

03.05.2024

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞINA,
Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı
Eskişehir Yolu 8.km No:156
06530 Söğütözü/Ankara

Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalaj A.Ş.'nin halka arzı kapsamında işbu izah namenin bir parçası olan 31.12.2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait aşağıda tarih ve numaraları belirtilen raporlarda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

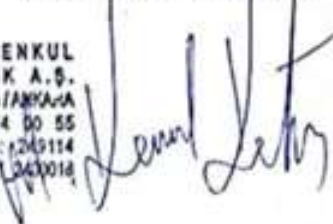

Rapor Tarihi	Rapor No
31.12.2023	ÖZEL-2023-86
31.12.2023	ÖZEL-2023-87
31.12.2023	ÖZEL-2023-88
31.12.2023	ÖZEL-2023-89
31.12.2023	ÖZEL-2023-90
31.12.2023	ÖZEL-2023-91

Bu belge 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde mobil imza olarak imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

Saygılarımızla,
Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Cem Erkan
Genel Müdür

M.Kemal Ketrez
Genel Müdür Yardımcısı



ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Güvenevler Mah. Farabi Sk. No: 32/11 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 474 0074 Faks: 0312 474 00 55
Etiler V.D. 069 042 91 24 Tic.Sic.No: 2409114
Lisans ANKARA Mens No: 0_0090_4291_2409114

2023



DEĞERLEME RAPORU

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ A.Ş.



ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, YENİ CİMŞİT MAHALLESİ,
3032 ADA 3 PARSEL, KARGİR FABRİKA BİR ADET DEPO
VE EK BİNA.

ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, AHİ EVRAN MAHALLESİ,
3032 ADA 11 PARSEL, ARSANIN DEĞERLEME TARİHİ
İTİBARIYLA VE MEVCUT PİYASA KOŞULLARI ALTINDA
PİYASA RAYİÇ DEĞERİNİN TESPİTİ.

ANKARA / SİNCAN
NİTELİĞİ : KARGİR FABRİKA BİR ADET
DEPO VE EK BİNA - ARSA
RAPOR NO : ÖZEL-2023-86
TALEP TARİHİ : 28/11/2023
DEĞERLEME TARİHİ : 1-8/12/2023
RAPOR TARİHİ : 31/12/2023



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
- 1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER
- 1.11. DEĞERLEMeye KONU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.4. İMAR DURUMU
- 3.5. GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
- 3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ İLE MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.7. EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) ANALİZİ
- 4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.11. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ
- 4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
- 4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

- 5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
 - 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
 - 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
 - 5.1.3. NEDENLERİ
- 5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

- 11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ
- 11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ
- 11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	:	28.11.2023
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	:	31.12.2023
1.3. RAPOR NUMARASI	:	ÖZEL-2023-86
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	:	1-8.12.2023
1.5. RAPORUN TÜRÜ	:	Fabrika Binası, Depo ve Arsalar için Piyasa Rayiç Değer tespiti.
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	:	M. Kemal Ketrez – 400 423 Değerleme uzmanı
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	:	Cem ERKAN – 400 369
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH/ NUMARASI	:	27.11.2023 / 2023-0004
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	:	Raporun kurul düzenlemeleriyle ilişkisi vardır.
1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER	:	Son üç yıl içinde müşteriye hizmet verilmemiştir. Ankara ili, Sincan İlçesi, Yeni Cimşit Mahallesi 3032 ada 3 parselde yer alan Fabrika binası, depo, ekbina, arsa ve Ahi Evren Mahallesi 3032 ada 11 parselde yer alan arsa. Değerleme çalışması dışında müşteriyle ilişki yoktur.
1.11. DEĞERLEMEYE KONU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ	:	

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

ANREVA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güvenevler Mah., Farabi Sokak, No : 32 / 11, Çankaya/ANKARA

Şirketimiz;

*Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.

1. OSB, Osmanlı Caddesi, No: 3, Sincan/ANKARA

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI :

Ankara ili, Sincan İlçesi, 1. OSB de bulunan, 3032 ada 3 parselde yer alan fabrika binası, depo, ek bina ve arsa; 3032 ada 11 parselde bulunan arsanın değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut piyasa koşulları altında piyasa rayiç değerlerinin tespiti ve sonuçların türkçe olarak raporlanmasıdır.

2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

Değerlemeyi talep eden firma tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama veya özel talep bulunmamaktadır. Değerleme raporunu etkileyecek olumsuz bir unsur söz konusu olmamıştır.

2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ :

Değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulunun III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamına uygun olarak hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım, yer alan bilgiler güvenilir kaynaklardan temin edilerek adil ve makul oldukları tespit edilip rapor içeriğinde sunulmuş, Piyasa yöntemi/Emsal karşılaştırma analizine göre arazi değerleri takdir edilmiş olup rapor içeriğinde sunulmuştur.

Ulaşılabilecek tutarlı veriler çerçevesinde rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım ve yöntemlerin değerlendirme amacına uygun olduğunu beyan ederiz.

3. DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran OSB Mahallesi, Hazar Caddesi, 3032 ada 3 parsel , dış kapı no:1 fabrika; dış kapı no:1/1, iç kapı no:1 ofis ve iş yeri, no:1/1, iç kapı no:2 sanayi ve 3032 ada 11 parsel adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar Sincan ilçe merkezine ~4 km., Ankara – Ayaş D140 yoluna ~1,7 km., Ankara-istanbul E89 yoluna ~11 km., Ankara Kızılay kent merkezine ~30 km mesafededir. Taşınmaz Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesinde yer almaktadır. Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi; 24 Ekim 1981 yılında temeli atılarak 1990 yılında üretime başlayan ülkemizin önde gelen Organize Sanayi Bölgelerinden birisi olmuştur. Bölge karma bir organize sanayi bölgesidir. Bölgede mobilya, döküm, gıda, elektrik, elektronik, makine üretimi, alüminyum, tekstil, zirai aletler, savunma sanayi, kimya, metal işleri, madeni eşya vb. alanlarda üretim yapılmaktadır. Modern sanayi ortamının en doğru örneklerinden biri olan Ankara Sanayi Odası 1.Organize Sanayi Bölgesi, ülke ekonomisine ciddi bir katkı sunmanın yanı sıra ulaşım, altyapı, haberleşme, enerji dağıtım ve bakım hizmeti gibi alanlarda sanayicilere sağladığı kolaylıklar, ucuz enerji, ucuz su gibi ekonomik çözümlerle de ülkemizin en önemli ve çağdaş organize sanayi bölgelerinden biridir. Büyüklükleri 5.000m² ile 100.000m² arasında değişen 333 sanayi parseline sahip ASO 1. OSB, yaklaşık 2000 hektar alan üzerine kurulmuştur. Bugün 281 fabrika faaliyet göstermektedir. Bölgede faaliyet gösteren üyelerin her türlü ihtiyaçlarına cevap verilebilmesi amacıyla; altyapı tesisleri, elektrik, içme suyu, pis su, yağmur suyu, doğalgaz, haberleşme şebekelerinin yanı sıra tesislerin ortak istifadesine sunulan bankalar, 60 tonluk tam elektronik kantarları, kafeterya, dispanser, cami, posta hizmetleri, eğitim merkezleri, konferans salonları, çevre laboratuvarı, spor tesisleri gibi alanlar da yer almaktadır. Ayrıca bölgede heliport ve helikopter bakım-servis alanı mevcuttur.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU ANKARA-SİNCAN İLÇESİNİN GENEL KONUSU



TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KONUMU

Taşınmazın ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Bölgede kentsel altyapı tamamlanmıştır. Konu arazi mücavir alan sınırlarında kalmakta olup belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır.



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN ÇEVRE İLLERE OLAN MESAFESİ

NOKTA	AŞINMAZA OLAN MESAFESİ (KM)
ANKARA	30
İSTANBUL	424
İZMİR	586
ANTALYA	473
GAZİANTEP	732
ERZURUM	913

3.1.2. TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ)

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	SİNCAN
MAHALLE/KÖYÜ	YENİ CİMŞİT MAHALLESİ
ADA NUMARASI	3032
PARSEL NUMARASI	3
YÜZÖLÇÜMÜ	31.509,00 m ²
NİTELİĞİ	KARGIR FABRİKA BİR ADET DEPO VE EK BİNA
MEVKİİ	BAĞKAYASI
CİLT ve SAYFA NUMARASI	35/3748
MALİK	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	TAM

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	SİNCAN
MAHALLE/KÖYÜ	AHI EVRAN MAHALLESİ
ADA NUMARASI	3032
PARSEL NUMARASI	11
YÜZÖLÇÜMÜ	3.974,42 m ²
NİTELİĞİ	ARSA
MEVKİİ	-
CİLT ve SAYFA NUMARASI	1/32
MALİK	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	TAM

Kayıd Oluşturan: MUSTAFA KEMAL KETREZ (Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0053231072698	2023-11-30-11.29.41.035202	107269

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3032/3
Taşınmaz Kimlik No:	50767258	AT Yüzölçüm(m2):	31509.00
il/ilçe:	ANKARA/SINCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ CİMŞİT M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BAĞKAYASI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	35/3748	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR FABRİKA BİR ADET DEPO VE EK BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALARI ENGEÇ 2 SENE			

1 / 4

	İÇİNDE TASDIKLİ İMAR PLANINA UYGUN İNŞAAT YAPMAK ZORUNDADIRLAR, BU ARSALAR ÜZERİNE TASDIKLİ İMAR PLANINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIĞA 3.ŞAHİSLARA SATILAMAZ, DEVREDİLEMEZ VE HACİZ EDİLEMEZ. (Şablon: 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanununun 10. Maddesi Gereğince Şerh(Ön Alım Hakkı))			
Beyan	Diğer (Konusu: -TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR . BU DURUMDA ESKİ KATILIMCININ VERMİŞ OLDUĞU TAAHHÜTLER, YENİ ALICI TARAFINDAN DA AYNE KABUL EDİLMİŞ SAYILIR) Tarih: -22/02/2010 Sayı: -13/005-467(Şablon: Diğer)	(SN:1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690049218	Sincan - 25-02-2010 09:39 - 6225	
Serh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUN 11 MADDESİ İLE YÖNETMELİĞİN 58. MADDESİ GEREĞİNCE ENGEÇ 2 SENE İÇİNDE TASDIKLİ İMAR PLANINA UYGUN İNŞAAT YAPMAK ZORUNLULUĞU,TAŞDIKLİ İMAR PLANINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIĞA SATILAMAZ, DEVREDİLEMEZ VE HACİZ EDİLEMEZ.08/05/1981 Y 1317(Şablon: 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanununun 11. Maddesine Göre Şerh)	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332, (SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332, (SN:5015264) ANKARA SANAYİ ODASI	Sincan - 08-05-1981 00:00 - 1317	

2 / 4

	VKN:0690045940, (SN:5015264) ANKARA SANAYİ ODASI VKN:0690045940		
--	---	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
311582802	(SN:8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	31509.00	31509.00	Satış 19-08-2015 28659	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690049218	Sincan - 19-08-2015 11:38 - 28659	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE		Sincan - 19-08-2015 11:38 - 28659	

3 / 4

	görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	---	-----------------------------------	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BvszUCmGh17 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Kayıd Oluşturan: MUSTAFA KEMAL KETREZ (Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0053231072688	2023-11-30-11.31.59.800735	107268

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3032/11
Taşınmaz Kimlik No:	114164454	AT Yüzölçüm(m2):	3947.42
İl/İlçe:	ANKARA/SINCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AHI EVRAN M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/32	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
600521939	(SN:8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3947.42	3947.42	Satış 16-08-2021 41805	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sincan - 16-08-2021 15:00 - 41805	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _dJE-324lm8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Yukarıda tapu kayıtları verilen mevcut taşınmazların tamamı, değerleme tarihi itibarıyla tapu sicil müdürlüğü kayıtlarında geçen ve yukarıda belirtilen malik adına kayıtlı olup başkaca mülkiyet hakkı olan kişi ya da kurum yoktur.

3.2. TAPU TETKİKİ

3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

30.11.2023 tarihinde Webtapu portalından yapılan incelemeler sonucunda aşağıda, verilen belgedeki takyidat kayıtlarına ulaşılmıştır.

3032 ada 3 parsel;

Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri

*Şerh: Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün sattığı arsaları engeç 2 sene içinde tasdikli imar planına uygun inşaat yapılmadıkça 3. Şahıslara satılamaz, devredilemez ve haczedilemez.(Şablon:1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanununun 10. Maddesi Gereğince Şerh(Ön Alım Hakkı))

* Beyan: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.(Lehtar: Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi)(Tarih:25.02.2010 – Yevmiye:6225)

* Şerh: 1164 sayılı Arsa ofisi Kanununun 11 Maddesi ile yönetmeliğin 58. Maddesi gereğince engeç 2 sene içinde tasdikli imar planına uygun inşaat yapmak zorunluluğu, tasdikli imar planına uygun inşaat yapılmadıkça satılamaz, devredilemez ve haciz edilemez. (Lehtar: Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Ankara Sanayi Odası)(Tarih:08.05.1981 - Yevmiye:1317)

Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri

*Beyan: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez.(Lehtar: Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi) (Tarih:19.08.2015 - Yevmiye: 28659)

*Beyan: Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

3032 ada 11 parsel;

Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri

* Beyan: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Tarih:25.02.2021 – Yevmiye:41805)

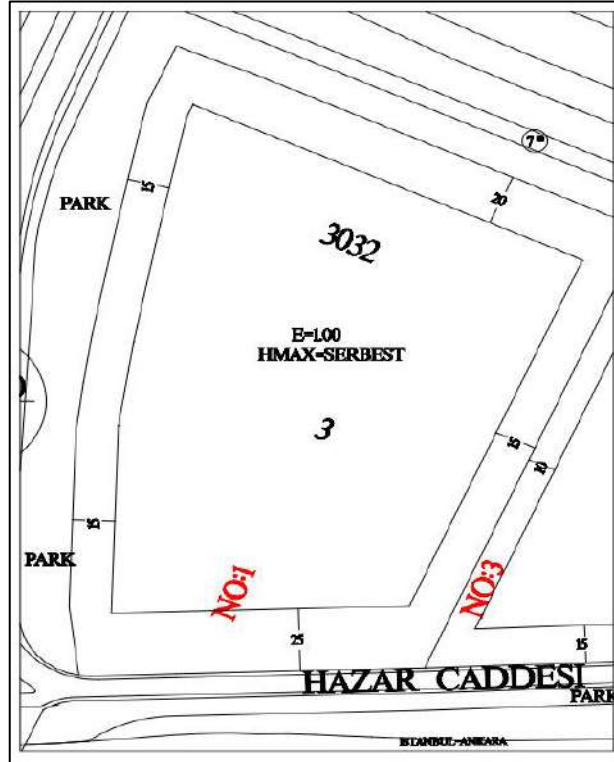
3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Webtapu portalından yapılan incelemede 3032 ada 11 parselin mülkiyeti 16.08.2021 tarihlerinde değerleme tarihindeki maliğe satış yapılarak geçmiştir ve son üç yılda gerçekleşen başka herhangi bir alım-satım işlemi yoktur, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır. 3032 ada 3 parselin mülkiyetinde son üç yılda gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi yoktur.

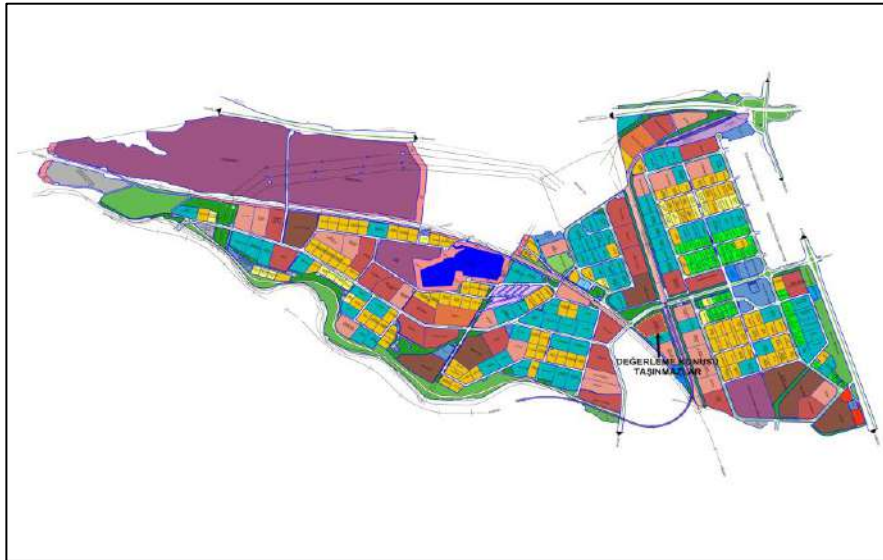
3.4. İMAR DURUMU

Ankara ili, Sincan İlçesi, Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesinde, 3032 ada 3 parselde yer alan toplam 31.509,00 m2 alana sahip taşınmazın OSB imar müdürlüğü ile yapılna görüşmede Emsal: 1.00, Hmax: Serbest, Çekme mesafeleri ön: 25 m., yan: 15 m., arka:20 m., yapılaşma şartları olduğu ifade edilmiştir.

ASO 1 OSB imar müdürlüğü ile yapılan görüşmede, 3032 ada 11 parselin mevcut imar paftasında park alanında kaldığı fakat 3032 ada 3 parsel ile tevhid yapılması için Bakanlığa başvurulduğu, sürecin devam ettiği ifade edilmiş olup yapılaşma şartlarının 3032 ada 3 parsel ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olacağı ifade edilmiştir.



İmar Durumu



Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi

3.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlardan 3032 ada 3 parsel ve 3032 ada 11 parsel için;

Tapu senedi:

Değerleme konusu 3032 ada 3 parsel taşınmazın tapu senedindeki vasfı “Kargir Fabrika Bir Adet Depo ve Ek Bina” olup tamamı “Seğmen Kardeşler Gıda Üretim Ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi” adına 19.08.2015 tarih, 28659 yevmiye ile tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 3032 ada 11 parsel taşınmazın tapu senedindeki vasfı “Arsa” olup tamamı “Seğmen Kardeşler Gıda Üretim Ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi” adına 16.08.2021 tarih, 41805 yevmiye ile tescil edilmiştir.

Yapı Ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, İsim Değişikliği Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi:

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Veriliş Nedeni	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı(m ²)	Toplam Kat sayısı
3032/3	06.06.1989	113-45	Yeni Yapı Ruhsatı	Fabrika	1	-	7583	1
3032/3	11.12.1990	147-49	Yeni Yapı Kullanma İzin Belgesi	Fabrika	1	-	7583	1
3032/3	10.11.1992	146-8	Tadilat Ruhsatı	Fabrika Mesken	1	3-B	7672	1
3032/3	13.08.1997	221-47	Tadilat Ruhsatı	Depo (Ek Bina)	1	3-A	854	1
3032/3	16.12.1997	492-27	Yapı Kullanma İzin Belgesi Biten Kısmı İçin	Depo (Ek Bina)	1	3-A	854	1
3032/3	06.04.2017	2017-21	Yeni Yapı Ruhsatı	Sanayi Ofis ve İşyeri	1 1	2-C	16641,88	4
3032/3	24.10.2017	2017-44	İsim Değişikliği Ruhsatı	Sanayi Ofis ve İşyeri	1 1	2-C	16641,88	4
3032/3	29.06.2018	2018-11	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Sanayi Ofis ve İşyeri	1 1	2-C	16641,88	4

Mimari Projeler:

- 09.11.1992 tarihli, bila sayılı mimari Tadilat Projesi; 10.11.1992 tarihli, 146-8 numaralı ruhsata bağlıdır.
- 06.06.1989 tarihli, bila sayılı Statik Proje.
- 31.07.1997 tarihli, bila sayılı, 06.06.1989 tarihli mimari projeye ait Tadilat Projesi; 13.08.1997 tarihli, 221-27 numaralı ruhsata bağlıdır.
- 30.03.201_ tarihli, bila sayılı İlave Mimari Uygulama Projesi, 06.04.2017 tarih, 2017/21 numaralı ruhsata bağlıdır.

• 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş. için yapılan değerlendirme çalışması; konu taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır. Değerleme çalışması, bahsi geçen taşınmazların piyasa rayiç değer tespiti için yapılmıştır.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan İlave Fabrika-2 yapısı Cinnah Cad. Vali DR. Reşit Sok. NO:10/8 Çankaya/ANKARA adresinde yer alan Bulut Yapı Denetim LTD.ŞTİ. denetim şirketi tarafından denetlenmektedir.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Çalışmanın kapsamı, gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Değerleme çalışması sırasında, 06.06.1989 tarihli 113-45 numaralı Yeni Yapı Ruhsatının bağlı olduğu mimari uygulama proje harici asgari elde edilmesi gereken bütün belgelere ulaşılmıştır. Sincan Belediyesi ve ASO 1 OSB de yapılan görüşmede Mimari Proje arşivde bulunmamıştır. Taşınmaza ait statik proje bulunmakta olup mahallinde yapılan ölçümlerle uyumludur.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri, Nüfusu 2023 itibarıyla 5.782.285 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. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde 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 hızda 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.

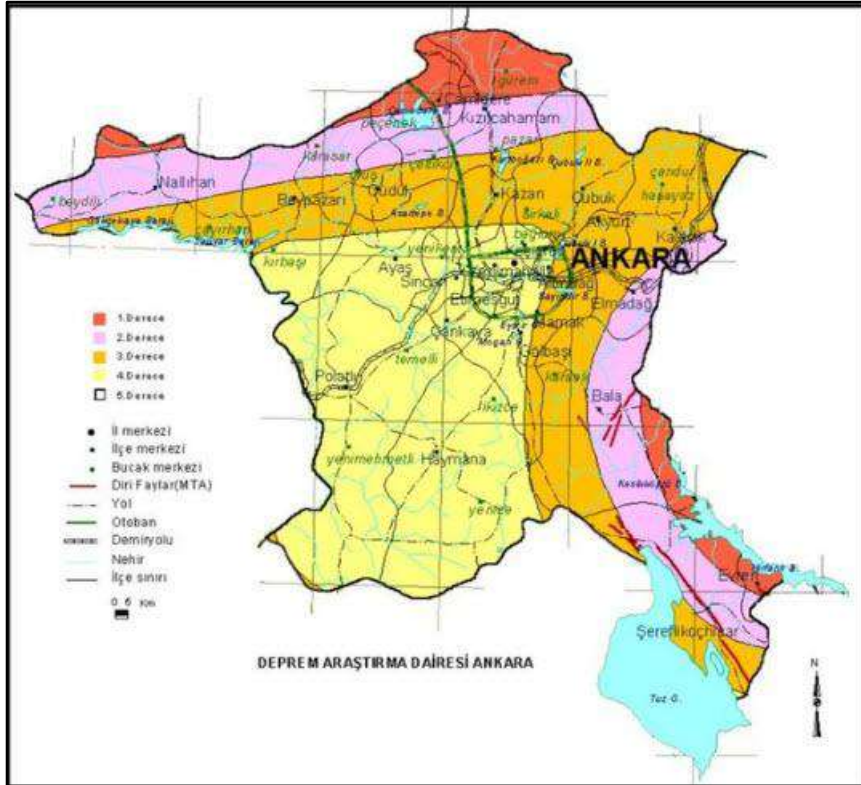
Ekonomi: Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı. Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı.

	GSYH (bin TL)	Kişi başına GSYH (\$)	Kişi başına GSYH (TL)
2014	134.864.806	17.168	37.533
2015	141.707.186	15.346	41.608
2016	150.903.209	15.602	47.146
2017	156.745.695	14.573	53.159
2018	158.357.530	12.912	60.879
2019	165.789.877	12.510	71.039
2020	175.102.252	12.041	84.767
2021	192.213.718	13.020	116.933

TUİK VERİLERİNE GÖRE ANKARA İLİ GELİR İSTATİSTİKLERİ

Sanayi: Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında Ankara'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Coğrafya: Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü[48][49], %32,4 tuz oranıyla[48] da dünyanın en tuzlu ikinci gölü[50] olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.



ANKARA İLİ DEPREM HARİTASI-POLATLI İLÇESİ 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR.

İklimi: İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer.

Bitki Örtüsü: Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabancı arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Güney

kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Familya düzeyinde en sık görülenler papatyagiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Nüfus Durumu: Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2022 yılı sonu itibarıyla 5.782.285 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

SİNCAN İLÇESİ :

Kentte ilk yerleşim merkezinin ne zaman kurulduğu kesin olarak bilinmemektedir. Ancak, 17. yüzyıl arşiv kayıtlarında Sincan'ın bir köy olarak adına rastlanmaktadır. Yörede 31.12.1982 tarihinde ilk tren istasyonu kurulmuştur. Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 evden ibaret küçük bir yerleşim birimi olan yöre, 1956 yılına kadar Etimesgut ilçesine bağlı bir köy olarak kalmıştır. 1956 yılında yörede Belediye teşkilatı kurulur. Bir yıl sonra Yenimahalle ilçe olarak yeniden örgütlenince Etimesgut ilçesinden ayrılmış ve Yenimahalle ilçesine bağlı bir belde haline gelmiştir. Yenikent Beldesi: Beldede Zir Vadisi bulunmaktadır. Bir zamanlar 1000 haneden oluşan, çarşısı, camisi, hamamı olan Büyük İstanoz ilçesi, geçimini sof işleyerek sağlamaktaydı. Günümüzde geçimini kısmen tarım ve sebzeçilik ile sağlayan bir yerleşim bölgesidir. Yenikent kavun ve karpuzuyla ünlüdür. Temelli Beldesi: Ankara Eskişehir yolunun 45. kilometresinde yer alan küçük bir beldedir. 1925 yılında Bulgaristan ve Romanya'dan gelen göçmenleri için Atatürk tarafından seçilmiş bir yerleşim alanı olup Cumhuriyet döneminde kurulan ilk planlı köydür. Polatlı ilçesinin ilk kuruluşundaki İki nahiyeden biri olan Samutlu (Temelli) Nahiyeye Müdürlüğü 1928 yılının Temmuz ayında kurulmuştur.



SİNCAN İLÇESİ

Coğrafya: Sincan, Ankara il merkezine 25 km uzaklıktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güney, doğu, güneydoğusunda Etimesgut; kuzey, kuzeydoğusunda Yenimahalle; güneybatısında Polatlı; batı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır. İlçe dağlık alanlarla kuşatılmış olup daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanları vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Karyağdı Dağı'nın batı uzantıları, doğusunu Ayaş Dağı'nın uzantıları hâkimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km² dir.

Ekonomi: Sanayi sektörü açısından baktığımızda; Ankara 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'na ait Açıklama Raporu'nda Ankara'da İlçelerin sektörel olarak istihdam sayısı ele alındığında en fazla sanayi çalışanına sahip ilçelerin Altındağ ve Sincan olduğu belirtilmektedir. Burada, Altındağ, Sincan ve Gölbaşı'nın, sanayinin güçlü ulaşım bağlantıları üzerindeki ilçelerle iş ve iskan ilişkisi kurduğu görülmekte olduğu ve Sincan'ın, ASO 1. Organize Sanayi Bölgesi'ne komşu olması nedeniyle, önemli bir sanayi istihdamına sahip olduğu ifade edilmektedir. Buna ek olarak, yatırımların arttığı çalışma alanı ve çevresine bakıldığında sosyal donatı anlamında büyük parklardan birisi olan Harikalar Diyarı'nın 2004 yılında faaliyete geçtiği görülmektedir. Ayrıca, 1989 Yılında Ankara Numune Hastanesine bağlı bir Semt Polikliniği olan Sincan Devlet Hastanesi, 1998 yılında bir hastane olarak açılmış ve hizmet vermeye başlamıştır. Çalışma alanı ve çevresine bakıldığında, yapılan bir diğer yatırım ise metro hattının oluşturulması olup; KızılayBatıkent Metrosu'nun devamı olarak Batıkent-Sincan (Törekent) arasında yeni bir hattın oluşturulması olmuştur. Bu hattın yapım çalışmalarına ise, 2001 yılında başlanmıştır. Anadolu-Bağdat Demiryolu'nun altyapısında hizmet veren diğer bir hat, 37 km uzunluğundaki Sincan-Kayaş banliyö hattı olup; 1929 yılında Ankara-Kayaş arasında ilk yolcu taşımacılığına başlamış ve bugün Sincan-Kayaş arasında hizmet vermeye devam etmektedir. Sincan İlçesi'nin önde gelen sektörleri hizmetler ve sanayi olup; İlçe'de planlı alanların; %33.6'sını konut alanı, %27'sini organize sanayi, %2'sini sanayi alanları, %9'unu sosyal açık ve yeşil alanlar, %2'sini eğitim tesis alanları, %0.3'ünü ibadet alanları, %0.3'ünü sağlık tesisi alanları, %0.3'ünü sosyal ve kültürel tesis alanları oluşturmaktadır. %24.8 oranında ise diğer alanlar yer almaktadır. İlçe, İstanbul-Ankara tren yolu ile Ankara-Beypazarı-Ayaş karayolu üzerinde olması sebebiyle kısa sürede hızla gelişmiştir. Temelli-Yenikent bağlantı yolunun tamamlanması ile birlikte de İlçe'deki sanayinin hızla gelişmesi beklenmekte ve söz konusu yolun aynı zamanda, bir sanayi koridoru olarak gelişeceği öngörülmektedir. Sincan İlçe nüfusunun yapılan nüfus projeksiyonuna göre; 2038 yılında Sincan İlçe nüfusu, 2015 yılındaki 506.950 kişilik nüfustan 908.752 kişilik bir nüfusa yükseleceği öngörülmektedir. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzen Planı ile; yeni sanayi ve depolama bölgelerinin oluşturulması ile katma değeri yüksek ileri teknolojiye dayalı sanayinin geliştirilmesi, Sincan-Ayaş, Sincan-TemelliPolatlı, Sincan OSB-Saray banliyö hatları ile metro hatları ulaşım bağlantılarının geliştirilmesi hedeflenmektedir. Sanayi bölgelerine yakın olan Sincan, Fatih, Etimesgut, Ostim, Demet ve Karşıyaka, iş yerlerine yakın olması sebebiyle, özellikle sanayi bölgelerinde çalışan işçilerin ve ailelerinin tercih ettiği ve dolayısıyla da alt gelir gruplarınca tariflenen konut piyasalarıdır. Dolayısıyla genel olarak bakıldığında, İlçe'de yer alan nüfusun ağırlıklı sanayi ve hizmetler sektörlerinde çalıştığı Tablo 3'te de görülmektedir. Bu noktada, 24 Ocak 2018 tarihinde T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü ile yapılan yüz yüze görüşmeden elde edilen verilere göre; Ankara Sanayi Odası I. Organize Sanayi Bölgesi 814 hektar büyüklüğünde olup, 400 hektarlık alan kredilendirilmiştir. Altyapı inşaatı tamamlanan OSB'ler içerisinde yer alan OSB, 1991 yılında tamamlanmıştır. Bölgedeki; 334 adet sanayi parselinin 333 adedi tahsis edilmiştir. Tahsis edilen parsellerin; 303 adedi üretim, 23 adedi inşaat, 7 adedi proje aşamasındadır. 1 adet parsel tahsis edilmemiştir. Proje doluluk oranı %98'dir. Üretime geçen parsellerde yaklaşık 40.000 kişi istihdam edilmektedir. Ağırlıklı sektör grubu; ana metal sanayi, başka yerde sınıflandırılmamış makineekipman imalatı ve elektrikli teçhizat imalatı sanayidir. Elektrik ve doğalgaz dağıtım şebekesi inşaatı tamamlanmıştır. Bunlarla birlikte Bölge, Ayaş Karayoluna 1 km, Sincan OSB TCDD İstasyonuna 1 km, İstanbul Limanına 430 km ve Esenboğa Havaalanına 46 km uzaklıktadır

Nüfus: İlçe başlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır. En kalabalık mahallesi 2022 sayımına göre 44.668 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla; Mustafa Kemal, Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, mahalleleri 30.000'den fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar.

Yıl	Sincan Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	572.609	293.292	279.317
2021	561.411	286.283	275.128
2020	549.108	279.108	270.000
2019	535.637	272.962	262.675
2018	518.893	264.482	254.411
2017	524.222	267.660	256.562

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Genel Ekonomik Görünüm

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda

yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
 - Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
 - Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
 - Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
 - Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
 - İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 OcakAğustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkararak TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

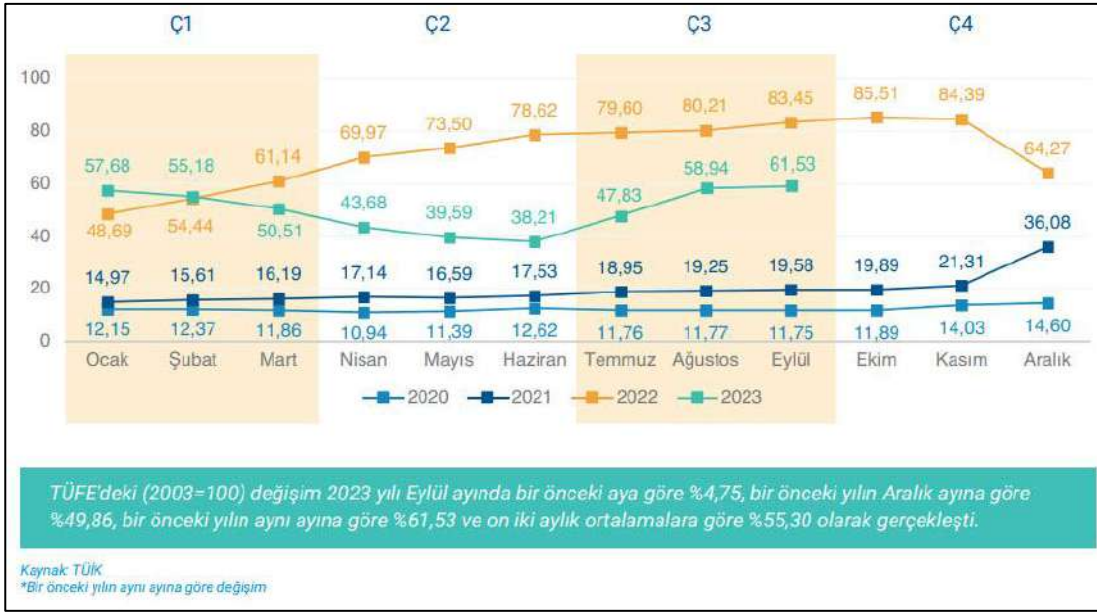
Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

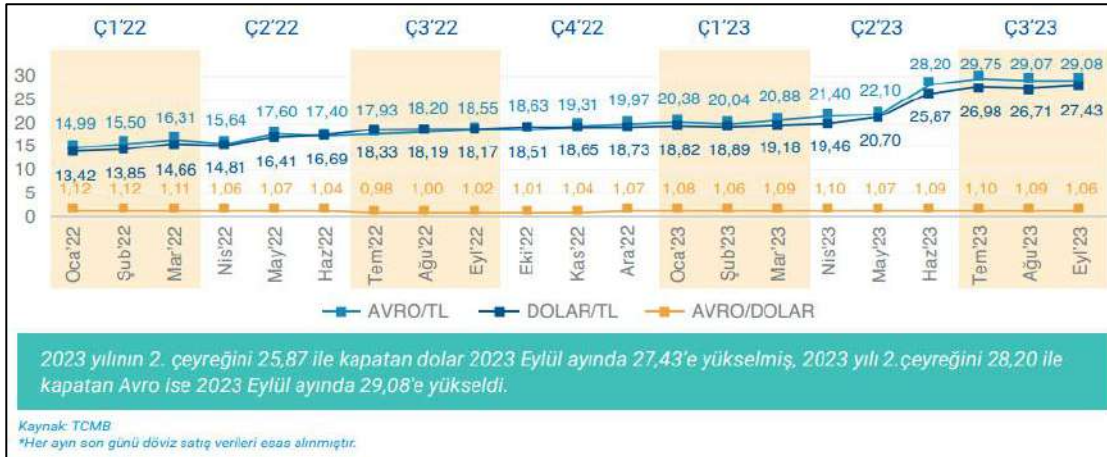
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK
**3. Çeyrek verisidir
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

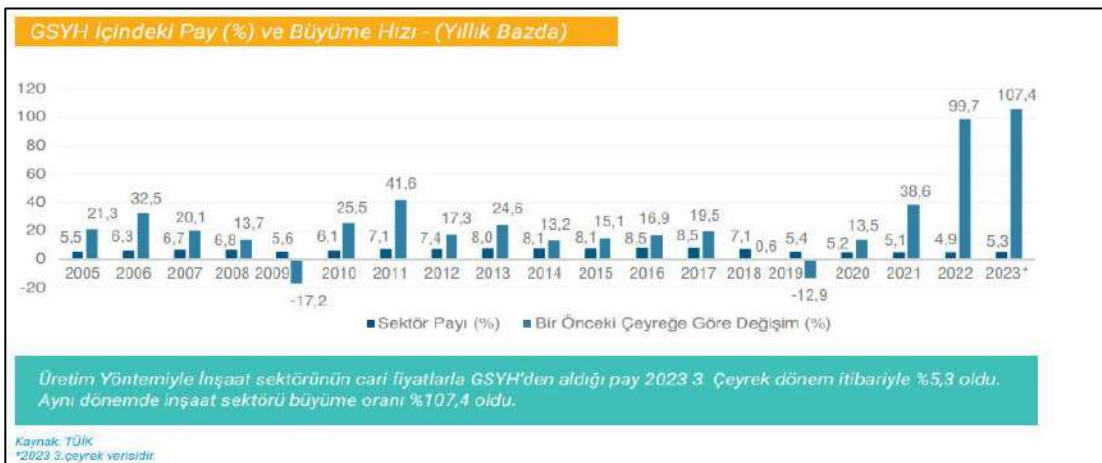
HARCAMALAR YÖNTEMİYLE CARİ FİYATLARLA GAYRİ SAFİ YURT İÇİ HASILA



YILLIK ENFLASYON



DÖVİZ KURU



ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DAN ALDIĞI PAY

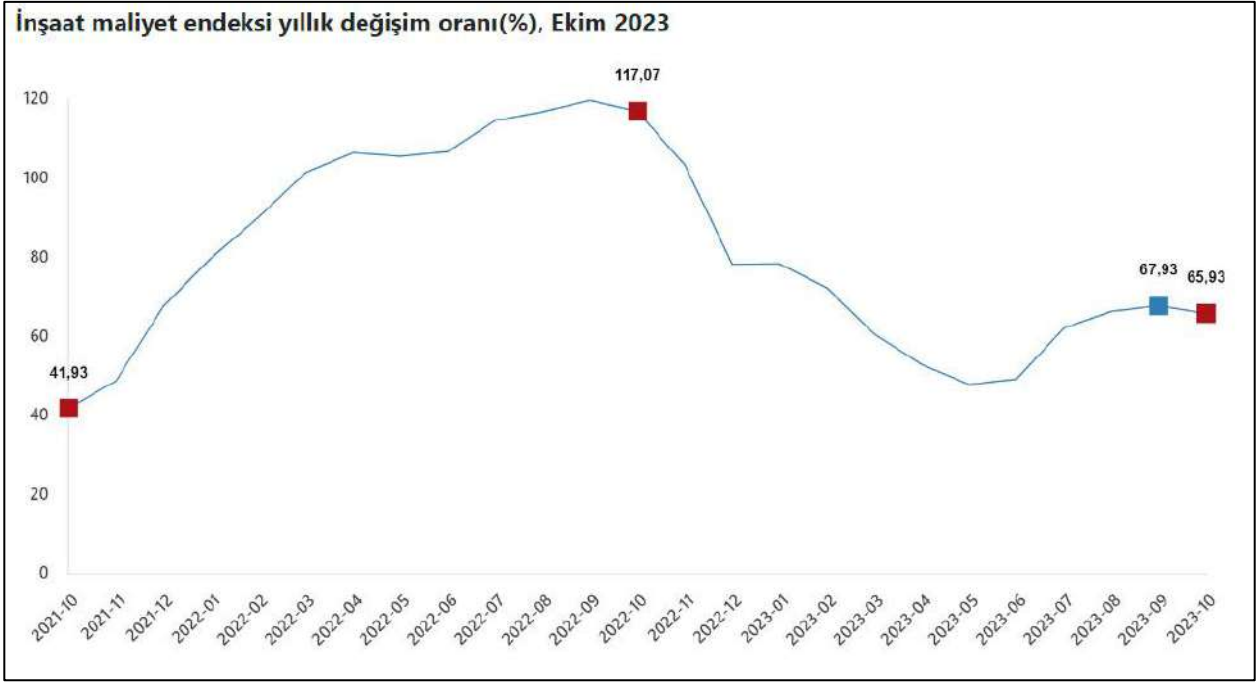


ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DAN ALDIĞI PAY

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

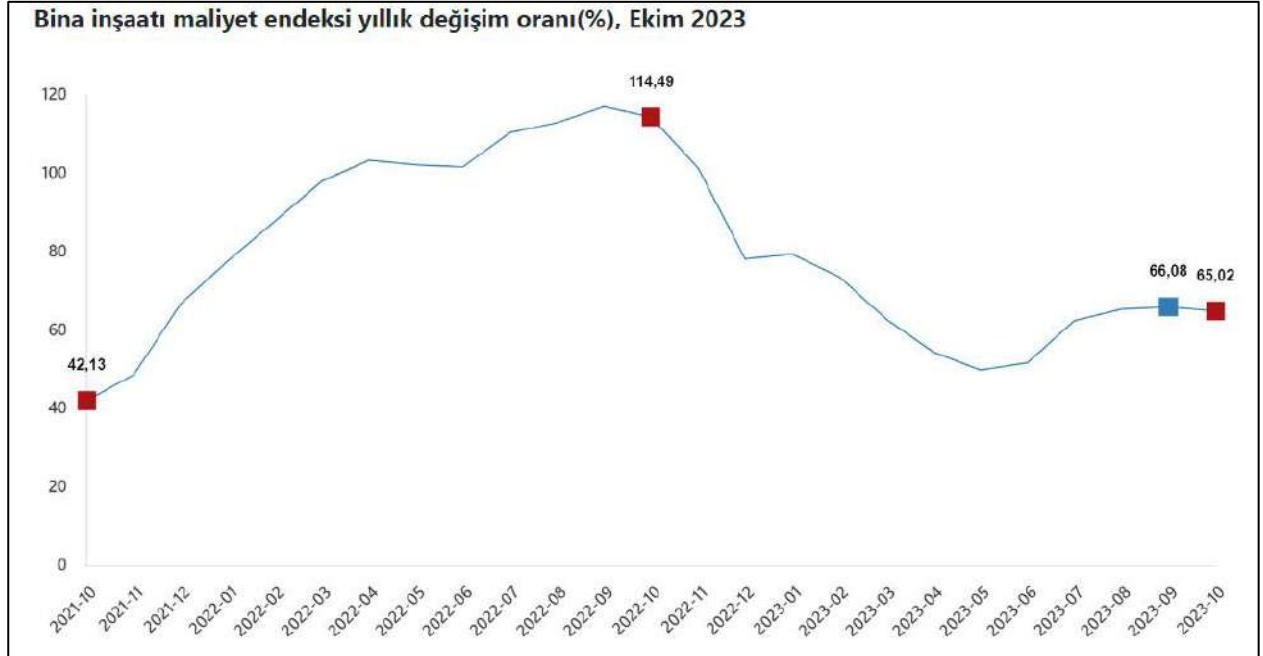
İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı.



İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

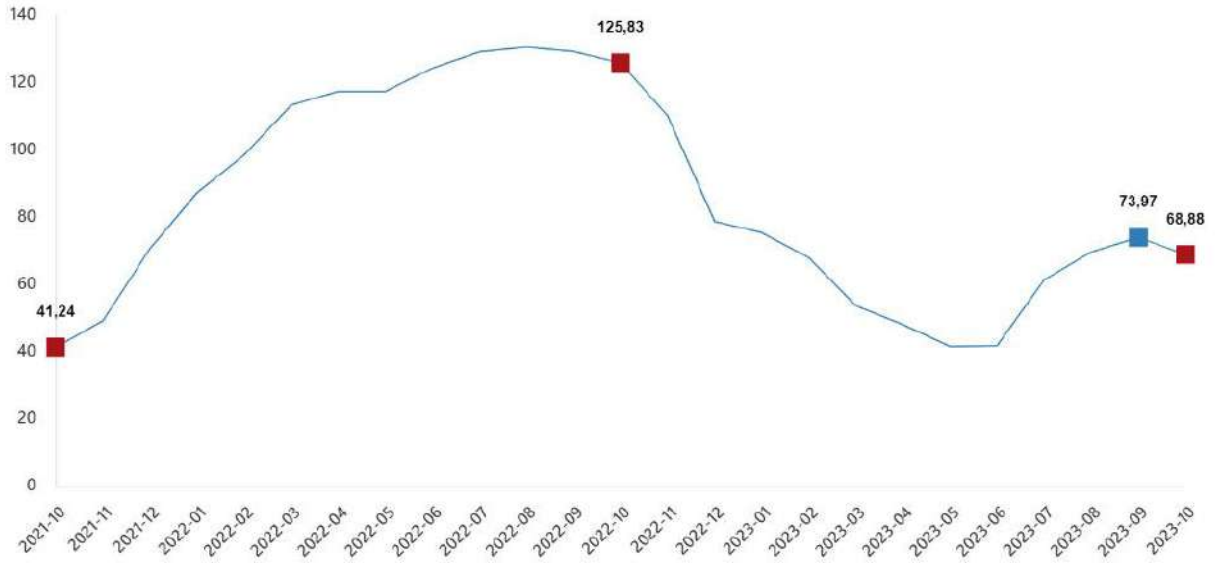
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.



BINA İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

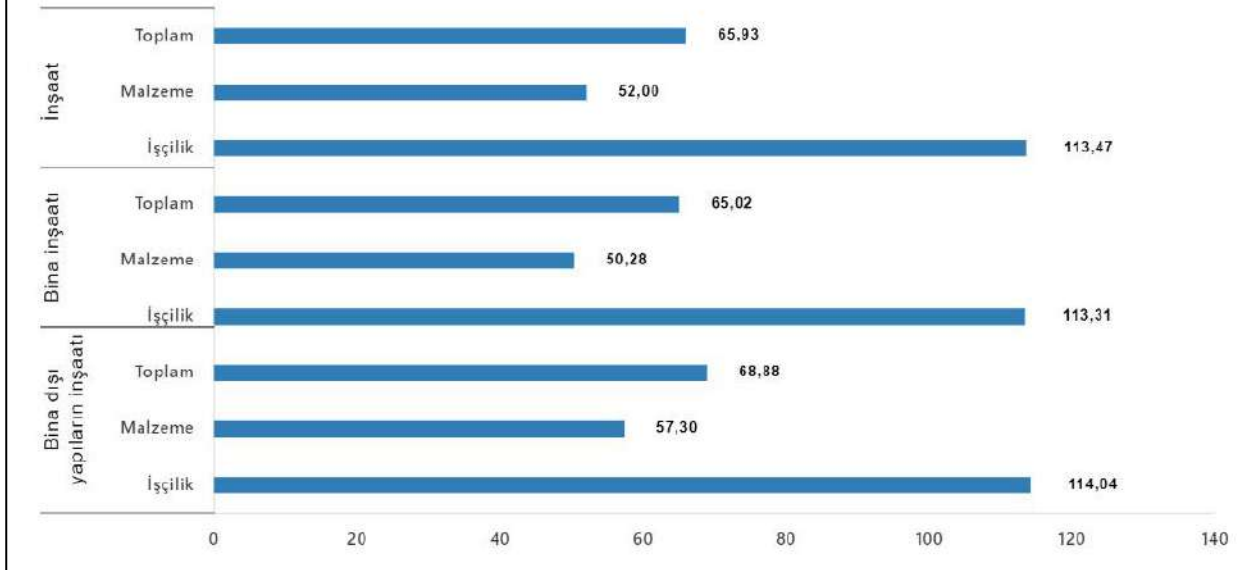
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,43 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28 arttı, işçilik endeksi %1,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,30 arttı, işçilik endeksi %114,04 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



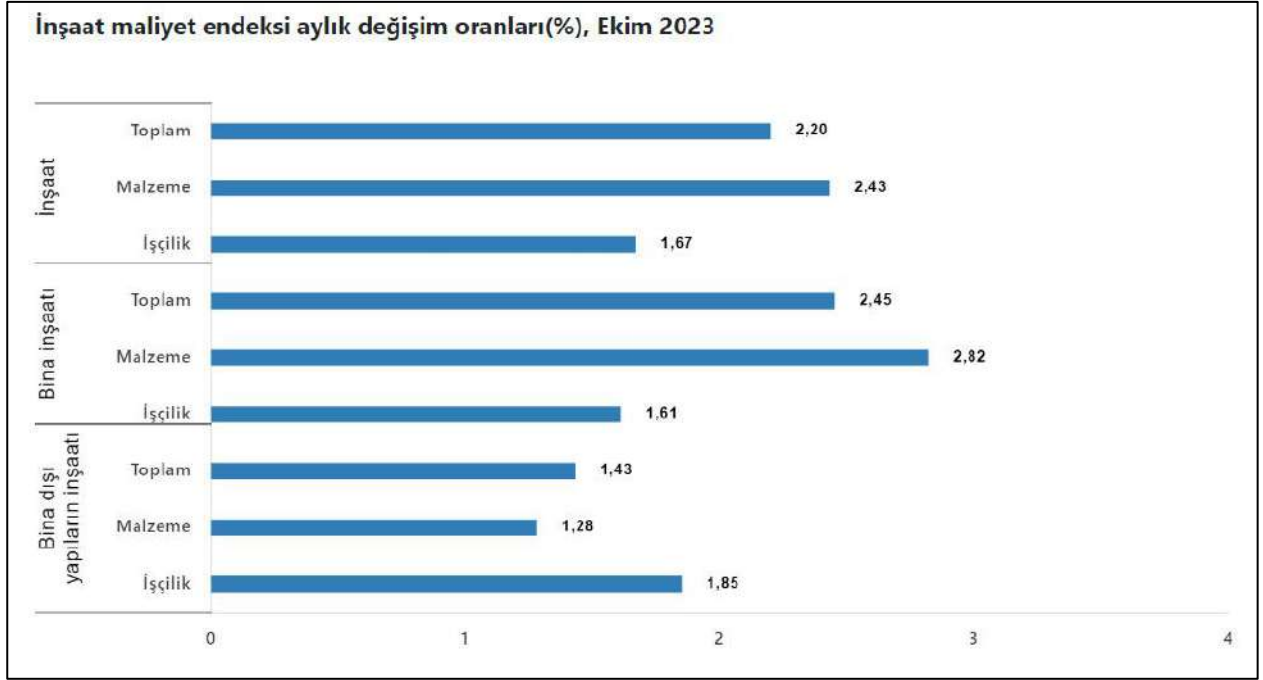
BİNA DIŞI YAPILAR İÇİN İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2023



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

KAYNAK: TÜİK



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ AYLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması,
- Ana ulaşım artellerine yakın konumda olması,
- Parsel alanının sanayi tesisleri için tercih edilen büyüklükte olması.

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Proje dışı tadilatlar,
- Sektörel bazda talep göreceği olması.

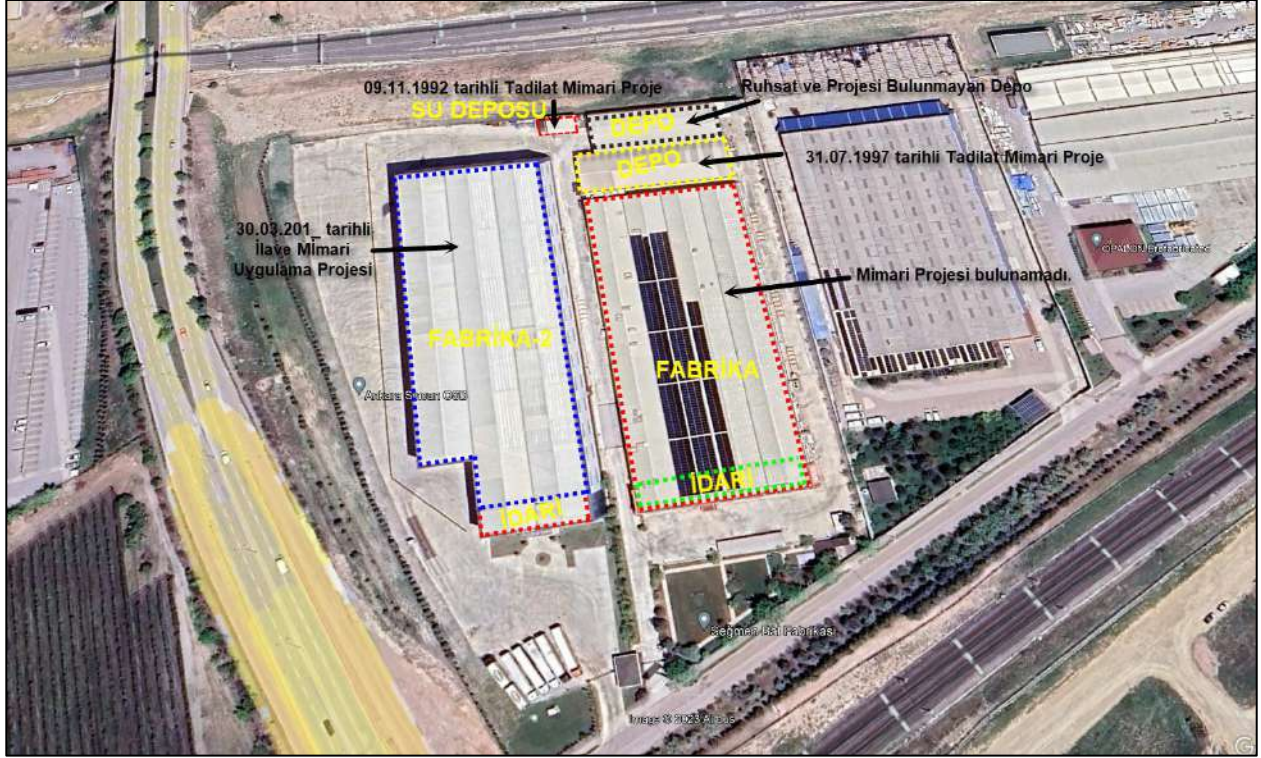
❖ FIRSATLAR

- ASO 1 OSB den Ankara-Ayaş yoluna çıkıp, 1.2 km Yenikent yönünde ilerledikten sonra, Yeregiren Çiftliği yolunun tamamlanması ile E90 - Anadolu Otoyoluna ve Saray Sanayi Sitesine ulaşımın, mevcut güzergaha göre şehir trafiği yoğunluğunun düşük ve mesafenin daha kısa olması.

❖ TEHDİTLER

- Mevcut piyasa koşulları sebebiyle gayrimenkul piyasasında meydana gelen dalgalanmalar.

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR

3032 ada 3 parsel; 31.509,00 m² alana sahiptir. Amorf yapıdadır. Altyapıları tamamlanmıştır. Üzerinde 2 adet fabrika, fabrika binaları içinde idari bölümler, 2 adet depo ve su deposu bulunmaktadır. Parselin Hazar Caddesine 113 m cephesi bulunmaktadır. 3032 ada 11 parsel; 3.947,42 m² alana sahiptir. Amorf yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Hazar Caddesine 8 m cephesi bulunmaktadır. Parseller bir arada kullanılmakta olup çevre düzenlemesi ve peyzajı tamamlanmıştır. Parsel etrafı tel örgü ile çevrili olup Hazar Caddesi üzerinden kontrollü giriş sağlanmaktadır.

- **Fabrika:** 31.07.1997 tarihli, bila sayılı, 06.06.1989 tarihli mimari projeye ait Tadilat Projesinde Fabrikanın kat planları bulunmaktadır. Fabrika mimari projeye göre zemin kat ve asma kattan oluşmaktadır. Mimari projesine göre İdari bölüm Zemin katta teşhir, büro ve bekçi evi hacimlerinden oluşmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Zemin seramik duvarlar saten boyalıdır. Pencere kasaları alüminyum çift camdır. Kapılar ahşap panel kapıdır. Islak hacimler zeminden tavana seramik kaplıdır. Mimari projesine göre Asma katta idare bölümü, GM odası, müdür yardımcısı odası, büro, toplantı odası, arşiv ve wc hacimleri bulunmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Zeminler laminant parke duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler zeminden tavana seramik kaplıdır. Asma tavan bulunmaktadır. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre idari bölüm, zemin kat ~472 m², asma kat 472m² olup toplam 944 m² brüt alandan oluşmaktadır. Fabrika Zemin katta mimari projesine göre, kalorifer odası, depo, kaplama deposu, bakım, metal atölyesi, lavobo, wc, duş, giyinme odası, hırdavat odası, boya odası ve cila atölyesinden oluşmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Zeminler seramik, duvarlar kısmi seramik kısmi saten boyalıdır. Pencere PVC ısıcamdır. Fabrika çelik konstrüksiyon üzeri sanayi tipi panel çatı bulunmaktadır. Mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre ~6.968 m² brüt alandan oluşmaktadır. Mahallinde fabrika;

depo, kaplama deposu, bakım, metal atölyesi, lavobo, wc, duş, giyinme odası, hırdavat odası, boya odası ve cila atölyesi üstüne, projeye aykırı olarak asma kat inşa edilmiş olup kullanım amacına göre bölümlere ayrılmıştır. Mahallinde yapılan ölçümlerde ~822 m² brüt alana sahiptir.

- **Depo:** 31.07.1997 tarihli, bila sayılı, 06.06.1989 tarihli mimari projeye ait Tadilat Projesi; 13.08.1997 tarihli, 221-27 numaralı ruhsata bağlıdır. Mimari projesine göre; idare ve depo hacminden oluşmakta olup ~854 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Zemin beton duvarlar saten boyadır. Depo çelik konstrüksiyon üzeri sanayi tipi panel çatı bulunmaktadır. Projeye aykırı olarak H ve I aksları arası kapalı hacime dahil edilmiştir. Mahallinde yapılan ölçümlerde ~943 m² brüt kullanım alanına sahiptir.
- **Su deposu:** 09.11.1992 tarihli, bila sayılı mimari Tadilat Projesi; 10.11.1992 tarihli, 146-8 numaralı ruhsata bağlıdır. Mimari projesine göre; mesken(eklenti) nitelikli olup otuma odası, yatak odası, mutfak, kiler, wc ve giriş hacimlerinden oluşmakta olup ~86 m² brüt alana sahiptir. Mahallinde projeye aykırı su deposu olarak kullanılmaktadır. Kapısı kilitli olduğu için iç yapı özellikleri görülememiştir.
- **İlave Fabrika-2:** 30.03.201_ tarihli, bila sayılı İlave Mimari Uygulama Projesi, 06.04.2017 tarih, 2017/21 numaralı ruhsata bağlıdır. İdari bina; zemin kat, 1. Kat, asma kat ve 2. Kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. Zemin kat; yemekhane, mutfak, görüşme odası, hol, wc ve soyunma odaları hacimlerinden oluşmakta olup ~340 m² brüt alana sahiptir. Zeminler seramik duvarlar saten boyalıdır. Pencereler alüminyum çerçeve ısıcamdır. İç kapılar ahşap panel kapıdır. Asma tavan bulunmaktadır. 1. Kat; GM odası, bekleme alanı, 2 ofis, gm odası, 2 wc hacimlerinden oluşmakta olup ~340 m² brüt alana sahiptir. Antre zeminleri seramik duvarlar saten boyalıdır. Oda zeminler laminant parke duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler zeminden tavana seramik kaplıdır. Pencereler alüminyum çerçeve ısıcamdır. İç kapılar ahşap panel kapıdır. Asma tavan bulunmaktadır. Asma kat; 4 ofis, bekleme alanı, 2 wc hacimlerinden oluşmakta olup ~340 m² brüt alana sahiptir. Antre zeminleri seramik duvarlar saten boyalıdır. Oda zeminler laminant parke duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler zeminden tavana seramik kaplıdır. Pencereler alüminyum çerçeve ısıcamdır. İç kapılar ahşap panel kapıdır. Asma tavan bulunmaktadır. 2. Kat; 4 ofis bekleme alanı, 2 wc hacimlerinde oluşmakta olup ~340 m² brüt alana sahiptir. Antre zeminleri seramik duvarlar saten boyalıdır. Oda zeminler laminant parke duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler zeminden tavana seramik kaplıdır. Pencereler alüminyum çerçeve ısıcamdır. İç kapılar ahşap panel kapıdır. Asma tavan bulunmaktadır. İdari bina toplam ~1360 m² brüt alana sahiptir. İlave Fabrika-2 zemin kat; sığınak, mescit, tesisast alanı ve fabrika hacimlerinden oluşmakta olup mahallinde kullanım amacına göre bölümlere ayrılmıştır. Toplam 7.111 m² brüt alana sahiptir. Zemin mukavemetli beton, duvarlar saten boyalıdır. İlave Fabrika-2 1. Kat; fabrika hacminden oluşmakta olup 7.111 m² brüt alana sahiptir. Zeminler mukavemetli beton, duvarlar saten boyalıdır. Çelik konstrüksiyon üzeri sanayi tipi panel çatı bulunmaktadır. İlave fabrika-2 toplam 14.222 m² brüt alana sahiptir.
- **Depo:** Ruhsat ve mimari projesi bulunmayan depo mahallinde yapılan ölçümlerde uzunluğu 51 m genişliği 18,3 m olup 935 m² brüt alana sahiptir. Yapı iskeleti çelik konstrüksiyon olup sanayi tipi panel çatı bulunmaktadır. Zemin beton, duvarlar kısmi sandviç panel kısmi saten boyadır.

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Taşınmazın Arsa Değer tespitinde emsal olabilecek yeterli sayıda ve güncel piyasa verisine ulaşılması neticesinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi, farklı cins yapıların değer tespitinde ise Maliyet Yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir. Arsa değeri ve Maliyet Değeri toplanarak değerlendirme konusu taşınmazların nihai değerine ulaşılmıştır.

3023 ada 3 parsel üzerinde birden fazla cinsteki yapı olması ve bölgede benzer özellikte satılık/satılmış veya kiralık emsal olmaması, satılık/kiralık emsallerin tek ünite depo/fabrika olması ve arsa büyüklüklerinin değerlendirme konusu taşınmaza göre çok daha küçük olmasından, taşınmazın tamamı için Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılması yanıtıcı olacaktır. Değerlemede bu iki yöntem kullanılmamıştır.

4.6. EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) YÖNTEMİ :

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin, Konum, Alan, Şekil, Eğim, Yol cephesi, Altyapı, vb. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç değerine etkileri değerlendirilmesidir.

4.7 EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) ANALİZİ

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin, Konum, Alan, Şekil, Eğim, Yol cephesi, Altyapı, vb. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç değerine etkileri değerlendirilmesidir.

4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Taşınmazlar her ne kadar gelir getiren mülk olsa da gelir yöntemi ile elde edilen verilerin kısıtlı olması ve mevcut piyasa koşullarındaki dalgalanmalar sebebiyle ve bölgede taşınmazla benzer özellikte kiralık emsaller olamdığı için değerlendirme çalışmasında Nakit /Gelir akımları analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Emsallerin karşılaştırılması ya da gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapı taşınmaz değeri, imalatla kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanla uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerinin üst sınırını tayin etme eğilimindedir. Amortisman nedeniyle değer kaybı söz konusu yaklaşımların her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir. Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan gelir/gider ve nakit akım tabloları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer tahminlerine baz teşkil eder. Bu yaklaşımların konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur: ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.

4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

EMSAL 1 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 5.000 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 55.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer özellikte çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun Emsal:0.60 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 11.000,00-TL/m²)

(Kosovalı Emlak : 0 533 377 13 74)

EMSAL 2 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 30.000 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 240.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer özellikte çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun Emsal:0.60 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 8.000,00-TL/m²)

(Kubat Arsa Emlak : 0 532 333 36 66)

EMSAL 3 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 4.361 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 39.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer büyüklükte ve konumda çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için geniş pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun emsal:0.6 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 8.943,00-TL/m²)

(Selami Şentürk Emlak : 0 532 062 88 99)

EMSAL 4 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 4.050 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 45.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer büyüklükte ve konumda çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için geniş pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun emsal:0.6 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 11.111,00-TL/m²)

(Başkaya Emlak : 0 536 673 80 80)

EMSAL 5 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 6.939 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 59.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer özellikte çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun emsal:0.6 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 8.575,00-TL/m²)

(Remax Sunset : 0 532 449 27 32)

EMSAL 6 –

Sincan İlçesi ASO 1 OSB içinde yer alan, arsa alanı 5.000 m², yapı alanı 2.500 m² olan sanayi tesisi 66.000.000.TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre arsa ve yapı alanının küçük olması emsal taşınmazın değerini negatif yönde etkilemektedir.

Yapı Sınıfı (3A) : 7.500,00 TL/m², Yapı Alanı: 2.500 m²

Bina yaşı 8 olup, yıllık Amortisman maliyeti %8 olarak hesaplanmıştır.

Bölgede az sayıda boş parsel ve satılık ilan olmasından dolayı pazarlık payı %2 olarak hesaplanmıştır.

Yapı Maliyeti: 7.500,00 TL x 0,92 x 2.500 m² = 17.250.000.-TL

Arsa Değeri : (66.000.000. TL x 0,98(pazarlık payı) – 17.250.000. TL = 47.430.000.-TL

Arsa Birim m²/TL Değeri: 47.430.000.TL / 5.000 m² = 9.486.-TL/m²

(XRE Real Estate : 0 533 743 68 60)

Yukarıda belirtilen 1,2,3,4,5 nolu emsaller , değerlendirme konusu taşınmazların yakın bölgesinden seçilmiş, benzer özellikte olan arsalardır. Emsaller konu taşınmazlara göre güçlü ve zayıf yanları doğrultusunda irdelenmiş bu durum emsal açıklamalarında belirtilmiştir. Emsallerin konu taşınmazlara göre temel farklılıkları OSB içinde olup olmadığı, yerleşim merkezine, ana artellere uzaklıkları ve parsel büyüklükleri olarak ortaya çıkmaktadır. Konu taşınmazlar da kendi içlerinde temelde bu özellikleri ile değer konusunda farklılaşmaktadır. Pazarlık payları buldukları lokasyona göre ilgilileri ile yapılan görüşmeler sonucu % 2 ve %15 arasında olduğu düşünülmüştür. Yukarıda verilen emsaller doğrultusunda uyumlaştırma sonucu **emsal ortalaması 10.790,57-TL/m²** olarak oluşmuştur. Bölgede yapmış olduğumuz araştırmalar, tespitler, parsel konumları, daha önceki değerlendirme çalışmaları ve mesleki deneyimimize dayanarak; değerlendirme konusu taşınmazın en düşük 10.000,-TL/m² en yüksek 11.000,-TL/m² fiyat aralığında olabileceği düşünülmektedir. Taşınmazın net fiyatları nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

UYUMLAŞTIRMA Tablosu (ARSA)							
	Karşılaştırma Kriteri	Karşılaştırılabilir Emsal					
		1	2	3	4	5	6
1	Satış Birim fiyatı(TL/m ²)	₺ 11.000,00	₺ 8.000,00	₺ 8.943,00	₺ 11.111,00	₺ 8.575,00	₺ 9.486,00
2	Pazarlık Payı	10,00%	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	İmar Durumu Koşulları	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	Lokasyon	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
8	Kullanım Alanı	-5,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
9	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Uygunlaştırılmış Değer		₺ 12.577,00	₺ 9.196,00	₺ 10.225,87	₺ 12.704,87	₺ 9.002,85	₺ 10.956,33
Ortalama Değer							₺ 10.777,15

4.11. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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. Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmaz değeri hesaplanırken aşağıda açıklamaları yer alan kabuller esas alınmıştır:

Maliyet yöntemi esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların yapım yılı esas alınmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapı maliyet değeri, Pazar yaklaşımı yöntemi için seçilen arsa emsallerinden bulunan arsa değerine ilave edilerek Gayrimenkulün Toplam Değerine ulaşılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Birim Fiyatı:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m ²)	Arsa Birim Değeri(TL/m ²)	Arsa Değeri(TL)
3032 Ada 3 Parsel	31509,00	₺ 10.790,57	₺ 340.000.000
Toplam			
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			340.000.000,00 TL

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m ²)	Arsa Birim Değeri(TL/m ²)	Arsa Değeri(TL)
3032 Ada 11 Parsel	3947,42	₺ 10.133,20	₺ 40.000.000
Toplam			
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			40.000.000,00 TL

3032 ada 11 parsel ASO 1 OSB imar bölümü ile yapılan görüşmede imar paftasında park alanının da kaldığı fakat 3032 ada 3 parsel ile tevhid işlemi için bakanlığa başvuru yapıldığı ve sürecin devam ettiği, tevhid işleminden sonra 3032 ada 3 parsel ile aynı yapılaşma şartlarına sahip olacağı ifade edilmiştir. İmar paftasındaki mevcut durumundan dolayı arsa birim değeri 3032 ada 3 parsel için negatif yönde kalibre edilmiştir.

Bina Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (YASAL)					
	Alan(m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyatı (TL/m ²)	Yıpranma Oranı(%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet TL
FABRİKA (3A)	6968	₺ 8.127,00	32%	100%	₺ 38.507.676,48
İDARİ BİNA (3B)	944	₺ 9.752,00	32%	100%	₺ 6.260.003,84
DEPO(2C)	854	₺ 5.797,00	25%	100%	₺ 3.712.978,50
MESKEN(SU DEPO)(1B)	86	₺ 1.679,00	32%	100%	₺ 98.187,92
FABRİKA-2(3A)	14222	₺ 8.127,00	6%	100%	₺ 108.647.262,36
İDARİ BİNA (3B)	1360	₺ 9.752,00	6%	100%	₺ 12.466.956,80
Toplam Yapı Maliyeti					₺ 169.693.065,90
Çevre Düzenlemesi, Bina Dışı Maliyetler ve Şerefiye					₺ 35.306.934,10
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					₺ 205.000.000,00

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (MEVCUT)					
	Alan(m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyatı (TL/m ²)	Yıpranma Oranı(%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet TL
FABRİKA (3A)	7790	₺ 8.127,00	32%	100%	₺ 43.050.344,44
İDARİ BİNA (3B)	944	₺ 9.752,00	32%	100%	₺ 6.260.003,84
DEPO(2C)	854	₺ 5.797,00	25%	100%	₺ 3.712.978,50
MESKEN(SU DEPO)(1B)	86	₺ 1.679,00	32%	100%	₺ 98.187,92
FABRİKA-2(3A)	14222	₺ 8.127,00	6%	100%	₺ 108.647.262,36
İDARİ BİNA (3B)	1360	₺ 9.752,00	6%	100%	₺ 12.466.956,80
DEPO(2C)	935	₺ 5.797,00	10%	100%	₺ 4.878.175,50
Toplam Yapı Maliyeti					₺ 179.113.909,36
Çevre Düzenlemesi, Bina Dışı Maliyetler ve Şerefiye					₺ 35.886.090,64
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					₺ 215.000.000,00

(*) İlgili amortisman oranı taşınmazın yapım yılı esas alınarak yıpranma payı düşülmek sureti ile mevcut iç ve dış dekorasyon özellikleri/yapı kalitesi de dikkate alınarak belirlenmiştir. Taşınmazın yapı birim maliyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan 12.08.2023 tarihli tabloda Fabrika için 3A, idari bina için 3B ve su deposu için 1B ve Depo için 2C olarak belirlenip belirtilen değerler üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak fabrika için 8.127 TL/m², idari bina için 9.752 TL/m², su deposu için 1.679 TL/m², depo için 5.797TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

(**) Çevre düzenlemesi ve bina dışı maliyetler taşınmazın değerine etki edecek şerefiye unsurları (diğer yapılar, saha betonu, tel/çit vb.) olarak belirtilmiştir.

Maliyet Yaklaşımına göre Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

ARSA + YASAL YAPI DEĞERİ		
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	₺	340.000.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	₺	205.000.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	₺	545.000.000,00

ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERİ		
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	₺	340.000.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	₺	215.000.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	₺	555.000.000,00

Raporun 4.5. Maddesinde KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Söz konusu taşınmazlar için proje alanı üzerinden yasal değeri ve mevcut kullanım alanı üzerinden mevcut değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın değerlemesinde Piyasa Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yöntemlerine rapor içeriğinde yer verilmiştir.
- Taşınmazlar her ne kadar gelir getiren mülk olsa da gelir yöntemi ile elde edilen verilerin kısıtlı olması, değerlendirme konusu taşınmazla bezer özellikte kiralık yapıların bulunmaması ve mevcut piyasa koşullarındaki dalgalanmalar sebebiyle, Piyasa Değeri Yöntemi ve Maliyet Yöntemi ile ulaşılan veriler üzerinden nihai değer kabul edilmiş, buna göre rapora konu taşınmazların arsa dahil toplam yasal değeri 545.000.000,00.-TL, arsa dahil toplam mevcut değeri 555.000.000,00.-TL olarak belirlenmiştir.
- Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı cinslerine göre hesaplanmıştır. Yapının yapım kalitesi ve işçiliğine göre piyasa değişkenleri de göz önüne alınarak gerçekçi piyasa değerleri dikkate alınmıştır.
- Parsel üzerindeki mevcut yapıların yapı birim maliyetinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan değer üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak m² değeri takdir edilmiştir.

4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı haklarda hukuki bir problem bulunmamaktadır.

4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

Konu parsellerin mevcut imar lehjantlarının arsa projeksiyonuna uygun lejant olmaması sebebi ile değerlendirme konusu parseller üzerinde proje geliştirilmemiştir.

4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında taşınmazların mevcut kullanımı en etkin ve verimli kullanımlarını yansıtabacaktır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar, yerel halk, yerel idareciler ile yapılan görüşme neticesinde arazi m2 birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vb. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibariyle birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, arsa değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin (Piyasa) karşılaştırılması" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre analiz edilerek değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir. Analiz sonuçlarına göre, değerlemeye konu taşınmazların emsallere göre farklılık ve benzerlikleri doğrultusunda gerekli kalibrasyonlar yapılarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Arsa üzerindeki yapıların değerleri için "Maliyet Yöntemi" ile değerlendirme yapılmıştır. "Emsal Karşılaştırma" yöntemi ile bulunan Arsa Değerine, "Maliyet Yöntemi" ile bulunan arsa üzerindeki Yapıların Değeri eklenerek nihai değere ulaşılmıştır.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış ve pazarlama emsalleri olacaktır. Gayrimenkulün niteliği bakımından, benzer özellikte pazarda olan reel satış emsalleri bulunduğundan değer takdirinde Piyasa Yöntemi öncelikli olarak baz alınmıştır. Arsa üzerindeki farklı cins yapılar içinse Maliyet Yöntemi ile değerlendirme yapılmıştır.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerlendirme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir edilen fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor'un 3.5. Maddesinde, GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER bölümünde detayları verildiği üzere;

-Yerinde yapılan incelemelerde mimari projesine göre farklılıklar bulunmakta olup yapılan büyümeler mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Yapının üzerinde satış potansiyelini kısıtlayıcı olumsuz evrak bulunmamaktadır.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için düzenlenmemiştir.

6.SONUÇ

Rapor içerisinde incelenen piyasa yöntemi ve maliyet yaklaşımı sonucu, değerlendirme konusu taşınmaz için ulaşılan sonuçlar aşağıda verilmiştir. Elde edilen veriler, değerlendirme uzmanlarının deneyimleri, bölgede daha önce yapılan değerlendirme çalışmaları, gayrimenkulün kullanıldığı sektörün genel durumu ve ülkenin genel konjonktürü çerçevesinde, aşağıda ulaşılan sonuçlar analiz edilerek raporun ilgili bölümünde nihai değer takdiri yapılmıştır.

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan değerlendirme çalışması neticesinde, taşınmaz için tespit edilen hukuki ve fiziki durumlar ortaya konulmuştur. Taşınmaz için yapılan incelemeler ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın; Lokasyonu, Yol cephesi, Ulaşım durumu, yerleşim yeri ve ana yola uzaklığı ve rapor içinde bahsedilen olumlu-olumsuz özellikleri ile fırsatlar-tehditler dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bu özellikleri ile piyasada bulunan emsaller karşılaştırılmış, arazinin gelecek potansiyelleri de dikkate alınarak gerekli kalibrasyonlar yapılmış ve normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmıştır. Taşınmaz, bölgedeki diğer benzer taşınmazlar gibi hitap ettiği kısıtlı alıcı kitlesi nedeniyle, mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden satış kabiliyeti **"Alıcısı Az/Özel"** niteliktedir.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İL	İLÇE	MAH./KÖY	ADA	PARSEL	TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER (TL)	TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER (TL)
ANKARA	SİNCAN	YENİ CİMŞİT	3032	3	545.000.000,00.-TL	555.000.000,00.-TL
ANKARA	SİNCAN	AHI EVRAN	3032	11	40.000.000,00.-TL	40.000.000,00.-TL
TOPLAM					585.000.000,00.-TL	595.000.000,00.-TL

% 20 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ

585.000.000,00.-TL

BEŞYÜZSEKSENBEŞMİLYON TÜRK LİRASI

% 20 KDV DAHİL YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) ()**

702.000.000,00.-TL

YEDİYÜZİKİMİLYONTÜRK LİRASI

% 20 KDV HARİÇ MEVCUT DURUM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ

595.000.000,00.-TL

BEŞYÜZDOKSANBEŞMİLYON TÜRK LİRASI

% 20 KDV DAHİL MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) ()**

714.000.000,00.-TL

YEDİYÜZONDÖRTMİLYON TÜRK LİRASI

% 20 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ

19.836.358,- \$

17.926.858,- €

% 20 KDV HARİÇ MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ

20.175.441,- \$

18.233.300,- €

29.12.2023 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kurları

1 \$ = 29.4913 / 1 € = 32.6326

(*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(**) Tarla ve Arsa nitelikli gayrimenkuller için uygulanan kapsamda değerlendirme konusu taşınmazlar için % 20 KDV uygulaması yapılmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

KEMAL KETREZ

SPK LİSANS NO: 400 423

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

CEM ERKAN

SPK LİSANS NO: 400 369



7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında makro değişiklikler olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirleticiler maddelerin varlığı veya mülkünü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- ASO 1 OSB Resmi Web Sitesi,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Resmi Web Sitesi,
- Sincan Belediyesi Resmi Web Sitesi,
- Sincan Kaymakamlığı
- Sincan Tapu Müdürlüğü,
- Ankara 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, 2006
- ANFA Genel Müdürlüğü Web Sitesi
- 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı, 2017
- 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu, 2017
- Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2014.
- 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu, 2017, s. 509.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)
- Piyasa emsalleri, bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ve yerel yöneticiler
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler
- Ankara İl Nüfus Müdürlüğü Resmi Web Sitesi,
- GYODER web sitesi
- Ankara Ticaret Odası resmi web sitesi

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporun sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporun belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Rapor SPK mevzuatı kapsamında hazırlandığından, raporun kullanılmasına ve müşterinin kamuyu aydınlatma zorunlulukları sebebiyle, internet sitesinde yayınlanmasına değerlendirme uzmanları tarafından izin verilmiştir.

11.EKLER





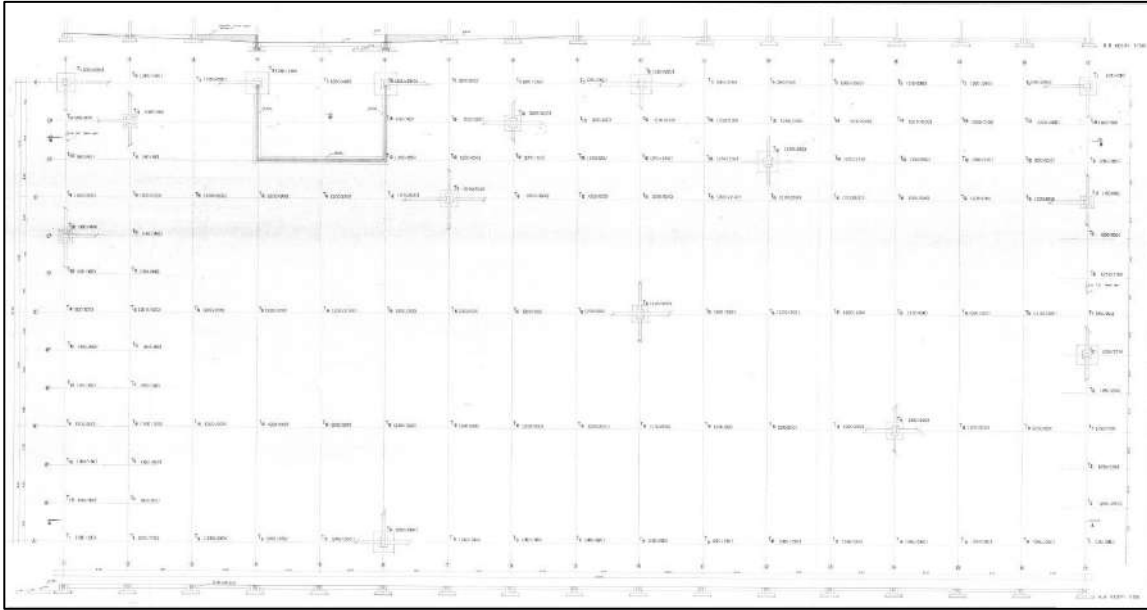












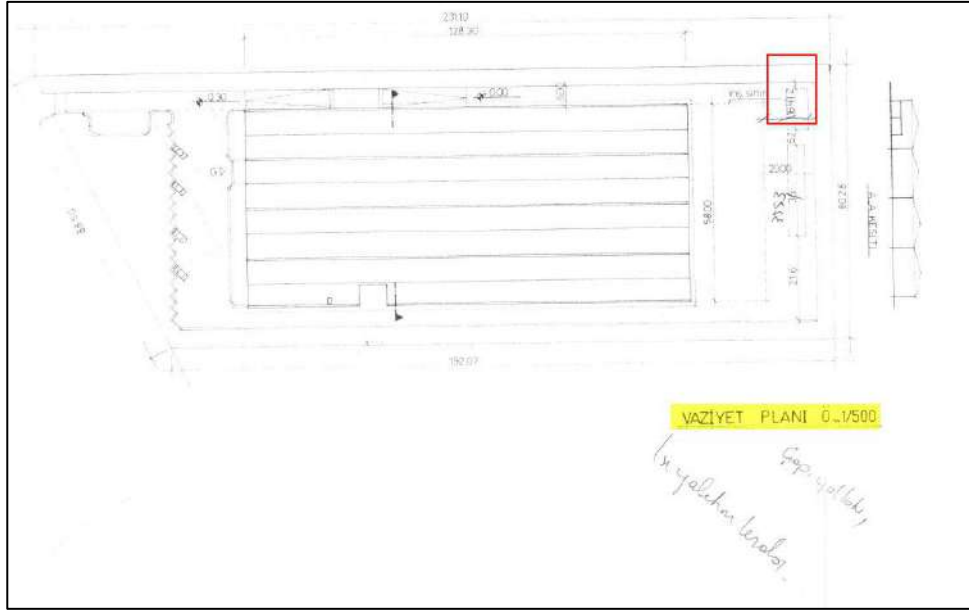
TEMEL PLANI

YAPILARLIKATI		10.11.1992		146/8	
1. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	2. Mülk No 10.11.1992	3. Mülk No 10.11.1992	4. Mülk No 10.11.1992	5. Mülk No 10.11.1992	6. Mülk No 10.11.1992
7. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	8. Mülk No 10.11.1992	9. Mülk No 10.11.1992	10. Mülk No 10.11.1992	11. Mülk No 10.11.1992	12. Mülk No 10.11.1992
13. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	14. Mülk No 10.11.1992	15. Mülk No 10.11.1992	16. Mülk No 10.11.1992	17. Mülk No 10.11.1992	18. Mülk No 10.11.1992
19. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	20. Mülk No 10.11.1992	21. Mülk No 10.11.1992	22. Mülk No 10.11.1992	23. Mülk No 10.11.1992	24. Mülk No 10.11.1992
25. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	26. Mülk No 10.11.1992	27. Mülk No 10.11.1992	28. Mülk No 10.11.1992	29. Mülk No 10.11.1992	30. Mülk No 10.11.1992
31. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	32. Mülk No 10.11.1992	33. Mülk No 10.11.1992	34. Mülk No 10.11.1992	35. Mülk No 10.11.1992	36. Mülk No 10.11.1992
37. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	38. Mülk No 10.11.1992	39. Mülk No 10.11.1992	40. Mülk No 10.11.1992	41. Mülk No 10.11.1992	42. Mülk No 10.11.1992
43. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	44. Mülk No 10.11.1992	45. Mülk No 10.11.1992	46. Mülk No 10.11.1992	47. Mülk No 10.11.1992	48. Mülk No 10.11.1992
49. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	50. Mülk No 10.11.1992	51. Mülk No 10.11.1992	52. Mülk No 10.11.1992	53. Mülk No 10.11.1992	54. Mülk No 10.11.1992
55. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	56. Mülk No 10.11.1992	57. Mülk No 10.11.1992	58. Mülk No 10.11.1992	59. Mülk No 10.11.1992	60. Mülk No 10.11.1992
61. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	62. Mülk No 10.11.1992	63. Mülk No 10.11.1992	64. Mülk No 10.11.1992	65. Mülk No 10.11.1992	66. Mülk No 10.11.1992
67. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	68. Mülk No 10.11.1992	69. Mülk No 10.11.1992	70. Mülk No 10.11.1992	71. Mülk No 10.11.1992	72. Mülk No 10.11.1992
73. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	74. Mülk No 10.11.1992	75. Mülk No 10.11.1992	76. Mülk No 10.11.1992	77. Mülk No 10.11.1992	78. Mülk No 10.11.1992
79. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	80. Mülk No 10.11.1992	81. Mülk No 10.11.1992	82. Mülk No 10.11.1992	83. Mülk No 10.11.1992	84. Mülk No 10.11.1992
85. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	86. Mülk No 10.11.1992	87. Mülk No 10.11.1992	88. Mülk No 10.11.1992	89. Mülk No 10.11.1992	90. Mülk No 10.11.1992
91. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	92. Mülk No 10.11.1992	93. Mülk No 10.11.1992	94. Mülk No 10.11.1992	95. Mülk No 10.11.1992	96. Mülk No 10.11.1992
97. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	98. Mülk No 10.11.1992	99. Mülk No 10.11.1992	100. Mülk No 10.11.1992	101. Mülk No 10.11.1992	102. Mülk No 10.11.1992
103. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	104. Mülk No 10.11.1992	105. Mülk No 10.11.1992	106. Mülk No 10.11.1992	107. Mülk No 10.11.1992	108. Mülk No 10.11.1992
109. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	110. Mülk No 10.11.1992	111. Mülk No 10.11.1992	112. Mülk No 10.11.1992	113. Mülk No 10.11.1992	114. Mülk No 10.11.1992
115. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	116. Mülk No 10.11.1992	117. Mülk No 10.11.1992	118. Mülk No 10.11.1992	119. Mülk No 10.11.1992	120. Mülk No 10.11.1992
121. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	122. Mülk No 10.11.1992	123. Mülk No 10.11.1992	124. Mülk No 10.11.1992	125. Mülk No 10.11.1992	126. Mülk No 10.11.1992
127. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	128. Mülk No 10.11.1992	129. Mülk No 10.11.1992	130. Mülk No 10.11.1992	131. Mülk No 10.11.1992	132. Mülk No 10.11.1992
133. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	134. Mülk No 10.11.1992	135. Mülk No 10.11.1992	136. Mülk No 10.11.1992	137. Mülk No 10.11.1992	138. Mülk No 10.11.1992
139. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	140. Mülk No 10.11.1992	141. Mülk No 10.11.1992	142. Mülk No 10.11.1992	143. Mülk No 10.11.1992	144. Mülk No 10.11.1992
145. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	146. Mülk No 10.11.1992	147. Mülk No 10.11.1992	148. Mülk No 10.11.1992	149. Mülk No 10.11.1992	150. Mülk No 10.11.1992
151. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	152. Mülk No 10.11.1992	153. Mülk No 10.11.1992	154. Mülk No 10.11.1992	155. Mülk No 10.11.1992	156. Mülk No 10.11.1992
157. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	158. Mülk No 10.11.1992	159. Mülk No 10.11.1992	160. Mülk No 10.11.1992	161. Mülk No 10.11.1992	162. Mülk No 10.11.1992
163. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	164. Mülk No 10.11.1992	165. Mülk No 10.11.1992	166. Mülk No 10.11.1992	167. Mülk No 10.11.1992	168. Mülk No 10.11.1992
169. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	170. Mülk No 10.11.1992	171. Mülk No 10.11.1992	172. Mülk No 10.11.1992	173. Mülk No 10.11.1992	174. Mülk No 10.11.1992
175. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	176. Mülk No 10.11.1992	177. Mülk No 10.11.1992	178. Mülk No 10.11.1992	179. Mülk No 10.11.1992	180. Mülk No 10.11.1992
181. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	182. Mülk No 10.11.1992	183. Mülk No 10.11.1992	184. Mülk No 10.11.1992	185. Mülk No 10.11.1992	186. Mülk No 10.11.1992
187. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	188. Mülk No 10.11.1992	189. Mülk No 10.11.1992	190. Mülk No 10.11.1992	191. Mülk No 10.11.1992	192. Mülk No 10.11.1992
193. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	194. Mülk No 10.11.1992	195. Mülk No 10.11.1992	196. Mülk No 10.11.1992	197. Mülk No 10.11.1992	198. Mülk No 10.11.1992
199. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	200. Mülk No 10.11.1992	201. Mülk No 10.11.1992	202. Mülk No 10.11.1992	203. Mülk No 10.11.1992	204. Mülk No 10.11.1992
205. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	206. Mülk No 10.11.1992	207. Mülk No 10.11.1992	208. Mülk No 10.11.1992	209. Mülk No 10.11.1992	210. Mülk No 10.11.1992
211. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	212. Mülk No 10.11.1992	213. Mülk No 10.11.1992	214. Mülk No 10.11.1992	215. Mülk No 10.11.1992	216. Mülk No 10.11.1992
217. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	218. Mülk No 10.11.1992	219. Mülk No 10.11.1992	220. Mülk No 10.11.1992	221. Mülk No 10.11.1992	222. Mülk No 10.11.1992
223. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	224. Mülk No 10.11.1992	225. Mülk No 10.11.1992	226. Mülk No 10.11.1992	227. Mülk No 10.11.1992	228. Mülk No 10.11.1992
229. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	230. Mülk No 10.11.1992	231. Mülk No 10.11.1992	232. Mülk No 10.11.1992	233. Mülk No 10.11.1992	234. Mülk No 10.11.1992
235. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	236. Mülk No 10.11.1992	237. Mülk No 10.11.1992	238. Mülk No 10.11.1992	239. Mülk No 10.11.1992	240. Mülk No 10.11.1992
241. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	242. Mülk No 10.11.1992	243. Mülk No 10.11.1992	244. Mülk No 10.11.1992	245. Mülk No 10.11.1992	246. Mülk No 10.11.1992
247. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	248. Mülk No 10.11.1992	249. Mülk No 10.11.1992	250. Mülk No 10.11.1992	251. Mülk No 10.11.1992	252. Mülk No 10.11.1992
253. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	254. Mülk No 10.11.1992	255. Mülk No 10.11.1992	256. Mülk No 10.11.1992	257. Mülk No 10.11.1992	258. Mülk No 10.11.1992
259. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	260. Mülk No 10.11.1992	261. Mülk No 10.11.1992	262. Mülk No 10.11.1992	263. Mülk No 10.11.1992	264. Mülk No 10.11.1992
265. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	266. Mülk No 10.11.1992	267. Mülk No 10.11.1992	268. Mülk No 10.11.1992	269. Mülk No 10.11.1992	270. Mülk No 10.11.1992
271. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	272. Mülk No 10.11.1992	273. Mülk No 10.11.1992	274. Mülk No 10.11.1992	275. Mülk No 10.11.1992	276. Mülk No 10.11.1992
277. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	278. Mülk No 10.11.1992	279. Mülk No 10.11.1992	280. Mülk No 10.11.1992	281. Mülk No 10.11.1992	282. Mülk No 10.11.1992
283. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	284. Mülk No 10.11.1992	285. Mülk No 10.11.1992	286. Mülk No 10.11.1992	287. Mülk No 10.11.1992	288. Mülk No 10.11.1992
289. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	290. Mülk No 10.11.1992	291. Mülk No 10.11.1992	292. Mülk No 10.11.1992	293. Mülk No 10.11.1992	294. Mülk No 10.11.1992
295. Durum ve adresi SİNCAN BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	296. Mülk No 10.11.1992	297. Mülk No 10.11.1992	298. Mülk No 10.11.1992	299. Mülk No 10.11.1992	300. Mülk No 10.11.1992

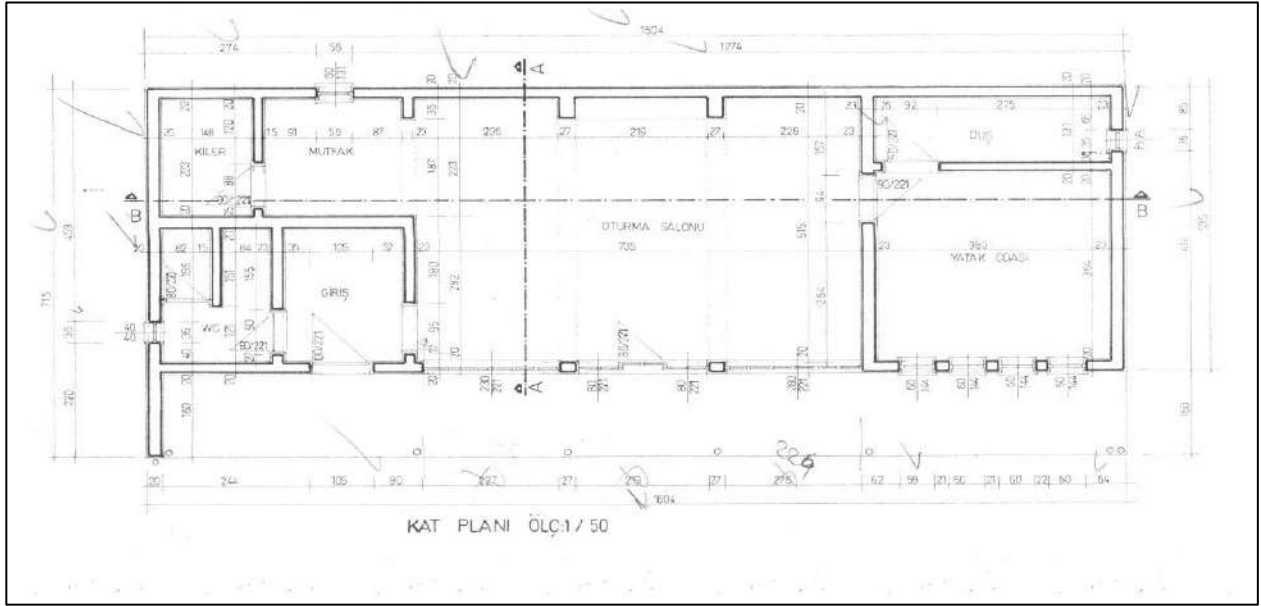
MESKEN(EKLENTİ) İÇİN DÜZENLENEN 10.11.1992 TARİHLİ RUSHSAT

PROJE		ADI SOYADI		UNVANI		Görev No		Dip. No		Serim No	
Mimar	Selahattin İLBER	Mimar	M. İLBER	Mimar	M. İLBER	146/8	146/8	146/8	146/8	146/8	146/8
Statik		Statik		Statik							
Teşhis		Teşhis		Teşhis							
İstikrar		İstikrar		İstikrar							
G.Ç.Ş.		G.Ç.Ş.		G.Ç.Ş.							
Onay Onay Not											
9.11.1992											
Selahattin İLBER											
Meltem sok. 17/2 SİNCAN											
SİNCAN BELEDİYESİ											
29172											
Yapım											
SAHİBİ											
KULLANIM AMACI											
MİMARIN											
İLÇEM											
SİNCAN											
MİMARIN											
MİMARLIK											
PROJESİ											
Q1C 1/1											
1/20 1/300											
1/50 1/1000											

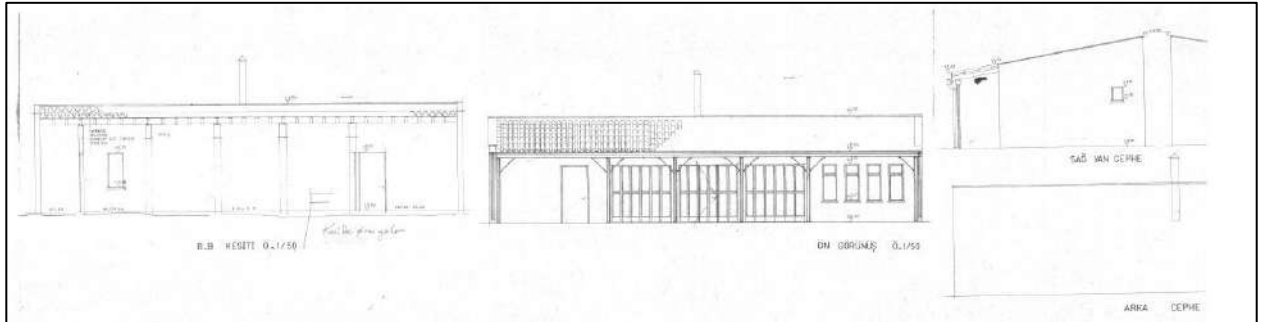
PROJE KAPAK



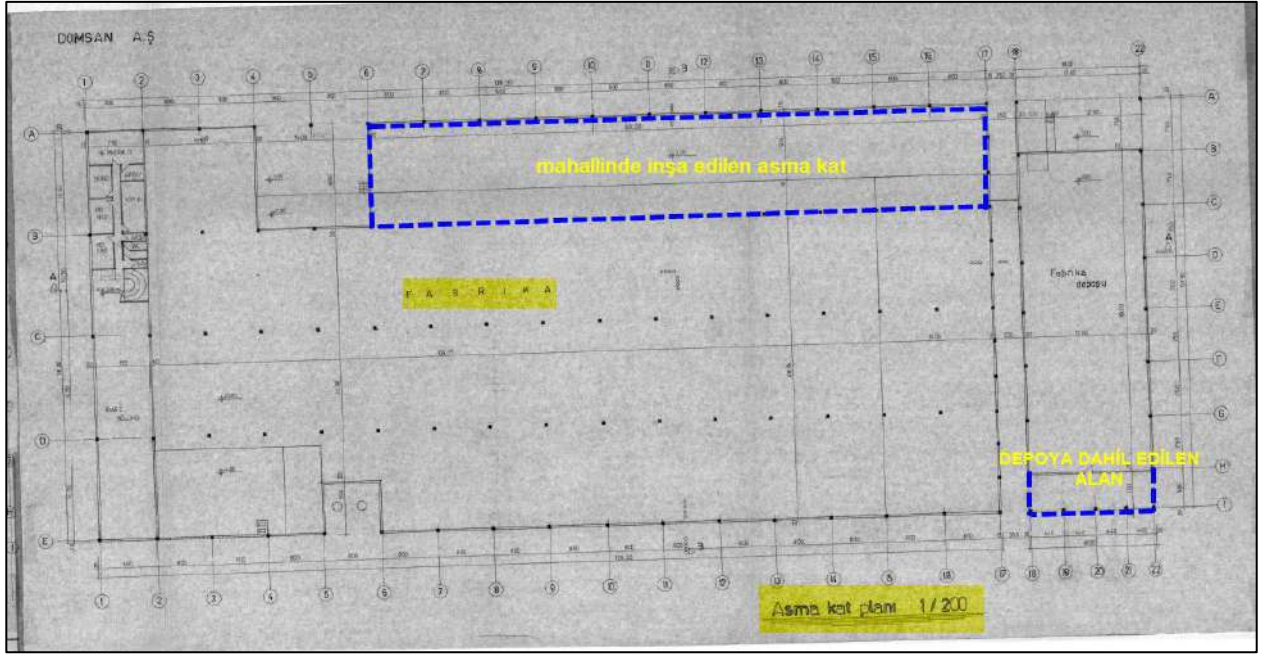
VAZİYET PLANI



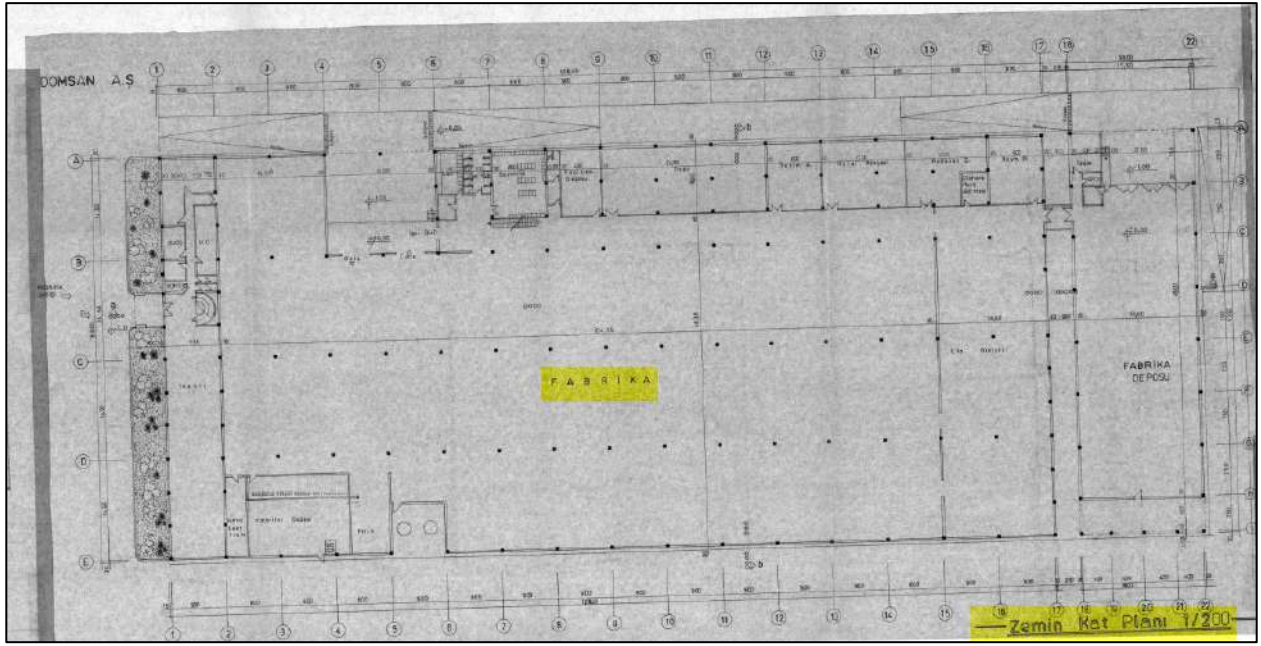
KAT PLANI



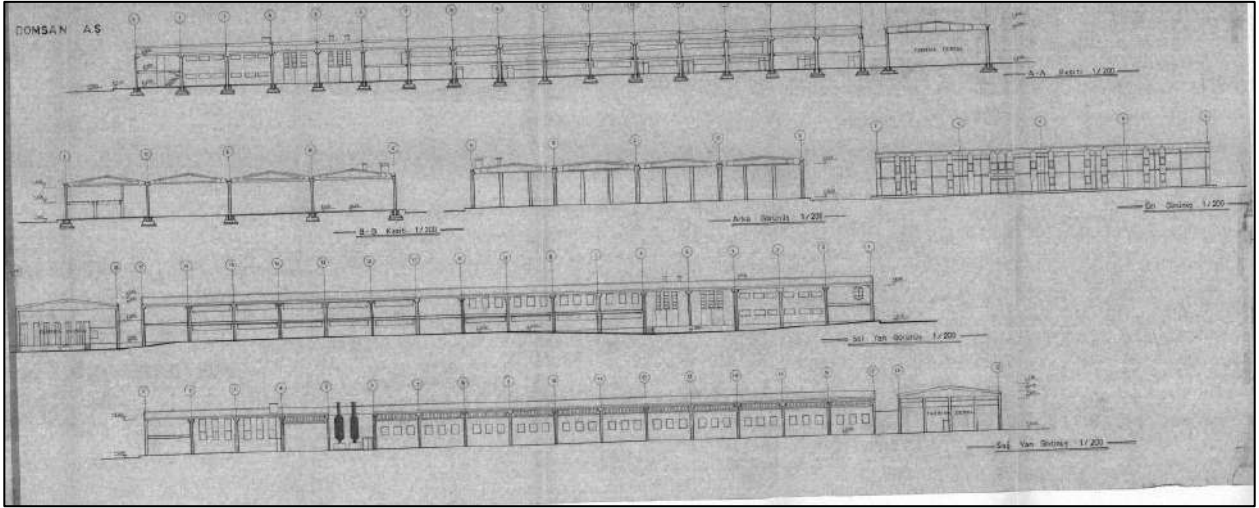
KESİT



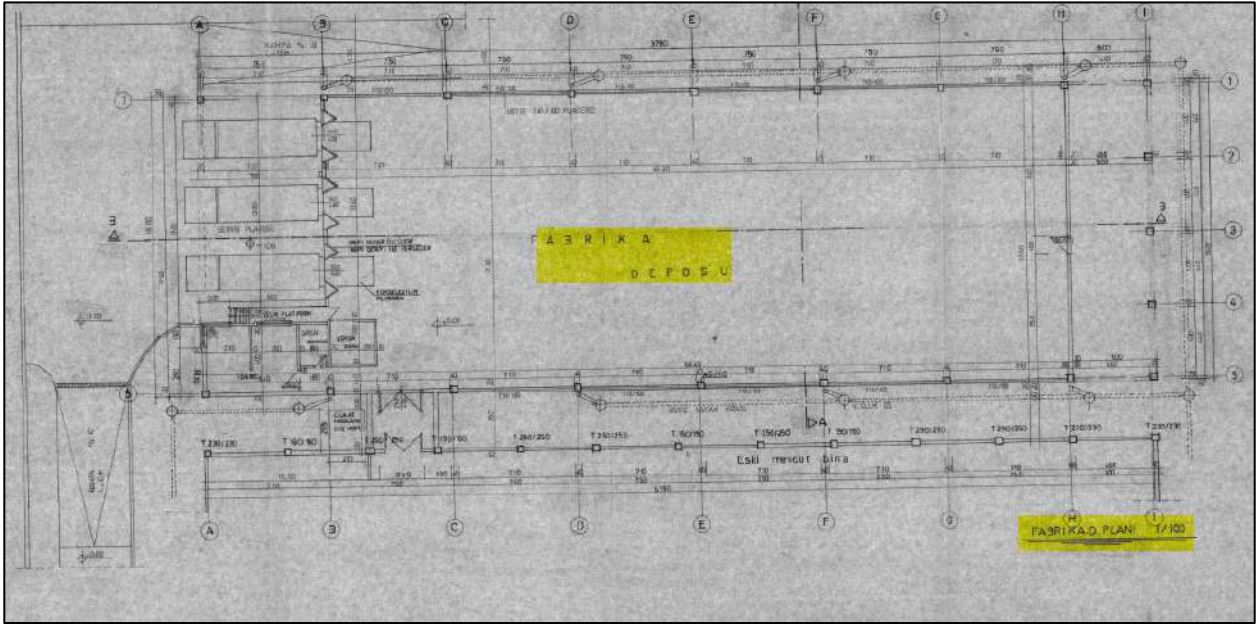
FABRİKA ASMA KAT PLANI



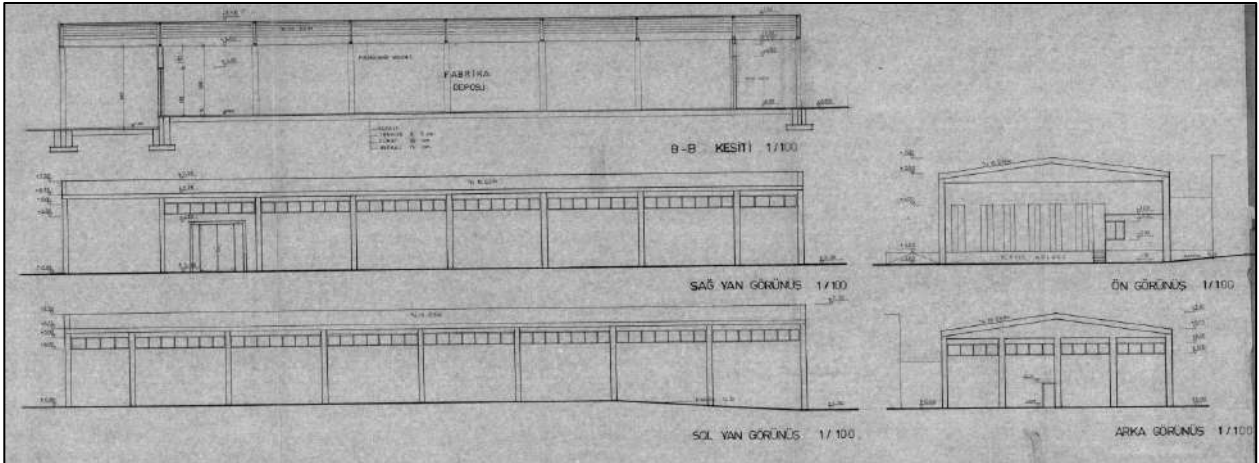
FABRİKA ZEMİN KAT PLANI



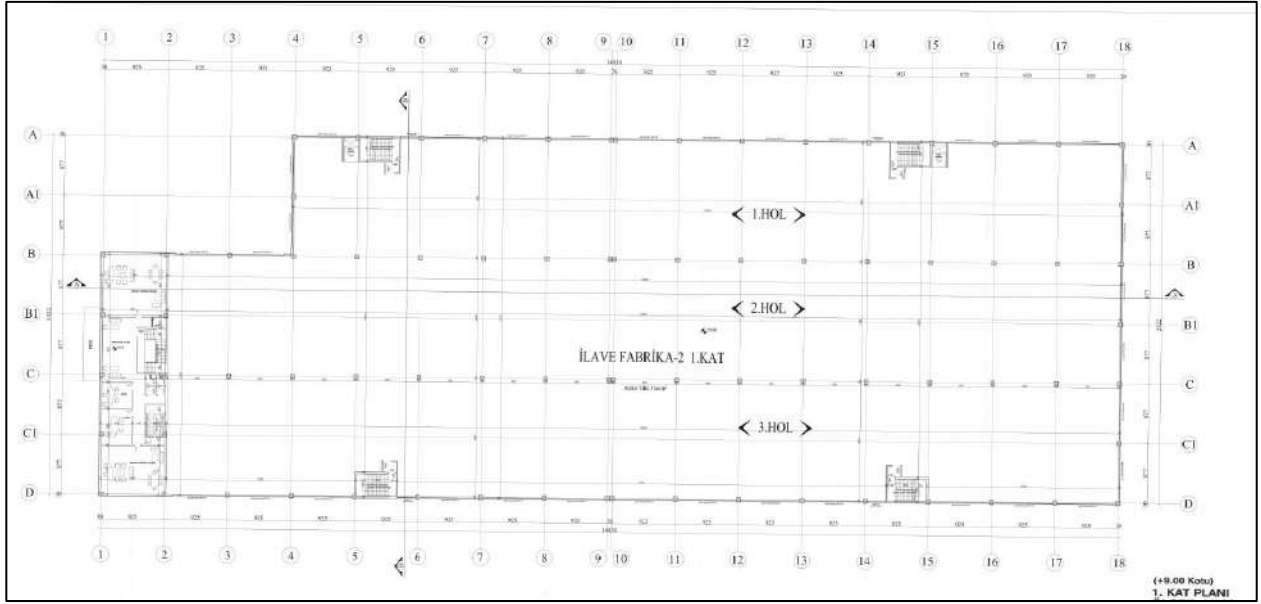
KESİT



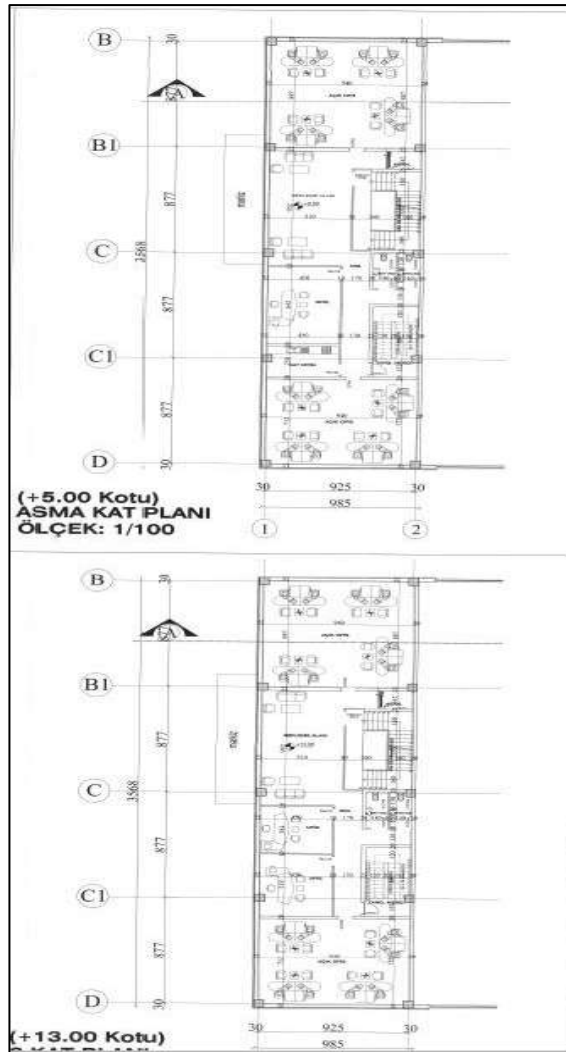
DEPO KAT PLANI



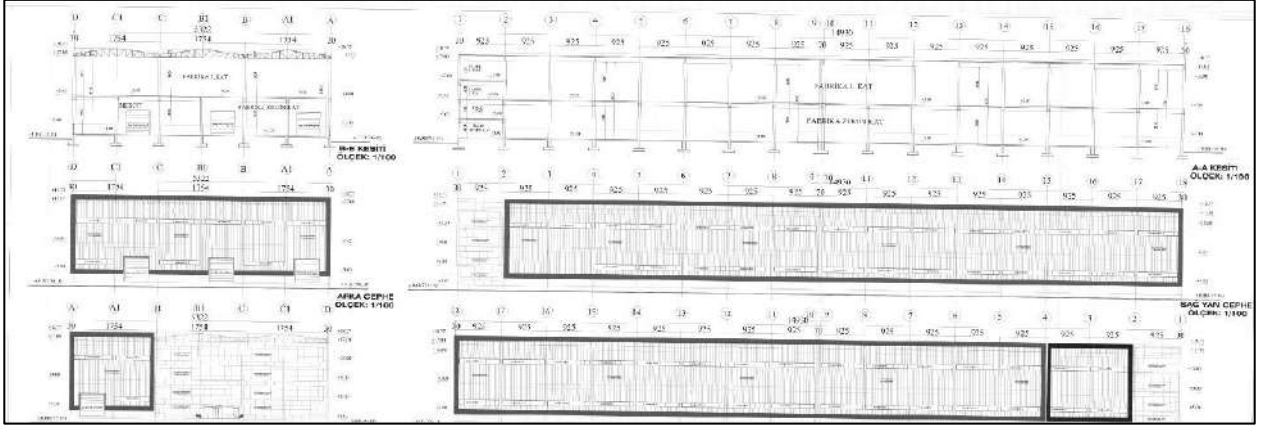
KESİT



1. KAT PLANI



ASMA KAT VE 2. KAT PLANI



KESİTLER

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ





11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce firmamızca değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

2023



DEĞERLEME RAPORU

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ A.Ş.



ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, YENİ CİMŞİT MAHALLESİ,
3023 ADA 6 PARSEL, KARGİR FABRİKA ve DEPOSUNUN
DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA VE MEVCUT PİYASA
KOŞULLARI ALTINDA PİYASA RAYİÇ DEĞERİNİN
TESPİTİ.

ANKARA / SİNCAN
NİTELİĞİ : KARGİR FABRİKA VE DEPOSU
RAPOR NO : ÖZEL-2023-87
TALEP TARİHİ : 28/11/2023
DEĞERLEME TARİHİ : 1-8/12/2023
RAPOR TARİHİ : 31/12/2023



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
- 1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER
- 1.11. DEĞERLEMeye KOnU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.4. İMAR DURUMU
- 3.5. GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
- 3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ İLE MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.7. EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) ANALİZİ
- 4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.11. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ
- 4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
- 4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

5.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

- 5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
 - 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
 - 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
 - 5.1.3. NEDENLERİ
- 5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6.SONUÇ

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

7.RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8.FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9.UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11.EKLER

- 11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ
- 11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ
- 11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	:	28.11.2023
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	:	31.12.2023
1.3. RAPOR NUMARASI	:	ÖZEL-2023-87
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	:	1-8.12.2023
1.5. RAPORUN TÜRÜ	:	Fabrika Binası, Depo ve İdari Bina
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	:	M. Kemal Ketrez – 400 423 Değerleme uzmanı
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	:	Cem ERKAN – 400 369
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH/ NUMARASI	:	27.11.2023 / 2023-0004
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	:	Raporun kurul düzenlemeleriyle ilişkisi vardır.
1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER	:	Son üç yıl içinde müşteriye hizmet verilmemiştir.
1.11. DEĞERLEMeye KOnU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ	:	Ankara ili, Sincan İlçesi, Yeni Cimşit Mahallesi 3023 ada 6 parselde yer alan Fabrika binası, depolar ve idari bina. Değerleme çalışması dışında müşteriyle ilişki yoktur.

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

:

ANREVA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güvenevler Mah., Farabi Sokak, No : 32 / 11, Çankaya/ANKARA

Şirketimiz;

*Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN

:

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.

1. OSB, Osmanlı Caddesi, No: 3, Sincan/ANKARA

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI :

Ankara ili, Sincan İlçesi, ASO 1. OSB de bulunan, 3023 ada 6 parselde yer alan fabrika binası, depo, idari bina ve arsasının değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut piyasa koşulları altında piyasa rayiç değerlerinin tespiti ve sonuçların türkçe olarak raporlanmasıdır.

2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

Değerlemeyi talep eden firma tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama veya özel talep bulunmamaktadır. Değerleme raporunu etkileyecek olumsuz bir unsur söz konusu olmamıştır.

2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ :

Değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulunun III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamına uygun olarak hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım, yer alan bilgiler güvenilir kaynaklardan temin edilerek adil ve makul oldukları tespit edilip rapor içeriğinde sunulmuş, Piyasa yöntemi/Emsal karşılaştırma analizine göre arazi değerleri takdir edilmiş olup rapor içeriğinde sunulmuştur.

Ulaşılabildiği ölçüde tutarlı veriler çerçevesinde rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım ve yöntemlerin değerlendirme amacına uygun olduğunu beyan ederiz.

3. DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran OSB Mahallesi, Osmanlı Caddesi, 3023 ada 6 parsel , dış kapı no:3 adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar Sincan ilçe merkezine ~4 km., Ankara–Ayaş D140 yoluna ~1,7 km., Ankara-istanbul E89 yoluna ~11 km., Ankara Kızılay kent merkezine ~30 km mesafededir. Taşınmaz Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesinde yer almaktadır. Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi; 24 Ekim 1981 yılında temeli atılarak 1990 yılında üretime başlayan ülkemizin önde gelen Organize Sanayi Bölgelerinden birisi olmuştur. Bölge karma bir organize sanayi bölgesidir. Bölgede mobilya, döküm, gıda, elektrik, elektronik, makine üretimi, alüminyum, tekstil, zirai aletler, savunma sanayi, kimya, metal işleri, madeni eşya vb. alanlarda üretim yapılmaktadır. Modern sanayi ortamının en doğru örneklerinden biri olan Ankara Sanayi Odası 1.Organize Sanayi Bölgesi, ülke ekonomisine ciddi bir katkı sunmanın yanı sıra ulaşım, altyapı, haberleşme, enerji dağıtım ve bakım hizmeti gibi alanlarda sanayicilere sağladığı kolaylıklar, ucuz enerji, ucuz su gibi ekonomik çözümlerle de ülkemizin en önemli ve çağdaş organize sanayi bölgelerinden biridir. Büyüklükleri 5.000m² ile 100.000m² arasında değişen 333 sanayi parseline sahip ASO 1. OSB, yaklaşık 2000 hektar alan üzerine kurulmuştur. Bugün 281 fabrika faaliyet göstermektedir. Bölgede faaliyet gösteren üyelerin her türlü ihtiyaçlarına cevap verilebilmesi amacıyla; altyapı tesisleri, elektrik, içme suyu, pis su, yağmur suyu, doğalgaz, haberleşme şebekelerinin yanı sıra tesislerin ortak istifadesine sunulan bankalar, 60 tonluk tam elektronik kantarları, kafeterya, dispenser, cami, posta hizmetleri, eğitim merkezleri, konferans salonları, çevre laboratuvarı, spor tesisleri gibi alanlar da yer almaktadır. Ayrıca bölgede heliport ve helikopter bakım-servis alanı mevcuttur.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU ANKARA-SINCAN İLÇESİNİN GENEL KONUSU



TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KONUMU

Taşınmazın ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Bölgede kentsel altyapı tamamlanmıştır. Konu arazi mücavir alan sınırlarında kalmakta olup belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır.



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN ÇEVRE İLLERE MESAFESİ

NOKTA	AŞINMAZA OLAN MESAFESİ (KM)
ANKARA	30
İSTANBUL	424
İZMİR	586
ANTALYA	473
GAZİANTEP	732
ERZURUM	913

3.1.2. TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ)

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	SİNCAN
MAHALLE/KÖYÜ	YENİ CİMŞİT MAHALLESİ
ADA NUMARASI	3023
PARSEL NUMARASI	6
YÜZÖLÇÜMÜ	15.330,00 m ²
NİTELİĞİ	KARGIR FABRİKA VE DEPOSU
MEVKİİ	BAĞKAYASI
CİLT ve SAYFA NUMARASI	17/1964
MALİK	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	TAM

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 30-11-2023-11:45

webtapu
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Kayıd Oluşturan: MUSTAFA KEMAL KETREZ (Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No 0053231072678	Dekont No 2023-11-30-11.33.26.899462	Bağvuru No 107267
----------------------------	---	----------------------

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	3023/6
Taşınmaz Kimlik No:	4331448	AT Yüzölçümü(m ²):	15330,00
İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ CİMŞİT M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BAĞKAYASI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1964	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR FABRİKA VE DEPOSU

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR .BU DURUMDA ESKİ KATILIMCININ VERMİŞ OLDUĞU TAAHHÜTLER, YENİ ALIÇI TARAFINDAN DA AYRIN KABUL EDİLMİŞ	(SN 1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE	Sincan - 25-02-2010 09.39-6225	


1 / 2

	SAYILIR) Tarih: 22/02/2010 Sayı: -13/005-467(Şablon: Diğer)	SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690849218	
Beyan	ANKARA SANAYİ ODASININ 27/09/1991 GÜN 38174 SAYILI RSA SATIŞ SÖZLEŞMESİ VE ANK. 12. NOT, TASDIKLI 27/09/1991 GÜN 38174 SAYILI EK TAAHHÜTNAME HÜKÜMLERİNE TABADIR: 22/12/1994 TAR. 13118 YEV (Şablon: Diğer)		Sincan - 22-12-1994 00.00-13118

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ej Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
41195755	(SN 8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15330,00	15330,00	Satış 19-06-2007 13896	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Pr6w5yoqy0L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Yukarıda tapu kayıtları verilen mevcut taşınmazların tamamı, değerlendirme tarihi itibarıyla tapu sicil müdürlüğü kayıtlarında geçen ve yukarıda belirtilen malik adına kayıtlı olup başkaca mülkiyet hakkı olan kişi ya da kurum yoktur.

3.2. TAPU TETKİKİ

3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

30.11.2023 tarihinde Webtapu portalından yapılan incelemeler sonucunda aşağıda, verilen belgedeki takyidat kayıtlarına ulaşılmıştır.

3023 ada 6 parsel;

Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri

* Beyan: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.(Lehtar: Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi)(Tarih:25.02.2010 – Yevmiye:6225)

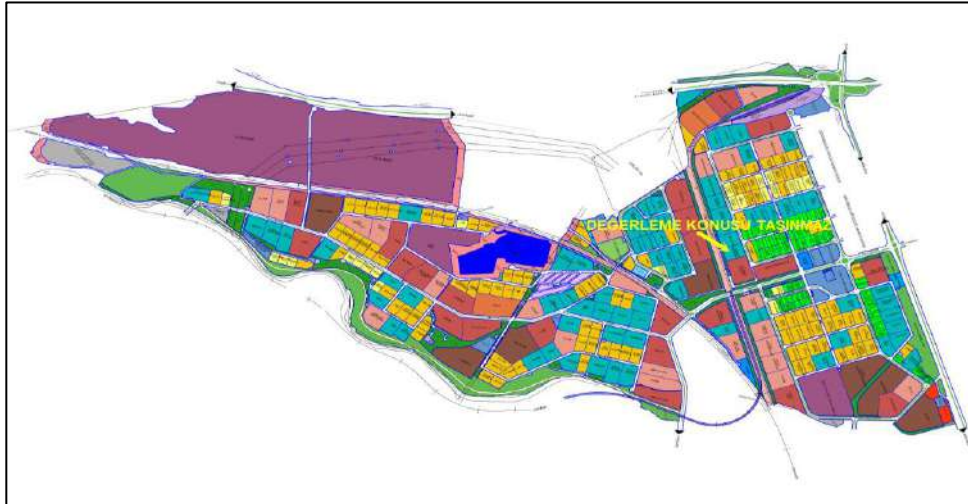
* Beyan: Ankara Sanayi Odasının 27.09.1991 gün 38174 sayılı arsa satış sözleşmesi ve ANK. 12.NOT. tasdikli 27/09/1991 gün 38174 sayılı ek taahütname hükümlerine tabidir. (22/12/1194 Tar. Yevmiye 13118)

3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

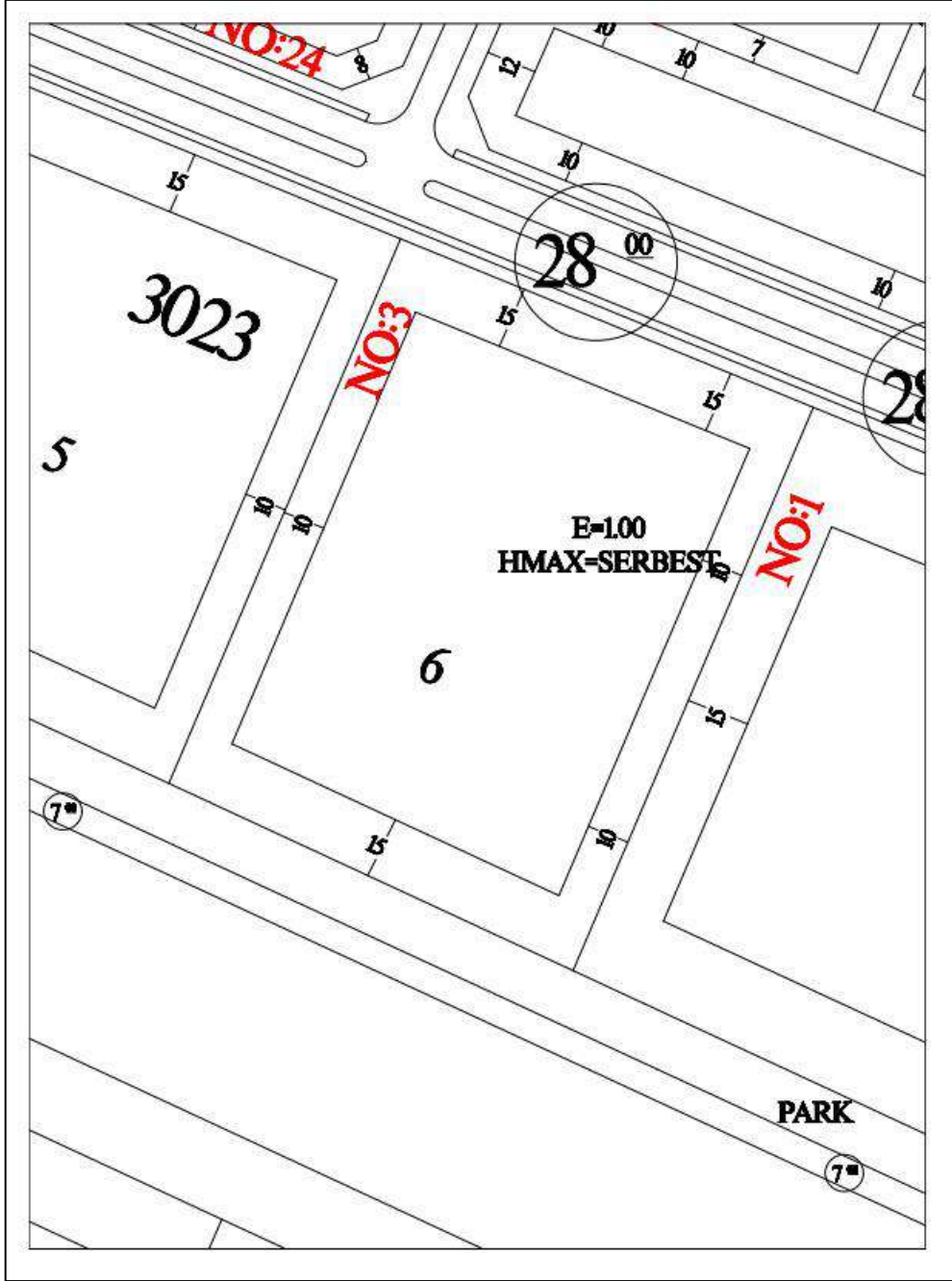
Webtapu portalından yapılan incelemede 3032 ada 3 parselin mülkiyetinde son üç yılda gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi yoktur.

3.4. İMAR DURUMU

Ankara ili, Sincan İlçesi, Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesinde , 3023 ada 6 parselde yer alan toplam 15.330,00 m2 alana sahip taşınmazın OSB imar müdürlüğü ile yapılna görüşmede Emsal: 1.00, Hmax: Serbest, Çekme mesafeleri ön: 15 m., yan: 10 m., arka:15 m., yapılaşma şartları olduğu ifade edilmiştir.



Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi



İmar Durumu

3.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz 3023 ada 6 parsel için;

Tapu senedi:

Değerleme konusu 3023 ada 6 parsel taşınmazın tapu senedindeki vasfı “Kargir Fabrika ve Deposu” olup tamamı “Seğmen Kardeşler Gıda Üretim Ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi” adına 19.06.2007 tarih, 13896 yevmiye ile tescil edilmiştir.

Yapı Ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, İsim Değişikliği Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi:

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Veriliş Nedeni	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı(m ²)	Toplam Kat sayısı
3032/6	Bila	125-16	Yeni Yapı Ruhsatı	Fabrika	1	-	6780	1
3032/6	23.09.1992	144-34	Tadilat Ruhsatı	Fabrika	1	3-B	6086.32	1
3032/6	12.01.1994	161-24	Tadilat Ruhsatı	Fabrika	1	3-B	6086.32	2
3032/6	21.11.1994	192-36	Tadilat Ruhsatı	Fabrika	1	3-B	6086.32	2
3032/6	Bila	317-5	Yapı Kullanma İzin Belgesi Biten Kısmı İçin	Fabrika	1	3-B	6086.32	1
3032/6	20.09.2007	28	Ek Bina	Depo	4	2-B	886	1
3032/6	20.09.2007	29	Ek Bina	Depo	4	2-B	835	1
3032/6	15.02.2008	2	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Depo	4	2-B	835	1
3032/6	15.05.2012	2012/08	Yeni Yapı Ruhsatı	Sanayi Depo	1	2-C	3885	3
3032/6	28.12.2012	2012/20	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Sanayi Depo	1	2-C	3885	3

Mimari Projeler:

- 21.12.1990 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; Bila tarihli, 125-26 numaralı ruhsata bağlıdır.
- 18.06.1992 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 23.09.1992 tarihli, 144-34 numaralı ruhsata bağlıdır.
- 07.11.1994 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 21.11.1994 tarihli, 192-36 numaralı ruhsata bağlıdır.
- 10.09.2007 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 20.09.2007 tarihli, 29 ve 28 numaralı ruhsata bağlıdır.
- 07.05.2012 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 15.05.2012 tarihli, 2012/08 numaralı ruhsatta Mimari Proje Tarihi 08.05.2012 yazmakta olup sehven hata yapıldığı düşünülmektedir.

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş. için yapılan değerleme çalışması; konu taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır. Değerleme çalışması, bahsi geçen taşınmazların piyasa rayiç değer tespiti için yapılmıştır.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan Sanayi Depo yapısı Cinnah Cad. Vali DR. Reşit Sok. NO:10/2 Çankaya/ANKARA adresinde yer alan Sen Yapı Denetim LTD.ŞTİ. denetim şirketi tarafından denetlenmektedir.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Çalışmasının kapsamı, gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Değerleme çalışması sırasında asgari elde edilmesi gereken bütün belgelere ulaşılmıştır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri, Nüfusu 2023 itibarıyla 5.782.285 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. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde 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 hızda 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.

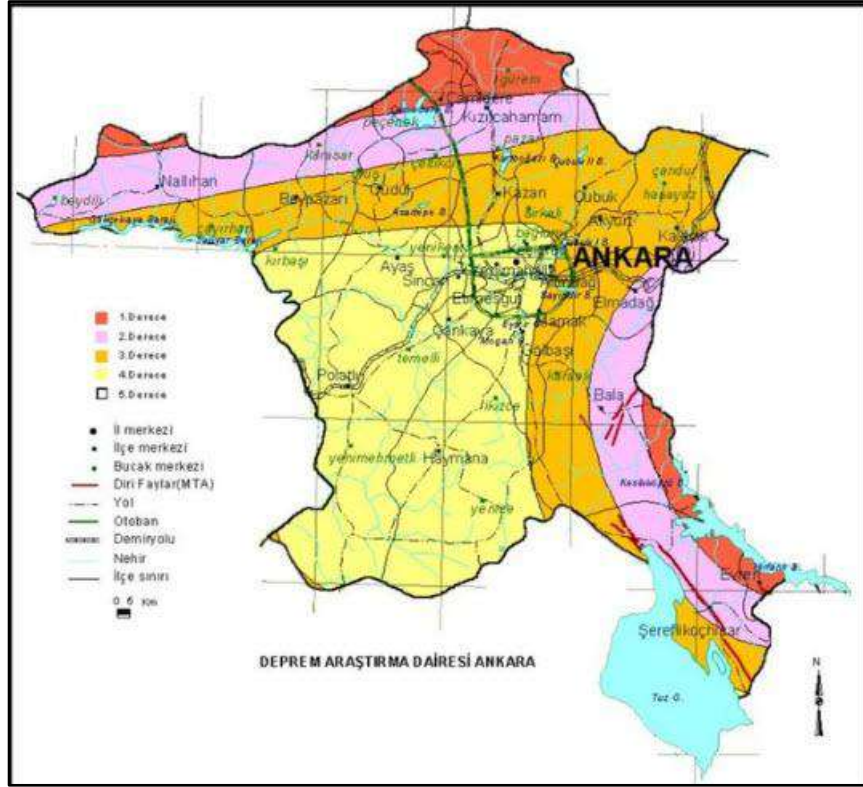
Ekonomi: Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı. Pricewaterhouse Coopers'in "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı.

	GSYH (bin TL)	Kişi başına GSYH (\$)	Kişi başına GSYH (TL)
2014	134.864.806	17.168	37.533
2015	141.707.186	15.346	41.608
2016	150.903.209	15.602	47.146
2017	156.745.695	14.573	53.159
2018	158.357.530	12.912	60.879
2019	165.789.877	12.510	71.039
2020	175.102.252	12.041	84.767
2021	192.213.718	13.020	116.933

TUİK VERİLERİNE GÖRE ANKARA İLİ GELİR İSTATİSTİKLERİ

Sanayi: Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaşı, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında Ankara'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Coğrafya: Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü[48][49], %32,4 tuz oranıyla[48] da dünyanın en tuzlu ikinci gölü[50] olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.



ANKARA İLİ DEPREM HARİTASI-POLATLI İLÇESİ 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR.

İklimi: İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer.

Bitki Örtüsü: Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabancı arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Familya düzeyinde en sık görülenler papatyagiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

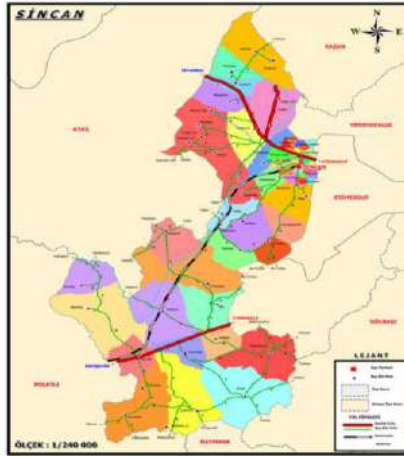
Nüfus Durumu: Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda

artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2022 yılı sonu itibarıyla 5.782.285 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

SİNCAN İLÇESİ :

Kentte ilk yerleşim merkezinin ne zaman kurulduğu kesin olarak bilinmemektedir. Ancak, 17. yüzyıl arşiv kayıtlarında Sincan'ın bir köy olarak adına rastlanmaktadır. Yörede 31.12.1982 tarihinde ilk tren istasyonu kurulmuştur. Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 evden ibaret küçük bir yerleşim birimi olan yöre, 1956 yılına kadar Etimesgut ilçesine bağlı bir köy olarak kalmıştır. 1956 yılında yörede Belediye teşkilatı kurulur. Bir yıl sonra Yenimahalle ilçe olarak yeniden örgütlenince Etimesgut ilçesinden ayrılmış ve Yenimahalle ilçesine bağlı bir belde haline gelmiştir. Yenikent Beldesi: Beldede Zir Vadisi bulunmaktadır. Bir zamanlar 1000 haneden oluşan, çarşısı, camisi, hamamı olan Büyük İstanoz ilçesi, geçimini sof işleyerek sağlamaktaydı. Günümüzde geçimini kısmen tarım ve sebzeçilik ile sağlayan bir yerleşim bölgesidir. Yenikent kavun ve karpuzuyla ünlüdür. Temelli Beldesi: Ankara Eskişehir yolunun 45. kilometresinde yer alan küçük bir beldedir. 1925 yılında Bulgaristan ve Romanya'dan gelen göçmenleri için Atatürk tarafından seçilmiş bir yerleşim alanı olup Cumhuriyet döneminde kurulan ilk planlı köydür. Polatlı ilçesinin ilk kuruluşundaki İki nahiyeden biri olan Samutlu (Temelli) Nahiye Müdürlüğü 1928 yılının Temmuz ayında kurulmuştur.



SİNCAN İLÇESİ

Coğrafya: Sincan, Ankara il merkezine 25 km uzaklıktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güney, doğu, güneydoğusunda Etimesgut; kuzey, kuzeydoğusunda Yenimahalle; güneybatısında Polatlı; batı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır. İlçe dağlık alanlarla kuşatılmış olup daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanları vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Karyağdı Dağı'nın batı uzantıları, doğusunu Ayaş Dağı'nın uzantıları hâkimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km² dir.

Ekonomi: Sanayi sektörü açısından baktığımızda; Ankara 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'na ait Açıklama Raporu'nda Ankara'da İlçelerin sektörel olarak istihdam sayısı ele alındığında en fazla sanayi

çalışanına sahip ilçelerin Altındağ ve Sincan olduğu belirtilmektedir. Burada, Altındağ, Sincan ve Gölbaşı'nın, sanayinin güçlü ulaşım bağlantıları üzerindeki ilçelerle iş ve iskan ilişkisi kurduğu görülmekte olduğu ve Sincan'ın, ASO 1. Organize Sanayi Bölgesi'ne komşu olması nedeniyle, önemli bir sanayi istihdamına sahip olduğu ifade edilmektedir. Buna ek olarak, yatırımların arttığı çalışma alanı ve çevresine bakıldığında sosyal donatı anlamında büyük parklardan birisi olan Harikalar Diyarı'nın 2004 yılında faaliyete geçtiği görülmektedir. Ayrıca, 1989 Yılında Ankara Numune Hastanesine bağlı bir Semt Polikliniği olan Sincan Devlet Hastanesi, 1998 yılında bir hastane olarak açılmış ve hizmet vermeye başlamıştır. Çalışma alanı ve çevresine bakıldığında, yapılan bir diğer yatırım ise metro hattının oluşturulması olup; KızılayBatıkent Metrosu'nun devamı olarak Batıkent-Sincan (Törekent) arasında yeni bir hattın oluşturulması olmuştur. Bu hattın yapım çalışmalarına ise, 2001 yılında başlanmıştır. Anadolu-Bağdat Demiryolu'nun altyapısında hizmet veren diğer bir hat, 37 km uzunluğundaki Sincan-Kayaş banliyö hattı olup; 1929 yılında Ankara-Kayaş arasında ilk yolcu taşımacılığına başlamış ve bugün Sincan-Kayaş arasında hizmet vermeye devam etmektedir. Sincan İlçesi'nin önde gelen sektörleri hizmetler ve sanayi olup; İlçe'de planlı alanların; %33.6'sını konut alanı, %27'sini organize sanayi, %2'sini sanayi alanları, %9'unu sosyal açık ve yeşil alanlar, %2'sini eğitim tesis alanları, %0.3'ünü ibadet alanları, %0.3'ünü sağlık tesisi alanları, %0.3'ünü sosyal ve kültürel tesis alanları oluşturmaktadır. %24.8 oranında ise diğer alanlar yer almaktadır. İlçe, İstanbul-Ankara tren yolu ile Ankara-Beypazarı-Ayaş karayolu üzerinde olması sebebiyle kısa sürede hızla gelişmiştir. Temelli-Yenikent bağlantı yolunun tamamlanması ile birlikte de İlçe'deki sanayinin hızla gelişmesi beklenmekte ve söz konusu yolun aynı zamanda, bir sanayi koridoru olarak gelişeceği öngörülmektedir. Sincan İlçe nüfusunun yapılan nüfus projeksiyonuna göre; 2038 yılında Sincan İlçe nüfusu, 2015 yılındaki 506.950 kişilik nüfusundan 908.752 kişilik bir nüfusa yükseleceği öngörülmektedir. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzen Planı ile; yeni sanayi ve depolama bölgelerinin oluşturulması ile katma değeri yüksek ileri teknolojiye dayalı sanayinin geliştirilmesi, Sincan-Ayaş, Sincan-TemelliPolatlı, Sincan OSB-Saray banliyö hatları ile metro hatları ulaşım bağlantılarının geliştirilmesi hedeflenmektedir. Sanayi bölgelerine yakın olan Sincan, Fatih, Etimesgut, Ostim, Demet ve Karşıyaka, iş yerlerine yakın olması sebebiyle, özellikle sanayi bölgelerinde çalışan işçilerin ve ailelerinin tercih ettiği ve dolayısıyla da alt gelir gruplarınca tariflenen konut piyasalarıdır. Dolayısıyla genel olarak bakıldığında, İlçe'de yer alan nüfusun ağırlıklı sanayi ve hizmetler sektörlerinde çalıştığı Tablo 3'te de görülmektedir. Bu noktada, 24 Ocak 2018 tarihinde T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü ile yapılan yüz yüze görüşmeden elde edilen verilere göre; Ankara Sanayi Odası I. Organize Sanayi Bölgesi 814 hektar büyüklüğünde olup, 400 hektarlık alan kredilendirilmiştir. Altyapı inşaatı tamamlanan OSB'ler içerisinde yer alan OSB, 1991 yılında tamamlanmıştır. Bölgedeki; 334 adet sanayi parselinin 333 adedi tahsis edilmiştir. Tahsis edilen parsellerin; 303 adedi üretim, 23 adedi inşaat, 7 adedi proje aşamasındadır. 1 adet parsel tahsis edilmemiştir. Proje doluluk oranı %98'dir. Üretime geçen parsellerde yaklaşık 40.000 kişi istihdam edilmektedir. Ağırlıklı sektör grubu; ana metal sanayi, başka yerde sınıflandırılmamış makineekipman imalatı ve elektrikli teçhizat imalatı sanayidir. Elektrik ve doğalgaz dağıtım şebekesi inşaatı tamamlanmıştır. Bunlarla birlikte Bölge, Ayaş Karayoluna 1 km, Sincan OSB TCDD İstasyonuna 1 km, İstanbul Limanına 430 km ve Esenboğa Havaalanına 46 km uzaklıktadır

Nüfus: İlçe bağlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır.En kalabalık mahallesi 2022 sayımına göre 44.668 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla; Mustafa Kemal, Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, mahalleleri 30.000'den fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar.

Yıl	Sincan Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	572.609	293.292	279.317
2021	561.411	286.283	275.128
2020	549.108	279.108	270.000
2019	535.637	272.962	262.675
2018	518.893	264.482	254.411
2017	524.222	267.660	256.562

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Genel Ekonomik Görünüm

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal

sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi

satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 OcakAğustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

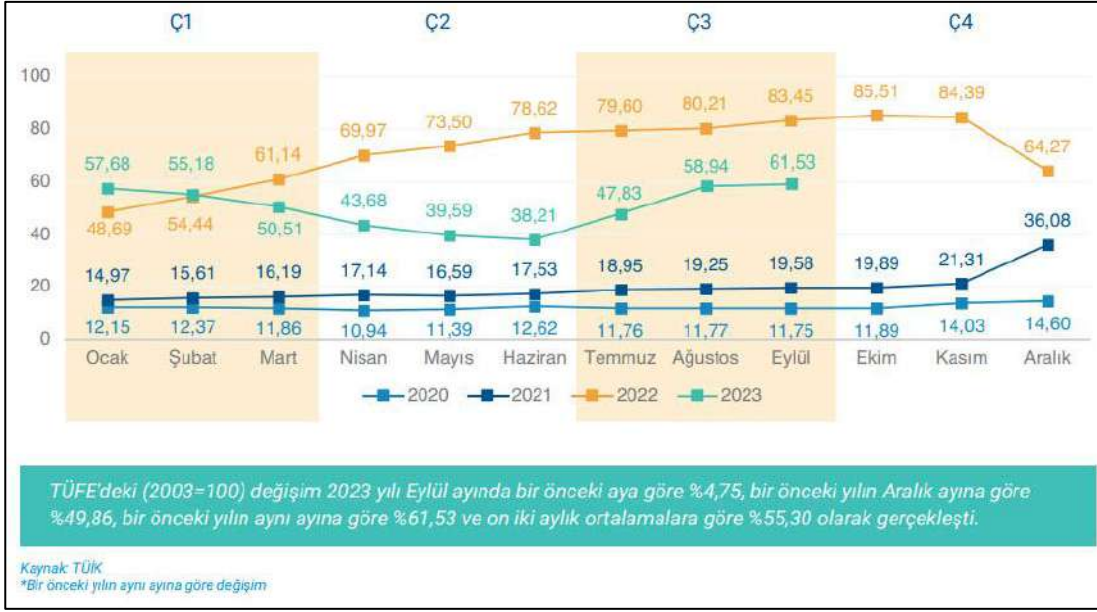
Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK
**3. Çeyrek verisidir.
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

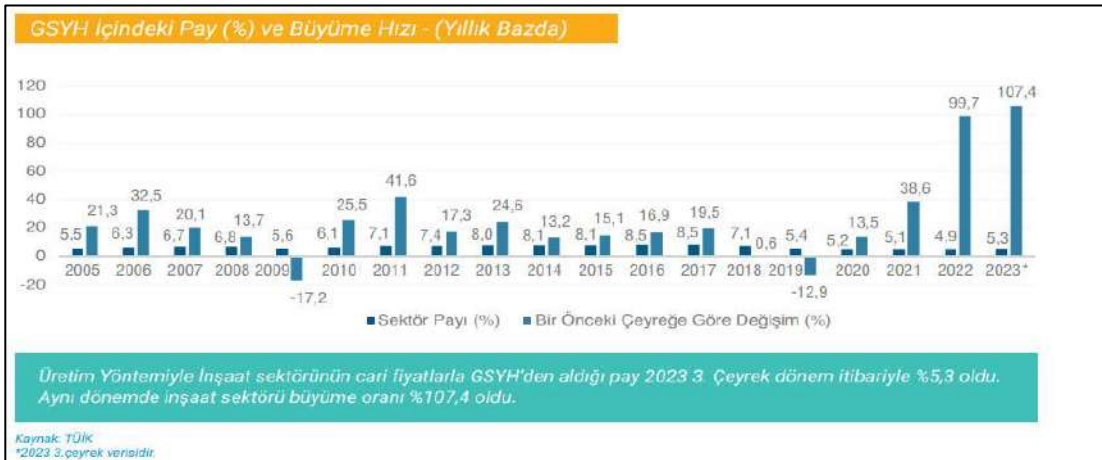
HARCAMALAR YÖNTEMİYLE CARİ FİYATLARLA GAYRİ SAFİ YURT İÇİ HASILA



YILLIK ENFLASYON



DÖVİZ KURU



ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DAN ALDIĞI PAY

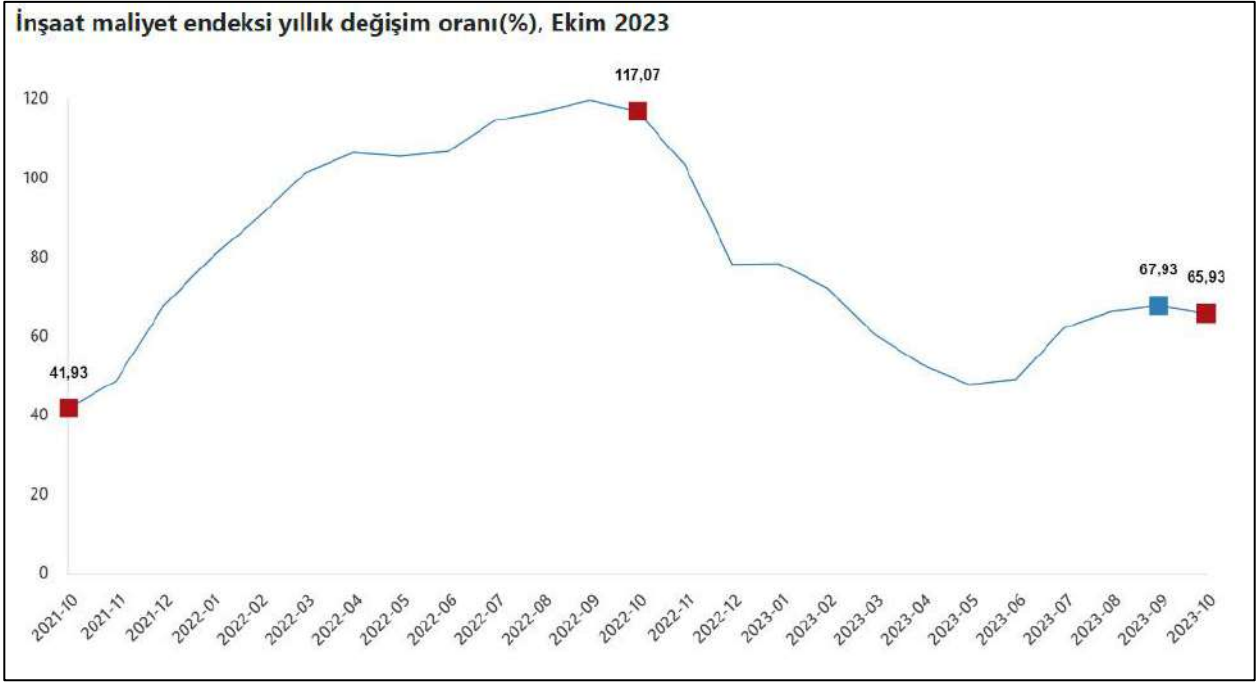


ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DAN ALDIĞI PAY

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı.



İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

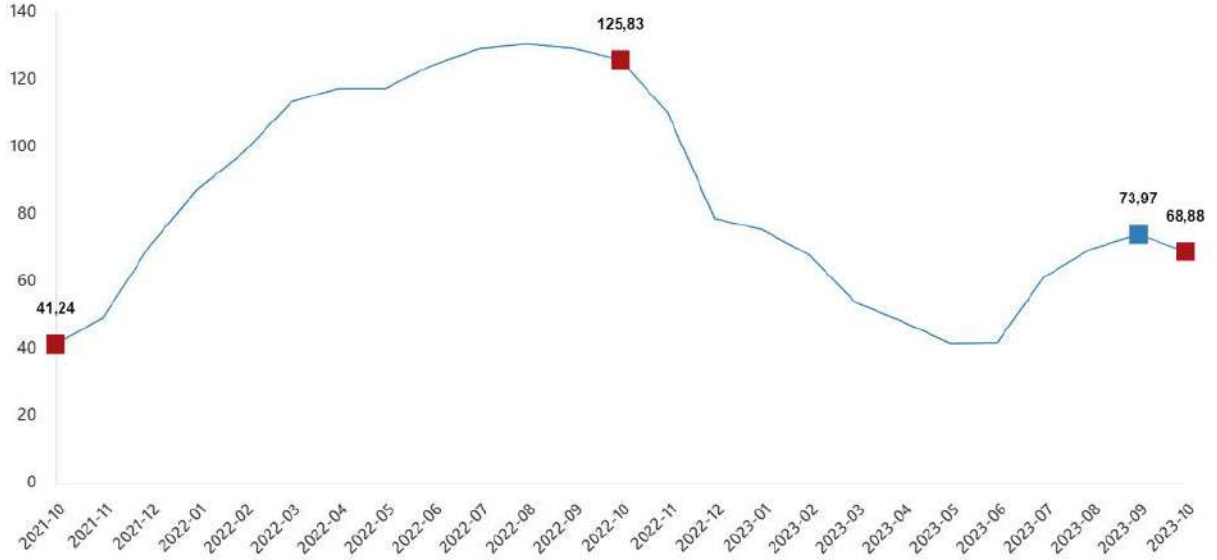
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.



BINA İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

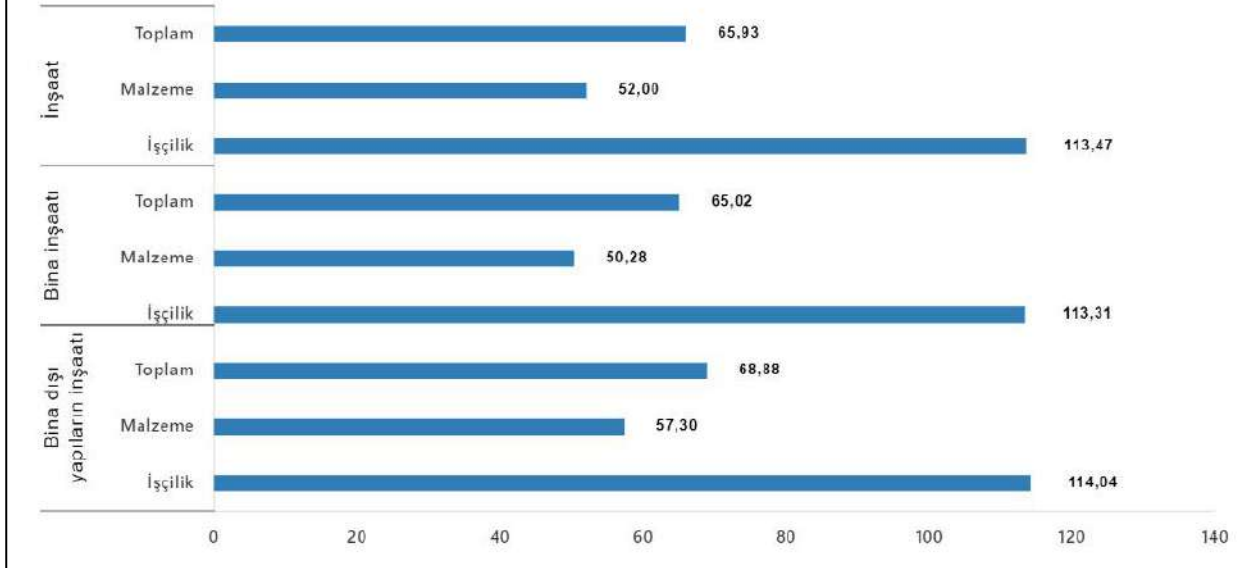
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,43 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28 arttı, işçilik endeksi %1,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,30 arttı, işçilik endeksi %114,04 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



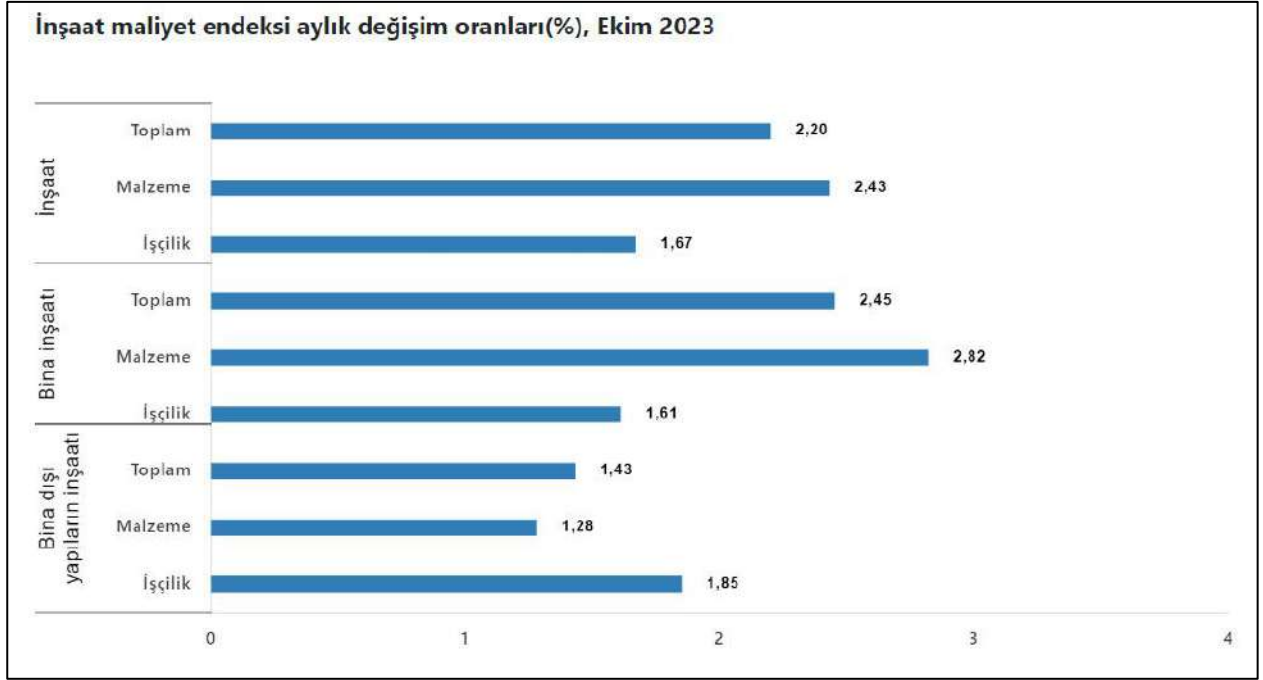
BİNA DIŞI YAPILAR İÇİN İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2023



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

KAYNAK: TÜİK



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ AYLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması
- Ana ulaşım artellerine yakın konumda olması
- Parsel alanının sanayi tesisleri için tercih edilen büyüklükte olması

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Proje dışı tadilatlar.

❖ FIRSATLAR

- ASO 1 OSB den Ankara-Ayaş yoluna çıkıp 1.2 km Yenikent yönünde ilerledikten sonra Yeregiren Çiftliği yolunun tamamlanmasıyla, E90-Anadolu Otoyoluna ve Saray Sanayi Sitesine ulaşımın, mevcut güzergaha göre, şehir trafiği yoğunluğunun düşük ve mesafenin daha kısa olacak olması.

❖ TEHDİTLER

- Mevcut piyasa koşulları sebebiyle gayrimenkul piyasasında meydana gelen dalgalanmalar.

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR

3023 ada 6 parsel; 15.330,00 m² alana sahiptir. Dikdörtgen yapıdadır. Altyapıları tamamlanmıştır. Üzerinde 5 adet depo/fabrika binası, idari bina, 4 adet proje dışı depo, 2 açık sundurma, ve güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Parselin Osmanlı Caddesine 104 m cephesi vardır. Çevre düzenlemesi ve peyzajı tamamlanmıştır. Parsel etrafı tel örgü ile çevrili olup Osmanlı Caddesi üzerinden kontrollü giriş sağlanmaktadır.

- **İdari Bina:** 18.06.1992 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 23.09.1992 tarihli, 144-34 numaralı ruhsata bağlıdır. İdari bina mimari projeye göre Bodrum Kat, Zemin Kat ve Asma Kattan oluşmaktadır. Mimari Projesine göre Bodrum Katta; Depo, pano odası, hidrofor, su deposu, sığınak, ısıtma merkezi hacimlerinden oluşmakta olup mimari projesien göre 325 m² brüt alana sahiptir. Mimari Projesine göre Zemin kat; mutfak, yemekhane, depo wc, lavabo, duş, işçi soyunma, koridor, muayene, kontrol, mutemet, bekleme, görevli, muhasebe ofisi, muh. Müdürü, formen, 5 oda, wc ve revir hacimlerinden oluşmakta olup mahallinde kullanım amacına uygun olarak projeye aykırı hacimlere ayrılmıştır. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre 717 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mimari Projesine göre Üst Kat; 4 adet mdr yardımcı odası, müdür odası, uzman odası, açık büro, toplantı odası, sekreter odası, bilgisayar arşiv, teknik büro, mühendis odası, personel yemek odası, servis, wc hacimlerinden oluşmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı hacimlere bölünmüştür. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre 717 m² brüt kullanım alanına sahiptir.İdari bina toplam 1761 m² brüt alana sahiptir. Zeminler seramik, duvarlar saten boyalıdır, kapılar ahşap panel kapıdır. Islak hacimler zeminden tavana seramik kapıdır. Camlar pvc ısıcamdır. Dış cephe kompozit kaplama ve kısmi cam giydirmedir.

- **Sevkiyat(Helva Tahin) Binası:** 18.06.1992 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 23.09.1992 tarihli, 144-34 numaralı ruhsata bağlıdır. Zemin katta; sevkiyat depo bölümü bulunmakta olup, mimari projesine göre ve mahallinde yapılan ölçümlerde ~700 m² brüt alana sahiptir. Zemin şap beton duvarlar saten boyadır. Çatı çelik konstrüksiyon üstü sandiviç panel kaplıdır. Projeye aykırı olarak içeride 21 m² asma kat bulunmaktadır.
- **Baharat Üretim Binası:** 18.06.1992 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 23.09.1992 tarihli, 144-34 numaralı ruhsata bağlı olup 07.11.1994 tarihli, bila sayılı Mimari Tadilat Projesi; 21.11.1994 tarihli, 192-36 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Mimari Tadilat Projesine göre; Zemin kat ve 1. Kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Mimari Projesine göre Zemin katta; soyunma odası, wc, duşlar, ön imalat, şef odası, otomat, ısı merkezi, teknisyen odası, hammadde depous, pano, trafo odası bulunmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Mahallinde yapılan ölçümlere ve mimari projesine göre Zemin kat, 935 m² brüt alana sahiptir. Mimari projesine göre 1. Katta; Boyahane, boya hazırlama, yemekhane, çay salonu bulunmata olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Mahallinde yapılan ölçümlere ve mimari projesine göre 1. kat 935 m² brüt alana sahiptir. Baharat üretim binası toplam 1870 m² brüt alan sahiptir. Zeminler kısmi seramik kısmi beton kaplı duvarlar kısmi seramik kısmi saten boya, iç kapılar pvc, çatı çelik konstrüksiyon üstü sandiviç panel kaplıdır.
- **İlave Bina/Depo:** 07.05.2012 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 15.05.2012 tarihli,2012/08 numaralı ruhsatta Mimari Proje Tarihi 08.05.2012 yazmakta olup sehven hata yapıldığı düşünülmektedir. Mimari projesine göre Bodrum kat, Zemin Kat ve 1. Kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Mimari projesine göre bodrum katta teknik merkez, elektrik odası, depolama alanı, otopark alanı, kaçış holü, bekleme alanı hacimlerinden oluşmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Mahallinde yapılan ölçümlere ve mimari projesine göre bodrum kat 1878 m² brüt alana sahiptir. Mimari projesine göre Zemin Kat; depolama alanı ve soyunma odası hacimlerinden oluşmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre Zemin kat 1003 m² brüt alana sahiptir. Mimari projesine göre 1. Kat depolama alanı olarak kullanılmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre 1. kat 1003 m² brüt alana sahiptir. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre bina toplam 3885 m² brüt alana sahiptir. Zeminler beton duvarlar saten boyalıdır. Çatı çelik konstrüksiyon üzeri sandiviç panel kaplıdır.
- **Reçel Üretim Binası:** 18.06.1992 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 23.09.1992 tarihli, 144-34 numaralı ruhsata bağlıdır. Mimari projesine göre Zemin kat; montaj ve sundurma kısımlarından oluşmakta olup mahallinde montaj kısmında reçel üretim hattı, şef odası, asma katta ise laboratuvar bulunmaktadır, sundurma bölümünde helva tahin üretim hattı bulunmaktadır. Mimari projesine göre fabrika Zemin kat toplam 2145 m² brüt alana sahiptir. Mahallinde yapılan ölçümlerde Asma kat 154 m² brüt alana sahiptir. Zeminler seramik, duvarlar kısmi seramik kısmi saten boyalıdır. Çatı çelik konstrüksiyon üzeri sandiviç panel kaplıdır.

- **Depo1:** 10.09.2007 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 20.09.2007 tarihli, 29 numaralı ruhsata bağlıdır. Mimari projesine göre depo alanından oluşmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre Zeminler kısmi beton kısmi seramik, duvarlar panel kaplıdır. Çatı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre 847 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır.
- **Depo5:** Proje harici oluşturulmuş kapalı alandır. Baharat ve Sevkiyat binaları arasındaki kalan hacim kapatılarak depo hacmi oluşturulmuştur. Zemin beton duvarlar saten boyalıdır. Çatı çelik konstrüksiyon üstü panel kaplıdır. Mahallinde yapılan ölçümlerde 307 m² kullanım alanına sahiptir.
- **Depo2:** Proje harici oluşturulmuş kapalı alandır. İlave Bina(Depo)ya eklenmiştir. Depo hacmi oluşturulmuştur. Zemin beton duvarlar panel ve saten boyadır. Çatı çelik konstrüksiyon üstü panel kaplıdır. Mahallinde yapılan ölçümlerde 540 m² kullanım alanına sahiptir.
- **Depo4:** Proje harici oluşturulmuş kapalı alandır. Zemin beton, çatı sanviç paneldir. Mahallinde yapılan ölçümlerde 520 m² kullanım alanına sahiptir.
- **Depo 3:** Proje harici oluşturulmuş kapalı alandır. Zemin beton duvarlar saten botalıdır. Mahallinde yapılan ölçümlerde ~200 m² kullanım alanı bulunmaktadır.
- **Açık sundurma-2:** Mahalinde yapılan ölçümlerde 285 m² kullanım alanı bulunmaktadır.
- **Açık sundurma:** Mahalinde yapılan ölçümlerde 400 m² kullanım alanı bulunmaktadır.

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Taşınmazın Arsa Değer tespitinde emsal olabilecek yeterli sayıda ve güncel piyasa verisine ulaşılması neticesinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi, farklı cins yapıların değer tespitinde ise Maliyet Yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir. Arsa değeri ve Maliyet Değeri toplanarak değerlendirme konusu taşınmazların nihai değerine ulaşılmıştır.

3023 ada 6 parsel üzerinde birden fazla cinsteki yapı olması ve bölgede benzer özellikte satılık/satılmış veya kiralık emsal olmaması, satılık/kiralık emsallerin tek ünite depo/fabrika olması ve arsa büyüklüklerinin değerlendirme konusu taşınmaza göre çok daha küçük olmasından, taşınmazın tamamı için Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılması yanıltıcı olacaktır. Değerlemede bu iki yöntem kullanılmamıştır.

4.6. EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) YÖNTEMİ :

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin, Konum, Alan, Şekil, Eğim, Yol cephesi, Altyapı, vb. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç değerine etkileri değerlendirilmesidir.

4.7 EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) ANALİZİ

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin, Konum, Alan, Şekil, Eğim, Yol cephesi, Altyapı, vb. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç değerine etkileri değerlendirilmesidir.

4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Taşınmazlar her ne kadar gelir getiren mülk olsa da gelir yöntemi ile elde edilen verilerin kısıtlı olması ve mevcut piyasa koşullarındaki dalgalanmalar sebebiyle ve bölgede taşınmazla benzer özellikte kiralık emsaller olamdığı için değerlendirme çalışmasında Nakit /Gelir akımları analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Emsallerin karşılaştırılması ya da gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapı taşınmaz değeri, imalatla kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanla uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerinin üst sınırını tayin etme eğilimindedir. Amortisman nedeniyle değer kaybı söz konusu yaklaşımların her

birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir. Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan gelir/gider ve nakit akım tabloları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer tahminlerine baz teşkil eder. Bu yaklaşımların konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur : ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.

4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

EMSAL 1 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 5.000 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 55.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer özellikte çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun Emsal:0.60 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 11.000,00-TL/m²)

(Kosovalı Emlak : 0 533 377 13 74)

EMSAL 2 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 30.000 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 240.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer özellikte çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun emsal:0.6 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 8.000,00-TL/m²)

(Kubat Arsa Emlak : 0 532 333 36 66)

EMSAL 3 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 4.361 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 39.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer büyüklükte ve konumda çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için geniş pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun emsal:0.6 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 8.943,00-TL/m²)

(Selami Şentürk Emlak : 0 532 062 88 99)

EMSAL 4 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 4.050 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 45.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer büyüklükte ve konumda çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için geniş pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun emsal:0.6 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir

merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 11.111,00-TL/m²)

(Başkaya Emlak : 0 536 673 80 80)

EMSAL 5 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 6.939 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 59.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer özellikte çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun emsal:0.6 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 8.575,00-TL/m²)

(Remax Sunset : 0 532 449 27 32)

EMSAL 6 –

Sincan İlçesi ASO 1 OSB içinde yer alan, arsa alanı 5.000 m², yapı alanı 2.500 m² olan sanayi tesisi 66.000.000.TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre arsa ve yapı alanının küçük olması emsal taşınmazın değerini negatif yönde etkilemektedir.

Yapı Sınıfı (3A) : 7.500,00 TL/m², Yapı Alanı: 2.500 m²

Bina yaşı 8 olup, yıllık Amortisman maliyeti %8 olarak hesaplanmıştır.

Bölgede az sayıda boş parsel ve satılık ilan olmasından dolayı pazarlık payı %2 olarak hesaplanmıştır.

Yapı Maliyeti: 7.500,00 TL x 0,92 x 2.500 m² = 17.250.000.-TL

Arsa Değeri :(66.000.000. TL x 0,98(pazarlık payı) – 17.250.000. TL = 47.430.000.-TL

Arsa Birim m²/TL Değeri: 47.430.000.TL / 5.000 m² = 9.486.-TL/m²

(XRE Real Estate : 0 533 743 68 60)

Yukarıda belirtilen 1,2,3,4,5 nolu emsaller , değerleme konusu taşınmazların yakın bölgesinden seçilmiş, benzer özellikte olan arsalardır. Emsaller konu taşınmazlara göre güçlü ve zayıf yanları doğrultusunda irdelenmiş bu durum emsal açıklamalarında belirtilmiştir. Emsallerin konu taşınmazlara göre temel farklılıkları OSB içinde olup olmadığı, yerleşim merkezine, ana arterlere uzaklıkları ve parsel büyüklükleri olarak ortaya çıkmaktadır. Konu taşınmazlar da kendi içlerinde temelde bu özellikleri ile değer konusunda farklılaşmaktadır. Pazarlık payları buldukları lokasyona göre ilgilileri ile yapılan görüşmeler sonucu % 2 ve %15 arasında olduğu düşünülmüştür. Yukarıda verilen emsaller doğrultusunda uyumlaştırma sonucu emsal ortalaması 10.763,20-TL/m² olarak oluşmuştur. Bölgede yapmış olduğumuz araştırmalar, tespitler, parsel konumları, daha önceki değerlendirme çalışmaları ve mesleki deneyimimize dayanarak; değerlendirme konusu taşınmazın en düşük 10.000,-TL/m² en yüksek 11.000,-TL/m² fiyat aralığında olabileceği düşünülmektedir. Taşınmazın net fiyatları nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

UYUMLAŞTIRMA Tablosu (ARSA)							
	Karşılaştırma Kriteri	Karşılaştırılabilir Emsal					
		1	2	3	4	5	6
1	Satış Birim fiyatı(TL/m ²)	₺ 11.000,00	₺ 8.000,00	₺ 8.943,00	₺ 11.111,00	₺ 8.575,00	₺ 9.486,00
2	Pazarlık Payı	10,00%	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	İmar Durumu Koşulları	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	Lokasyon	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
8	Kullanım Alanı	-5,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
9	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Uygunlaştırılmış Değer		₺ 8.094,80	₺ 12.577,00	₺ 9.196,00	₺ 10.225,87	₺ 12.704,87	₺ 9.002,85
Ortalama Değer							₺ 10.777,15

4.11. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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. Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmaz değeri hesaplanırken aşağıda açıklamaları yer alan kabuller esas alınmıştır:

Maliyet yöntemi esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların yapım yılı esas alınmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapı maliyet değeri, Pazar yaklaşımı yöntemi için seçilen arsa emsallerinden bulunan arsa değerine ilave edilerek Gayrimenkulün Toplam Değerine ulaşılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Birim Fiyatı:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m ²)	Arsa Birim Değeri(TL/m ²)	Arsa Değeri(TL)
3023 Ada 6 Parsel	15.330,00	₺ 10.763,20	₺ 165.000.000,00
Toplam			
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER		165.000.000,00 TL	

Bina Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (YASAL)					
	Alan(m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyatı (TL/m ²)	Yıpranma Oranı(%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet TL
REÇEL ÜRETİM (3A)	2145	₺ 8.127,00	32%	100%	₺ 12.028.366,35
İDARİ BİNA (3B)	1761	₺ 9.752,00	32%	100%	₺ 11.849.557,68
SEVKİYAT(3A)	700	₺ 8.127,00	32%	100%	₺ 3.925.341,00
BAHARAT ÜRETİM (3A)	1870	₺ 8.127,00	25%	100%	₺ 10.790.217,90
İLAVE BİNA/DEPO(3A)	3885	₺ 8.127,00	15%	100%	₺ 28.100.321,55
DEPO1(2C)	847	₺ 5.797,00	20%	100%	₺ 4.124.449,56
Toplam Yapı Maliyeti					₺ 69.563.869,61
Çevre Düzenlemesi, Bina Dışı Maliyetler ve Şerefiye					₺ 15.436.130,39
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					₺ 85.000.000,00

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (MEVCUT)					
	Alan(m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyatı (TL/m ²)	Yıpranma Oranı(%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet TL
REÇEL ÜRETİM (3A)	2299	₺ 8.127,00	32%	100%	₺ 12.891.941,37
İDARİ BİNA (3B)	1761	₺ 9.752,00	32%	100%	₺ 11.849.557,68
SEVKİYAT(3A)	721	₺ 8.127,00	32%	100%	₺ 4.043.101,23
BAHARAT ÜRETİM (3A)	1870	₺ 8.127,00	25%	100%	₺ 10.790.217,90
İLAVE BİNA/DEPO(3A)	3885	₺ 8.127,00	15%	100%	₺ 28.100.321,55
DEPO1(2C)	847	₺ 5.797,00	20%	100%	₺ 4.124.449,56
DEPO5(2C)	307	₺ 5.797,00	20%	100%	₺ 1.477.133,57
DEPO2(2C)	540	₺ 5.797,00	15%	100%	₺ 2.786.038,20
DEPO4(2C)	520	₺ 5.797,00	15%	100%	₺ 2.592.418,40
DEPO3(2C)	200	₺ 5.797,00	15%	100%	₺ 997.084,00
AÇIK SUNDURMA2(1B)	285	₺ 1.680,00	15%	100%	₺ 426.132,00
AÇIK SUNDURMA(1B)	400	₺ 1.680,00	15%	100%	₺ 577.920,00
Toplam Yapı Maliyeti					₺ 79.141.492,81
Çevre Düzenlemesi, Bina Dışı Maliyetler ve Şerefiye					₺ 17.858.507,19
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					₺ 97.000.000,00

(*) İlgili amortisman oranı taşınmazın yapım yılı esas alınarak yıpranma payı düşülmek sureti ile mevcut iç ve dış dekorasyon özellikleri/yapı kalitesi de dikkate alınarak belirlenmiştir. Mimari projede bulunmayıp mevcutta olan binaların amortisman oranları daha yüksek tutulmuştur. Taşınmazın yapı birim maliyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan 12.08.2023 tarihli tabloda depo için 2C, idari bina için 3B ve sanayi tesisleri için 3A ve açık sundurmalar için 1B olarak belirlenip belirtilen değerler üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak sanayi tesisi için 8.127 TL/m², idari bina için 9.752 TL/m², depo için 5.797 TL/m², sundurma için 1.680 TL/m², birim değer takdir edilmiştir.

(**) Çevre düzenlemesi ve bina dışı maliyetler taşınmazın değerine etki edecek şerefiye unsurları (diğer yapılar, saha betonu, tel/çit vb.) olarak belirtilmiştir.

Maliyet Yaklaşımına göre Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

ARSA(3023 ADA 6 PARSEL) + YASAL YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	₺ 165.000.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 85.000.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 250.000.000,00

ARSA(3023 ADA 6 PARSEL) + MEVCUT YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	₺ 165.000.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 97.000.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 262.000.000,00

Raporun 4.5. Maddesinde KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Söz konusu taşınmazlar için proje alanı üzerinden yasal değeri ve mevcut kullanım alanı üzerinden mevcut değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın değerlemesinde Piyasa Yöntemi ve Maliyet Yöntemlerine rapor içeriğinde yer verilmiştir.
- Taşınmazlar her ne kadar gelir getiren mülk olsa da gelir yöntemi ile elde edilen verilerin kısıtlı olması, değerlendirme konusu taşınmazla bezer özellikle kiralık yapıların bulunmaması ve mevcut piyasa koşullarındaki dalgalanmalar sebebiyle, Piyasa Değeri Yöntemi ve Maliyet Yöntemi ile ulaşılan veriler üzerinden nihai değer kabul edilmiş, buna göre rapora konu taşınmazların arsa dahil toplam yasal değeri 250.000.000,00.-TL, arsa payları dahil toplam mevcut değeri 262.000.000,00.-TL olarak belirlenmiştir.
- Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı cinslerine göre hesaplanmıştır. Yapının yapım kalitesi ve işçiliğine göre piyasa değişkenleri de göz önüne alınarak gerçekçi piyasa değerleri dikkate alınmıştır.
- Parsel üzerindeki mevcut yapıların yapı birim maliyetinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan değer üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak m² değeri takdir edilmiştir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar, yerel halk, yerel idareciler ile yapılan görüşme neticesinde arazi m² birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vb. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibariyle birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, arsa değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin (Piyasa) karşılaştırılması" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre analiz edilerek değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir. Analiz sonuçlarına göre, değerlemeye konu taşınmazların emsallere göre farklılık ve benzerlikleri doğrultusunda gerekli kalibrasyonlar yapılarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri için "Maliyet Yöntemi" ile değerlendirme yapılmıştır. "Emsal Karşılaştırma" yöntemi ile bulunan Arsa Değerine ve "Maliyet Yöntemi" ile bulunan arsa üzerindeki Yapıların Değeri eklenerek nihai değere ulaşılmıştır.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış ve pazarlama emsalleri olacaktır. Gayrimenkulün niteliği bakımından, benzer özellikte pazarda olan reel satış emsalleri bulunduğundan değer takdirinde Piyasa Yöntemi öncelikli olarak baz alınmıştır. Arsa üzerindeki farklı cins yapılar içinse Maliyet Yöntemi ile değerlendirilmiştir.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerlendirme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir edilen fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor'un 3.5. Maddesinde, GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER bölümünde detayları verildiği üzere;

-Yerinde yapılan incelemelerde mimari projesine göre farklılıklar bulunmakta olup yapılan büyümeler mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Yapının üzerinde satış potansiyelini kısıtlayıcı olumsuz evrak bulunmamaktadır.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için düzenlenmemiştir.

6.SONUÇ

Rapor içerisinde incelenen piyasa yöntemi ve maliyet yaklaşımı sonucu, değerlendirme konusu taşınmaz için ulaşılan sonuçlar aşağıda verilmiştir. Elde edilen veriler, değerlendirme uzmanlarının deneyimleri, bölgede daha önce yapılan değerlendirme çalışmaları, gayrimenkulün kullanıldığı sektörün genel durumu ve ülkenin genel konjonktürü çerçevesinde, aşağıda ulaşılan sonuçlar analiz edilerek raporun ilgili bölümünde nihai değer takdir yapılmıştır.

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan değerlendirme çalışması neticesinde, taşınmaz için tespit edilen hukuki ve fiziki durumlar ortaya konulmuştur. Taşınmaz için yapılan incelemeler ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın; Lokasyonu, Yol cephesi, Ulaşım durumu, yerleşim yeri ve ana yola uzaklığı ve rapor içinde bahsedilen olumlu-olumsuz özellikleri ile fırsatlar-tehditler dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bu özellikleri ile piyasada bulunan emsaller karşılaştırılmış, arazinin gelecek potansiyelleri de dikkate alınarak gerekli kalibrasyonlar yapılmış ve normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmıştır. Taşınmaz, bölgedeki diğer benzer taşınmazlar gibi hitap ettiği kısıtlı alıcı kitlesi nedeniyle, mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden satış kabiliyeti "**Alicısı Az/Özel**" niteliktedir.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İL	İLÇE	MAH./KÖY	ADA	PARSEL	TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER (TL)	TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER (TL)
ANKARA	SİNCAN	AHI EVRAN	3023	6	250.000.000,00-TL	262.000.000,00-TL
TOPLAM					250.000.000,00-TL	262.000.000,00-TL

% 20 KDV HARIÇ YASAL DURUM TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ

250.000.000,00.-TL

İKİYÜZONELLİMİLYON TÜRK LİRASI

% 20 KDV DAHİL YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)

300.000.000,00.-TL

ÜÇYÜZMİLYON TÜRK LİRASI

% 20 KDV HARIÇ MEVCUT DURUM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ

262.000.000,00.-TL

İKİYÜZALTMİŞİKİMİLYON TÜRK LİRASI

% 20 KDV DAHİL MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)

314.400.00,00.-TL

ÜÇYÜZONDÖRTMİLYONALDÖRTYÜZBİN TÜRK LİRASI

% 20 KDV HARIÇ YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ

8.477.076,- \$

7.661.050,- €

% 20 KDV HARIÇ MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ

8.883.975,- \$

8.028.781,- €

29.12.2023 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kurları

1 \$ = 29.4913TL / 1 € = 32.6326

(*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(**) Tarla ve Arsa nitelikli gayrimenkuller için uygulanan kapsamda değerlendirme konusu taşınmazlar için % 20 KDV uygulaması yapılmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

KEMAL KETREZ

SPK LİSANS NO: 400 423

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

CEM ERKAN

SPK LİSANS NO: 400 369



ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

35



SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM
VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında makro değişiklikler olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirleticiler maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- ASO 1 OSB Resmi Web Sitesi,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Resmi Web Sitesi,
- Sincan Belediyesi Resmi Web Sitesi,
- Sincan Kaymakamlığı
- Sincan Tapu Müdürlüğü,
- Ankara 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, 2006
- ANFA Genel Müdürlüğü Web Sitesi
- 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı, 2017
- 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu, 2017
- Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2014.
- 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu, 2017, s. 509.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)
- Piyasa emsalleri, bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ve yerel yöneticiler
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler
- Ankara İl Nüfus Müdürlüğü Resmi Web Sitesi,
- GYODER web sitesi
- Ankara Ticaret Odası resmi web sitesi

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Rapor SPK mevzuatı kapsamında hazırlandığından, raporun kullanılmasına ve müşterinin kamuyu aydınlatma zorunlulukları sebebiyle, internet sitesinde yayınlanmasına değerlendirme uzmanları tarafından izin verilmiştir.

11.EKLER















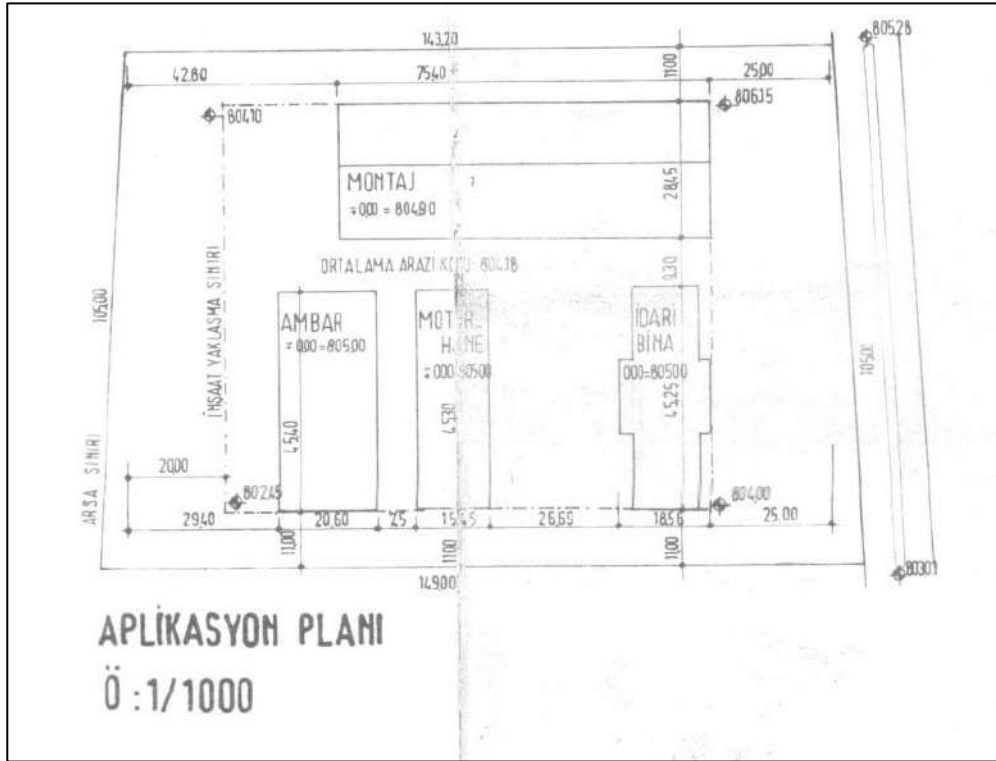




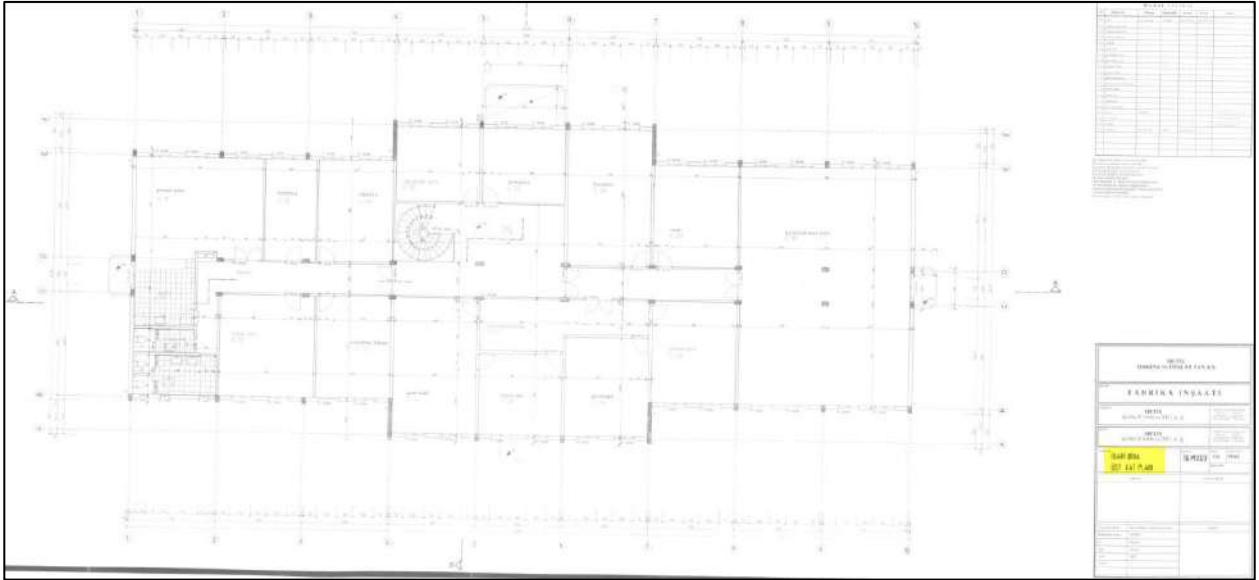
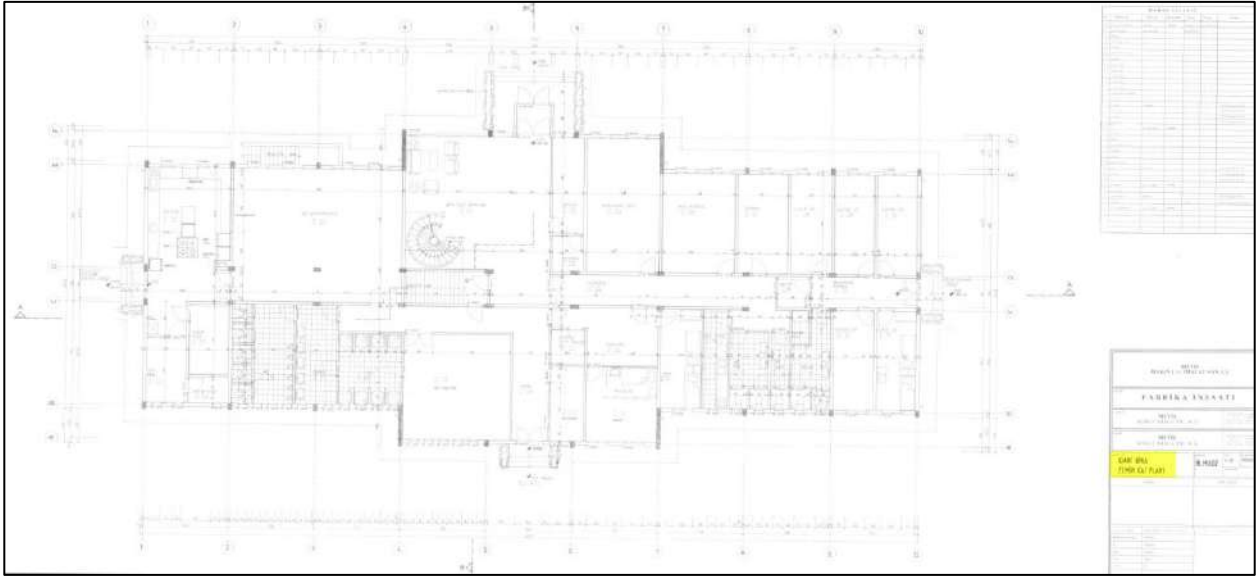
11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ

ŞİŞLİ BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ 1. Proje No: 13.09.1992 344-34 2. Proje Adı: METİŞ KONUT SANAYİ TİC. A.Ş. 3. Proje Adres: 34100 ŞİŞLİ/İSTANBUL		4. Proje Alanı: 3073 m ² 5. Proje Alanı No: 3073/6
6. Proje Sahibi: METİŞ KONUT SANAYİ TİC. A.Ş. 7. Proje Sahibi Adresi: 34100 ŞİŞLİ/İSTANBUL 8. Proje Sahibi Telefonu: 312 333 3333	9. Proje Mimarı: İRKA İNŞAAT 10. Proje Mimarı Adresi: 34100 ŞİŞLİ/İSTANBUL 11. Proje Mimarı Telefonu: 312 333 3333	12. Proje İnşaatçısı: İRKA İNŞAAT 13. Proje İnşaatçısı Adresi: 34100 ŞİŞLİ/İSTANBUL 14. Proje İnşaatçısı Telefonu: 312 333 3333
15. Proje İnceleme Tarihi: 16.06.1992 16. Proje İnceleme Yeri: ŞİŞLİ BELEDİYESİ İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ	17. Proje İnceleme Sonucu: İZİN VERİLDİ 18. Proje İnceleme Notları:	19. Proje İnceleme Yetkilisi: İRKA İNŞAAT 20. Proje İnceleme Yetkilisi Adresi: 34100 ŞİŞLİ/İSTANBUL 21. Proje İnceleme Yetkilisi Telefonu: 312 333 3333
22. Proje İnceleme Ücreti: 1.316.200 TL 23. Proje İnceleme Ücreti No: 1.316.200	24. Proje İnceleme Ücreti Ödenen Tarihi: 16.06.1992 25. Proje İnceleme Ücreti Ödenen Yeri: İZMİR KAPALI PAZARI	26. Proje İnceleme Ücreti Ödenen Kişi: İRKA İNŞAAT 27. Proje İnceleme Ücreti Ödenen Kişi Adresi: 34100 ŞİŞLİ/İSTANBUL 28. Proje İnceleme Ücreti Ödenen Kişi Telefonu: 312 333 3333

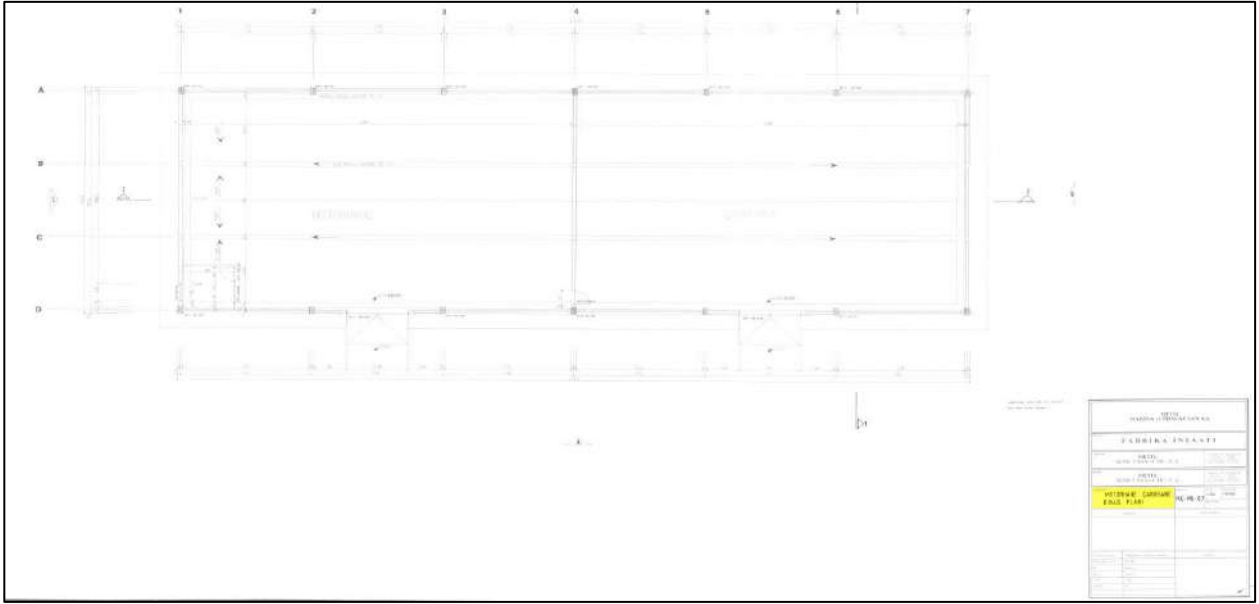
23.09.1992 TARİHLİ TADİLAT RUHSATI - 16.06.1992 TARİHLİ PROJE KAPAĞI



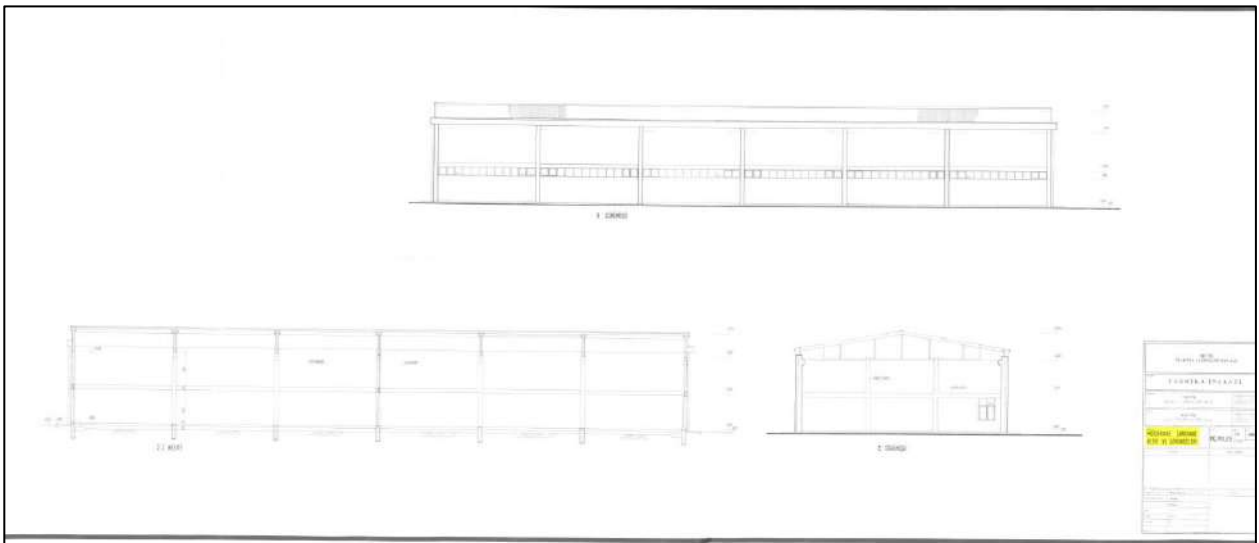
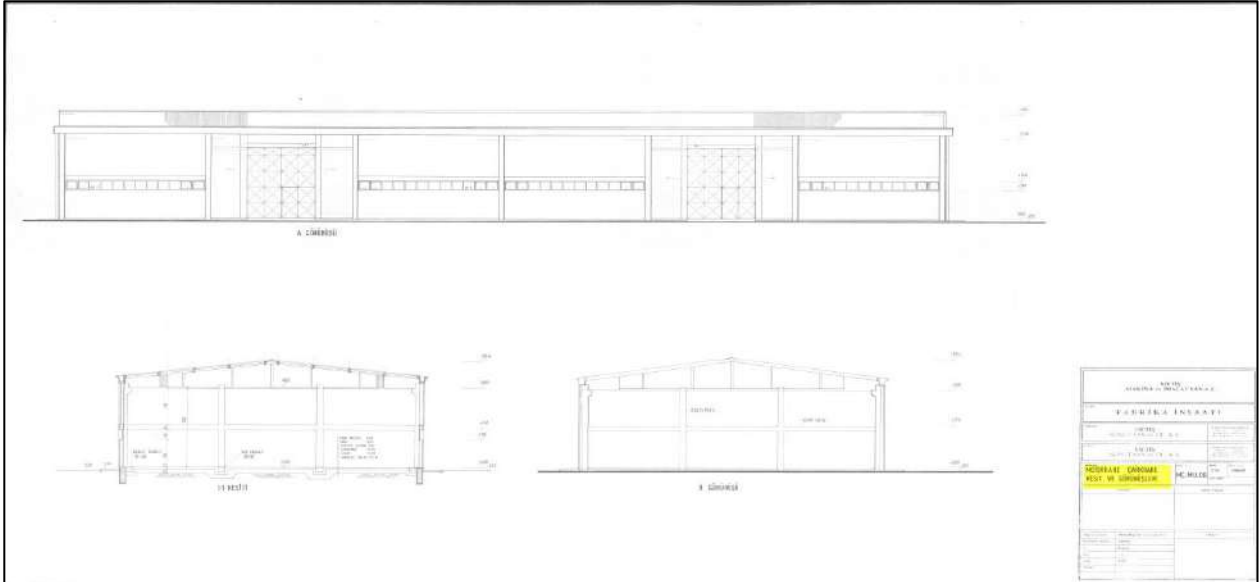
APLİKASYON PLANI

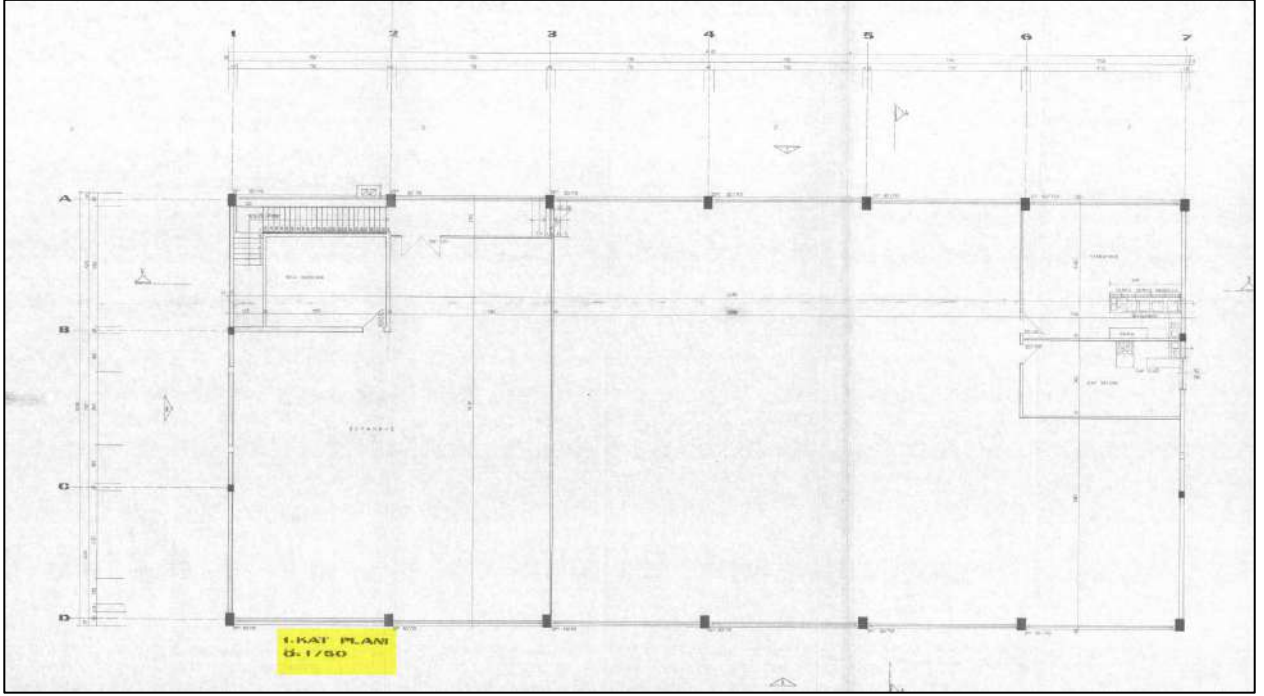


KAT PLANI

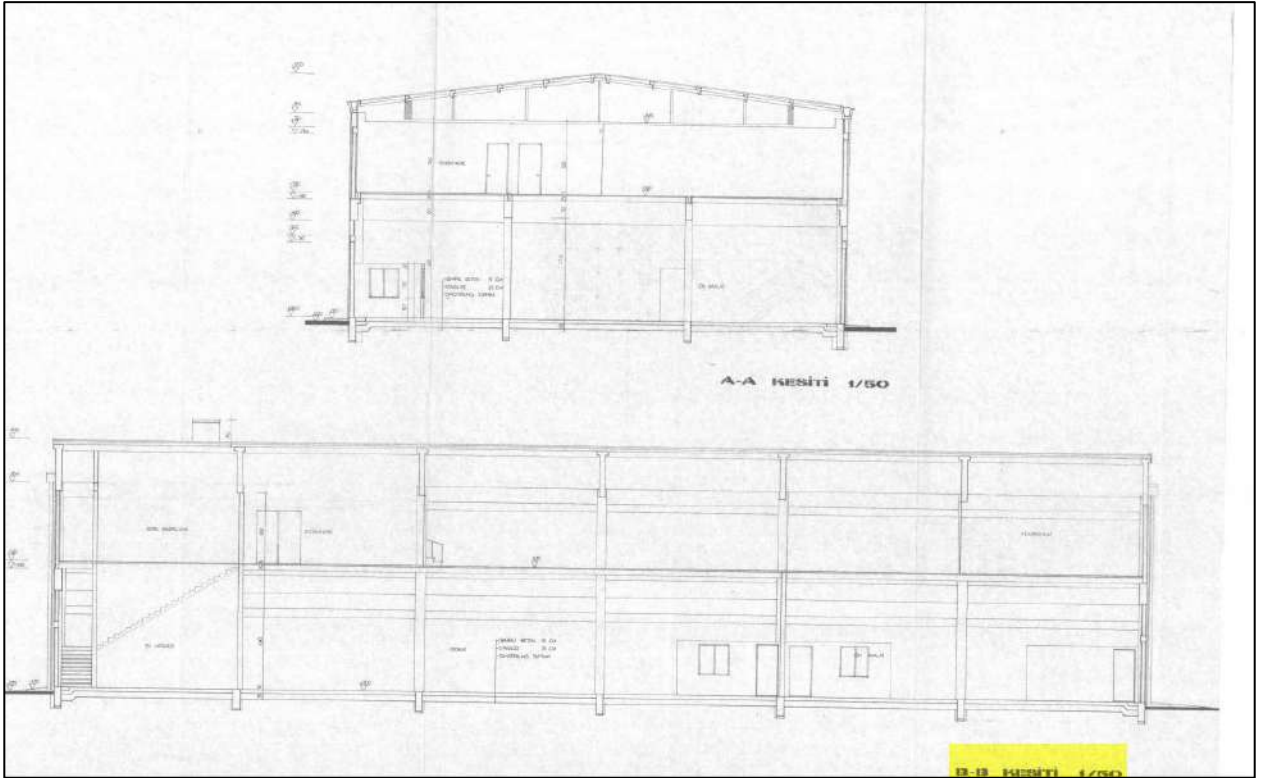


KAT PLANI

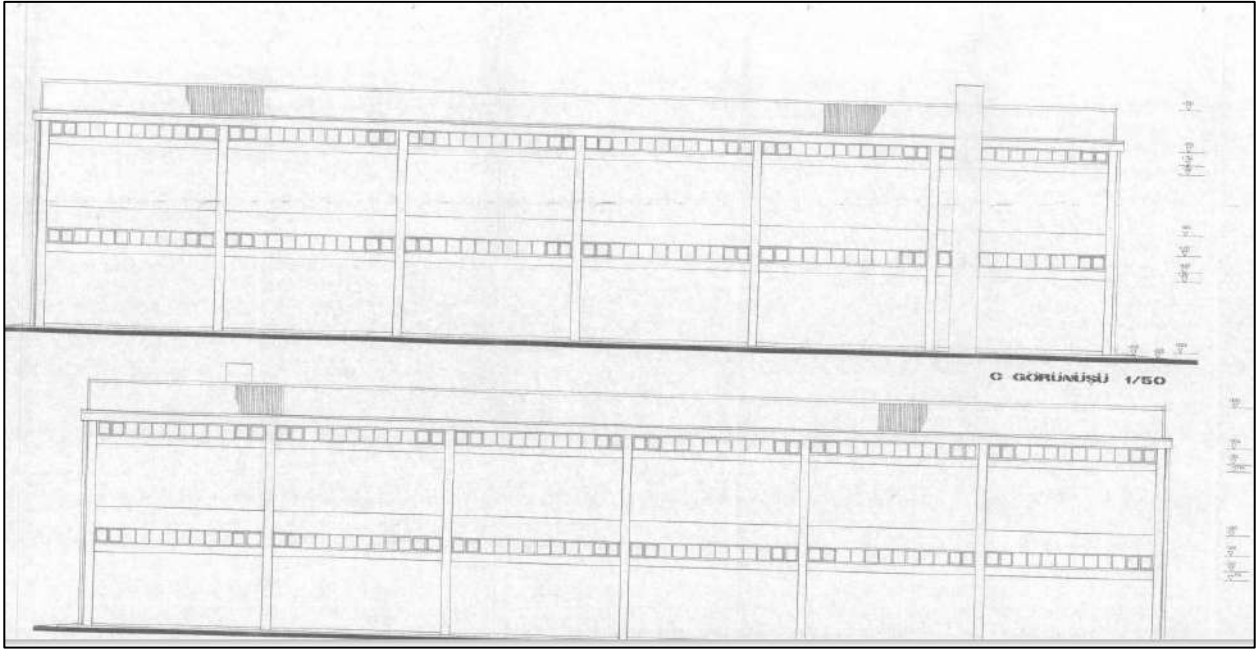




KAT PLANI



KESİTLER



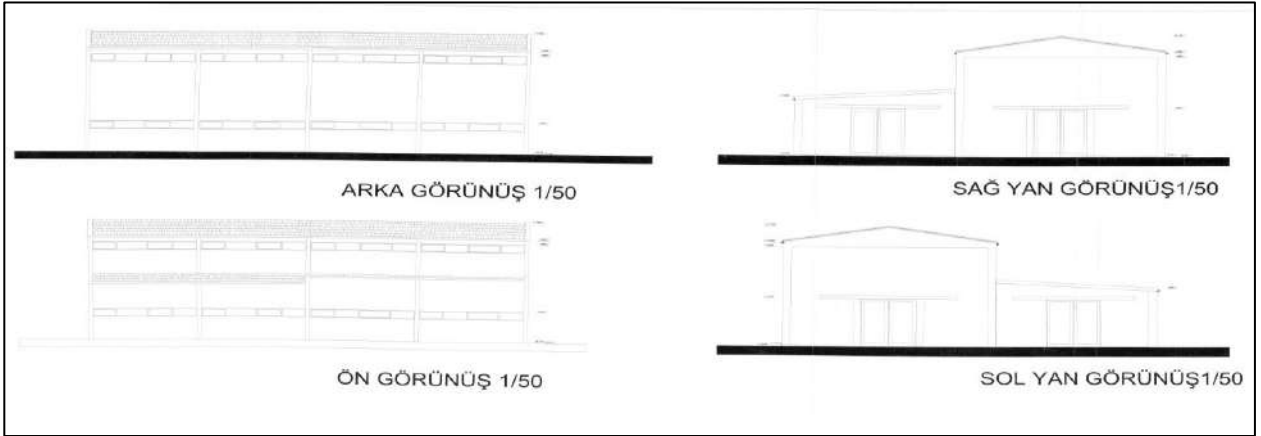
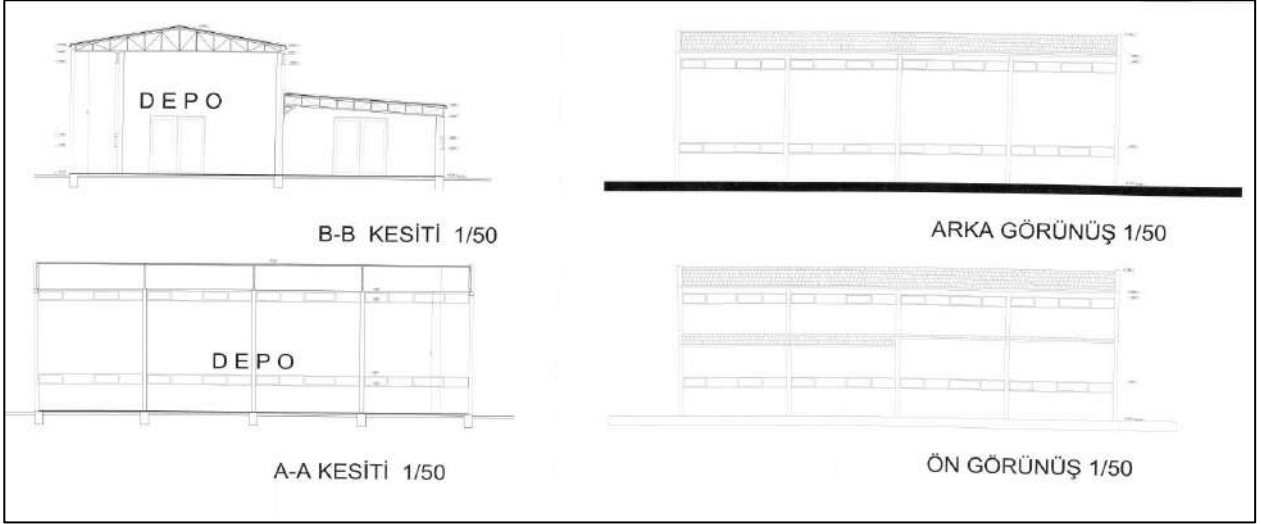
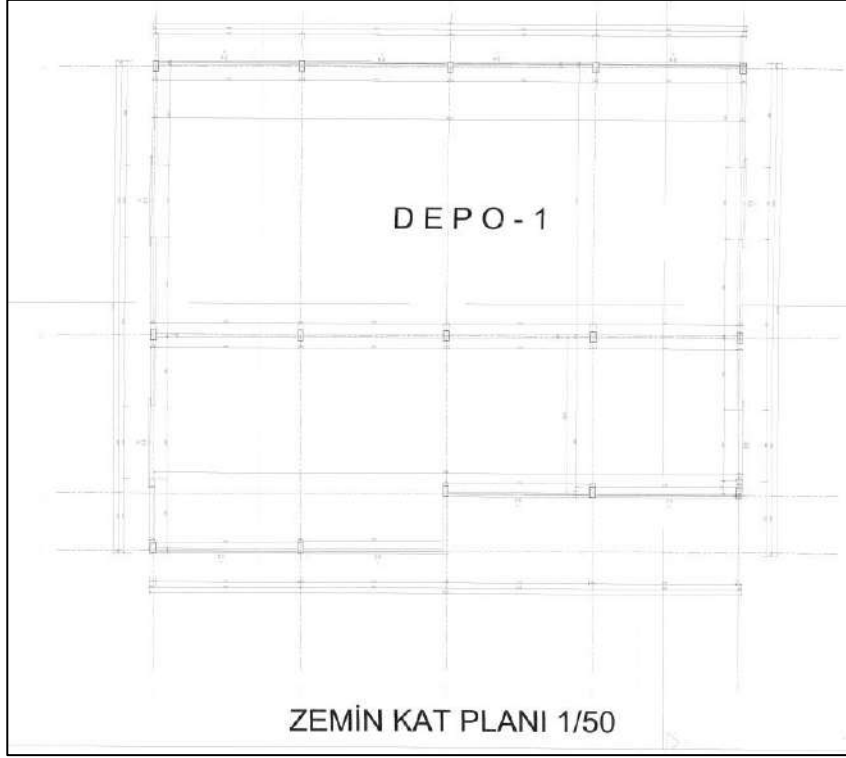
KESİTLER

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

NOT: Bu form 4 maddeli şerh ile değiştirilmiştir. Yeni yapı katmanları için bu belge yeni katmanlar için değil, sadece 1. katman için ve 50m. boyutunda, 1. katman için geçerlidir.

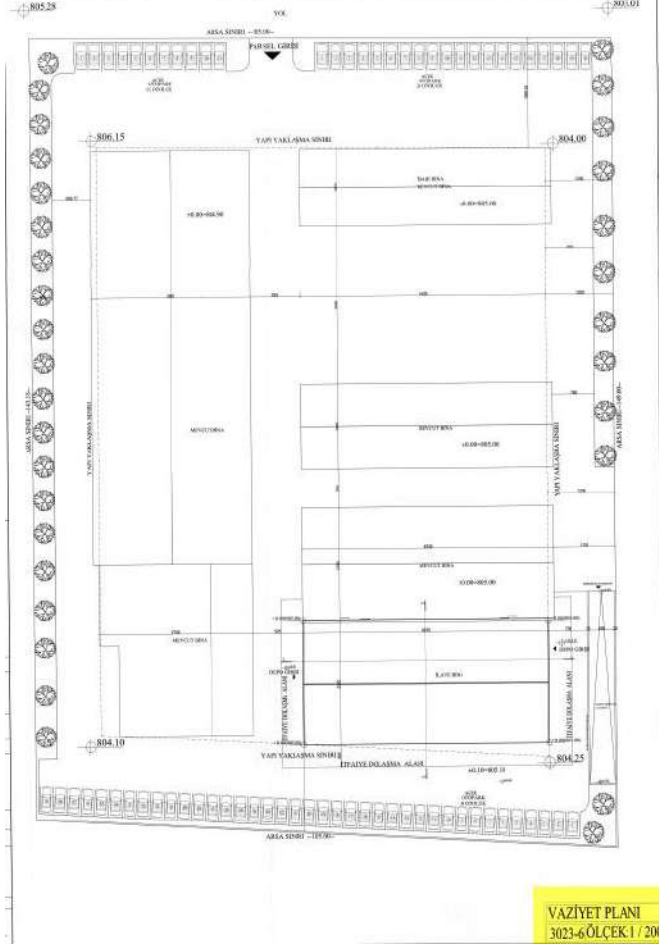
1. Bölge sınırları (il, ilçe)	Kod	2. Bölge no	3. Bölge no	4. Bölge no	Kod
T.C. SİNCAN BÜLDÜZE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ SİNCAN / ANKARA		319/5		DİKEN KASIM İÇİN	
5. Mülk, cadde/ sokak, bina no	Organize Sanayi Bölgesi				
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu	10. İmar durumu	
3023		6			
11. Tapu sicil belgesi no	12. Tapu sicil belgesi no	13. İmar no	14. Eski yapı kullanım izni no	15. Yeni yapı kullanım izni no	16. Yineleme ruhsatı no
SİNCAN TAPU MÜD.		KALDIRILMIŞ	23.9.92	144/34	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEHHEBİNİN		
17. Adı	Kod	18. Adı	Kod	19. Adı	Kod
Metig İnş. San. A.Ş.		Metig İnş. Sanayi A.Ş.			
20. Vergi dairesi adı	21. Vergi dairesi no	22. Bağlı olduğu vergi dairesi	23. Bağlı olduğu vergi dairesi no	24. Vergi dairesi adı	25. Vergi dairesi no
		Seymenler			60060092
26. Adres	Abidin Çavuş sok NO: 33 ANKARA				
27. Adres	Abidin Çavuş sok NO: 33 ANKARA				
28. İmar durumu	29. İmar durumu	30. İmar durumu	31. İmar durumu	32. İmar durumu	33. İmar durumu
1	6086.32	1	1	1	9
Toplam 6086.32					
34. İnşaat maliyeti (milyar TL)	35. İnşaat maliyeti (milyar TL)	36. İnşaat maliyeti (milyar TL)	37. İnşaat maliyeti (milyar TL)	38. İnşaat maliyeti (milyar TL)	39. İnşaat maliyeti (milyar TL)
40. İnşaat maliyeti (milyar TL)	41. İnşaat maliyeti (milyar TL)	42. İnşaat maliyeti (milyar TL)	43. İnşaat maliyeti (milyar TL)	44. İnşaat maliyeti (milyar TL)	45. İnşaat maliyeti (milyar TL)
46. Yapı kullanma izni için gerekli diğer bilgiler					
Fabrika için verilmiştir.					
47. Kurulum bilgileri			48. Ölçümler bilgileri		
Kolonlar: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100			Değerler: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100		
Yükümlü tarih ve numarası yazılı Yapı Rüşsuhi ile yapılar ve değişiklik belirtilen yapıların ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında bir bakımından mahur görülmüştür. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'ncü maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.					
BİRİM BAŞLIĞI TEMİN EDEN TEMİN GÖREVİLERİ					
49. Adı, unvanı, imzası, tarih	50. Adı, unvanı, imzası, tarih	51. Adı, unvanı, imzası, tarih	52. Adı, unvanı, imzası, tarih	53. Adı, unvanı, imzası, tarih	54. Adı, unvanı, imzası, tarih
28 KASIM 2004					
BELEDİYE BAŞLIĞI					
55. Belediye başkanının adı, unvanı, imzası, tarih			56. Çayırhan başkanının adı, unvanı, imzası, tarih		

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

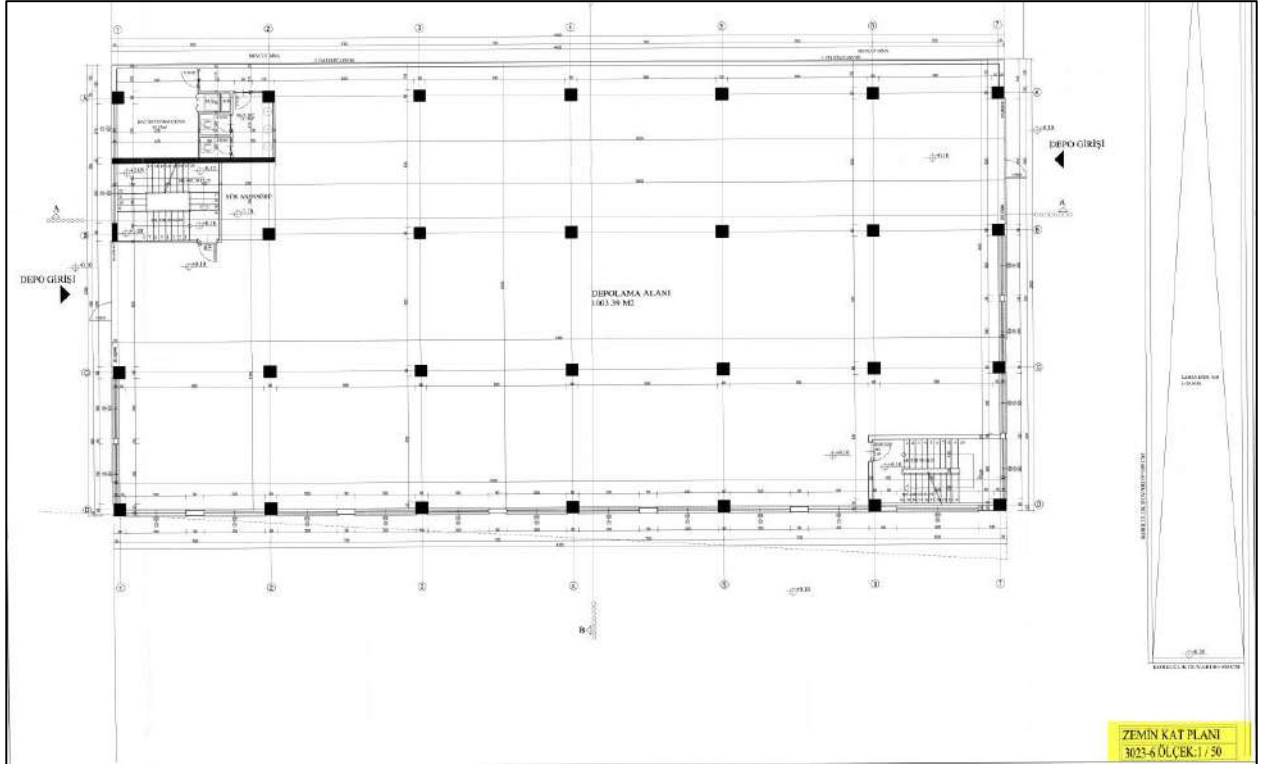
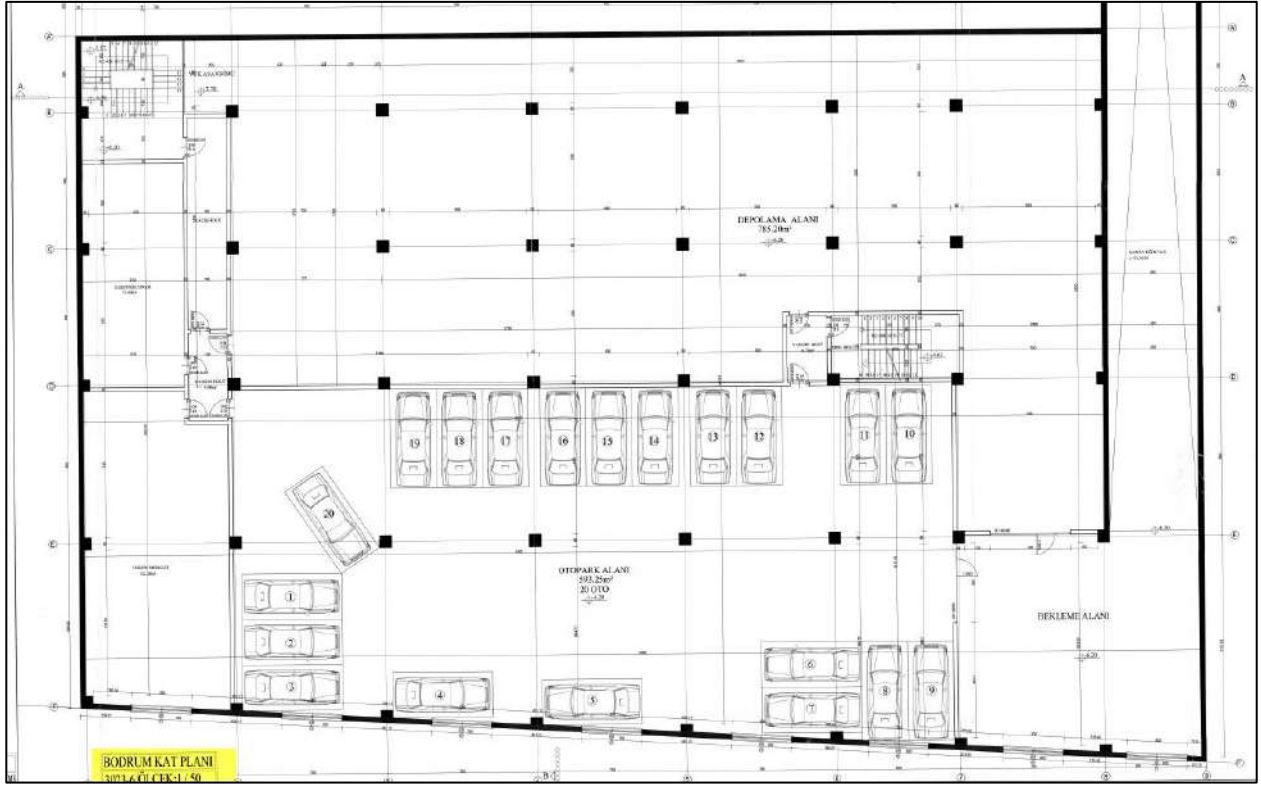


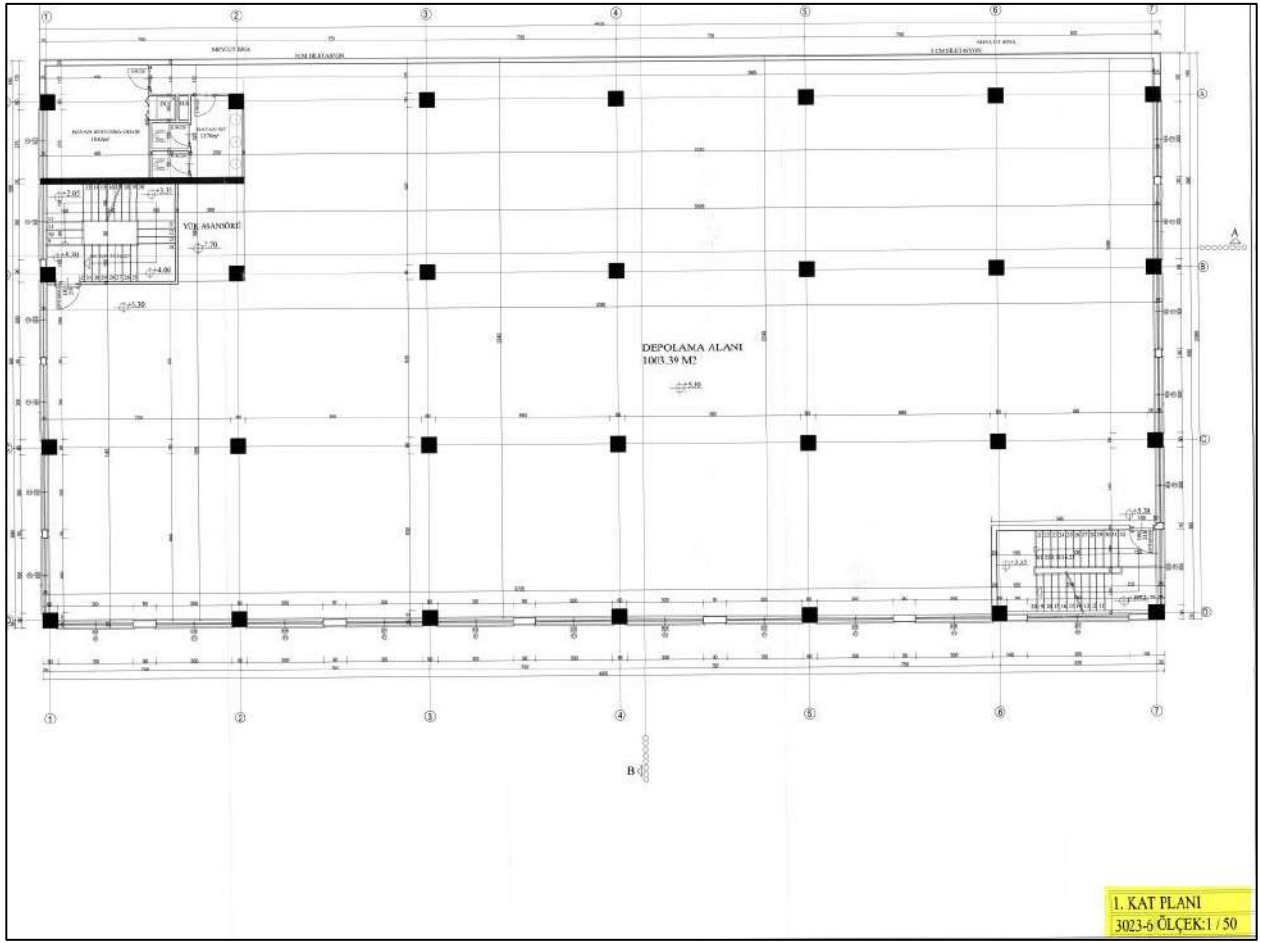
KESİTLER

3023 ADA 6 PARSELE AİT İLAVE BİNA MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

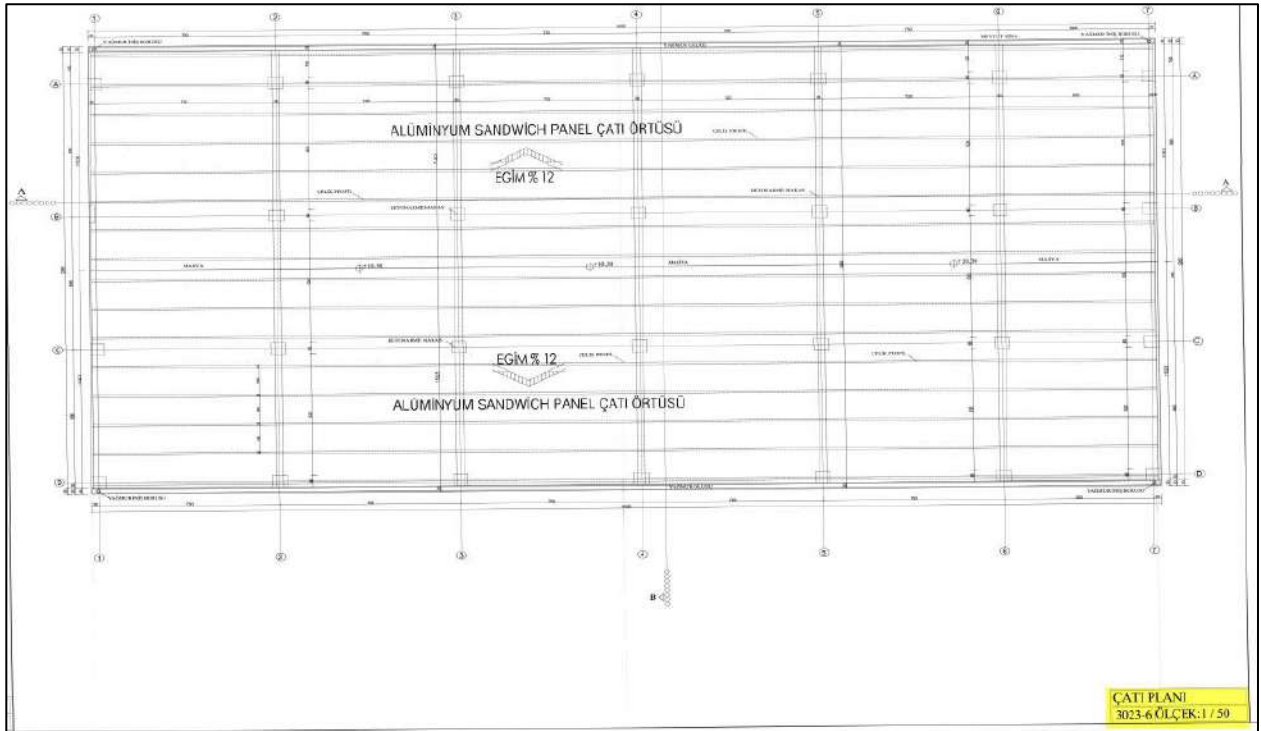


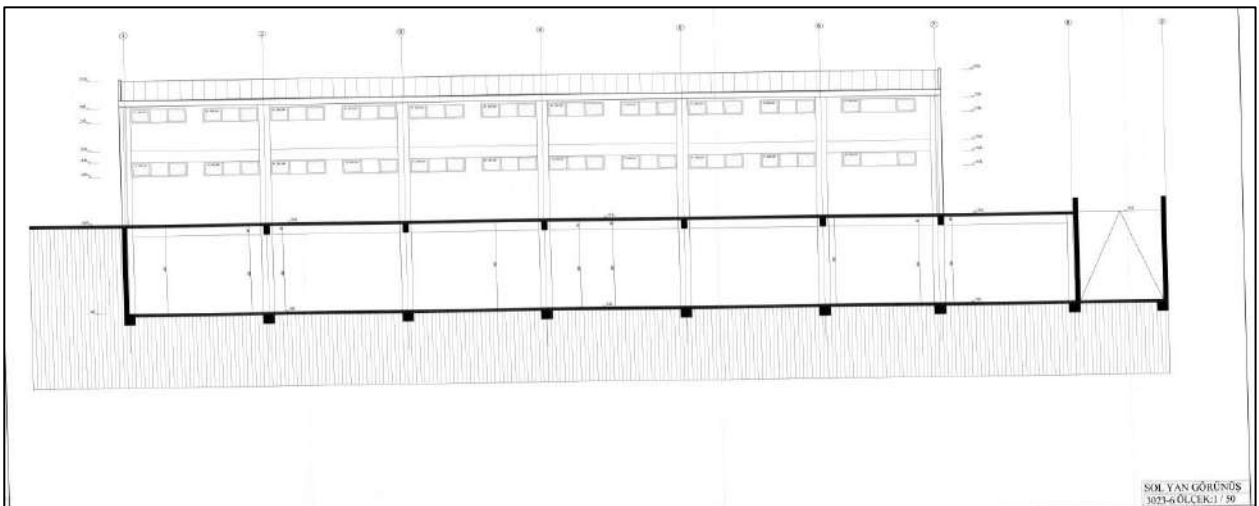
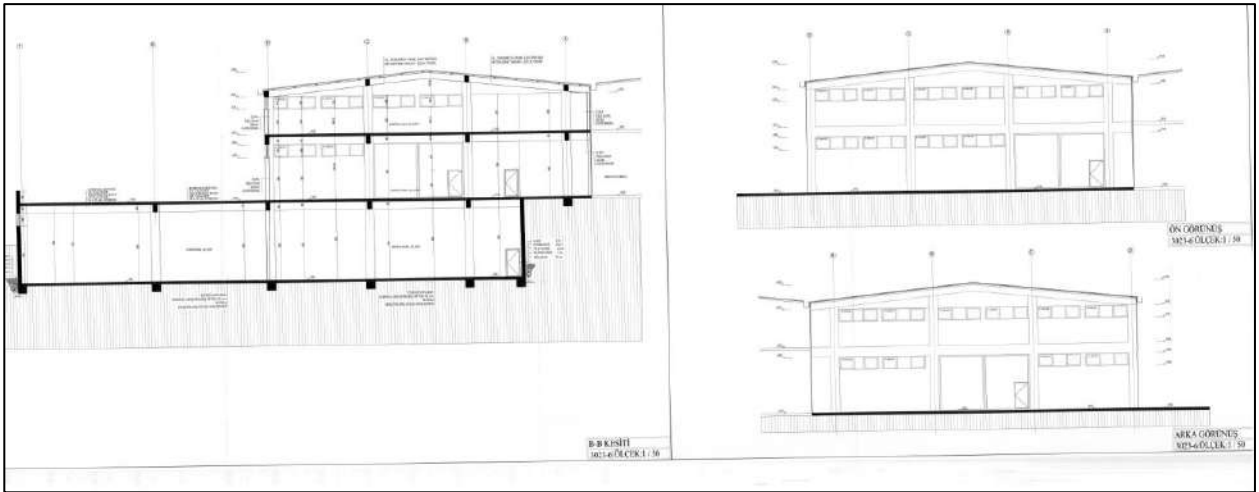
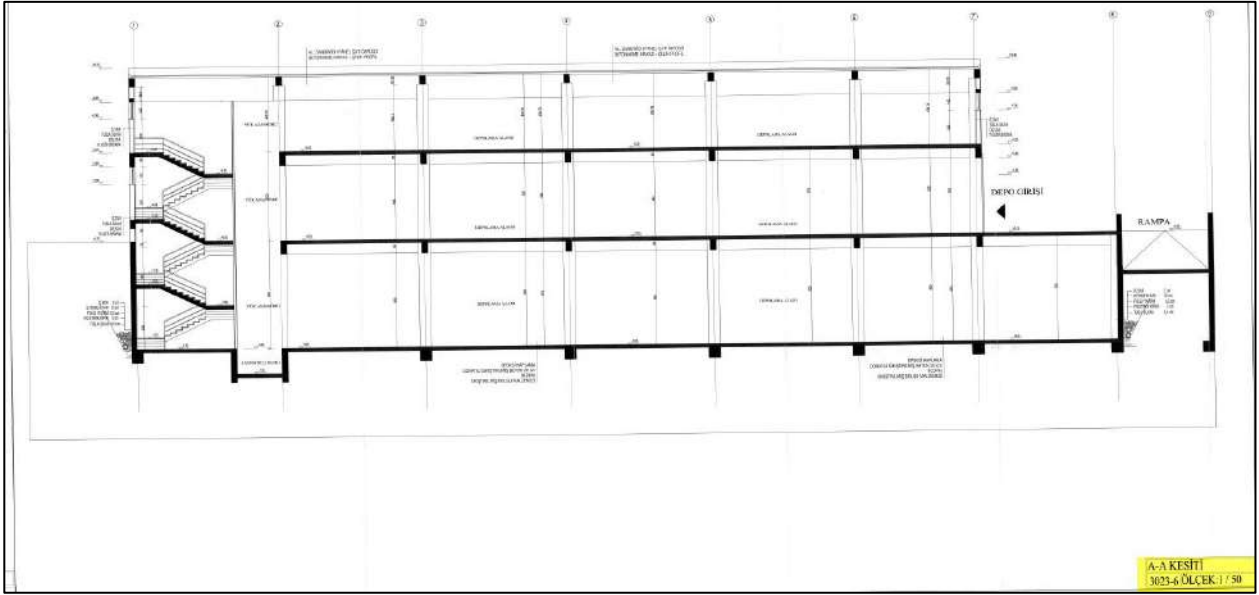
VAZİYET PLANI





KAT PLANI





KESİTLER

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Proje Adı: ...			2. Başvuru Tarihi: 28.12.2012			3. Başvuru No: 2011/90			4. İlçe: ...		
5. Mülkiyet Durumu: ...				6. İnşaat Durumu: ...				7. Kullanım Durumu: ...			
8. İnşaat Başlangıç Tarihi: ...				9. İnşaat Bitiş Tarihi: ...				10. Kullanım Başlangıç Tarihi: ...			
11. İnşaat Durumunun Açıklaması: ...				12. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				13. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
14. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				15. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				16. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
17. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				18. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				19. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
20. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				21. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				22. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
23. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				24. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				25. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
26. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				27. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				28. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
29. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				30. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				31. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
32. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				33. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				34. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
35. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				36. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				37. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
38. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				39. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				40. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
41. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				42. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				43. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
44. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				45. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				46. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
47. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				48. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				49. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
50. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				51. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				52. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
53. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				54. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				55. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
56. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				57. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				58. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
59. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				60. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				61. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
62. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				63. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				64. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
65. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				66. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				67. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
68. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				69. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				70. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
71. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				72. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				73. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
74. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				75. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				76. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
77. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				78. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				79. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
80. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				81. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				82. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
83. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				84. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				85. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
86. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				87. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				88. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
89. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				90. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				91. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
92. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				93. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				94. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
95. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				96. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				97. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			
98. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				99. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...				100. İnşaat Durumunun Değerlendirilmesi: ...			

28.12.2012 TARİHLİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.11.2006 No : 400423

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kemal KETREZ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.09.2006 No : 400369

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cem ERKAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce firmamızca değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

2023



DEĞERLEME RAPORU

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ A.Ş.



ANKARA İLİ, ALTINDAĞ İLÇESİ, ZÜBEYDEHANIM MAHALLESİ, 23470 ADA 7 PARSEL, ARSA VE KARGİR İKİ DÜKKANIN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA VE MEVCUT PİYASA KOŞULLARI ALTINDA PİYASA RAYİÇ DEĞERİNİN TESPİTİ.

ANKARA / ALTINDAĞ
NİTELİĞİ : ARSA VE KARGİR İKİ
DÜKKAN
RAPOR NO : ÖZEL-2023-88
TALEP TARİHİ : 28/11/2023
DEĞERLEME TARİHİ : 1-8/12/2023
RAPOR TARİHİ : 31/12/2023



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
- 1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER
- 1.11. DEĞERLEMeye KOnU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.4. İMAR DURUMU
- 3.5. GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
- 3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ İLE MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) ANALİZİ
- 4.7. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.8. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.9. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.10. GELİR/KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.11. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ
- 4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
- 4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

- 5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
 - 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
 - 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
 - 5.1.3. NEDENLERİ
- 5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

- 11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ
- 11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ
- 11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	:	28.11.2023
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	:	31.12.2023
1.3. RAPOR NUMARASI	:	ÖZEL-2023-88
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	:	1-8.12.2023
1.5. RAPORUN TÜRÜ	:	Arsa ve Kargir Dükkan değer tespiti.
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	:	M. Kemal Ketrez – 400 423 Değerleme uzmanı
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	:	Cem ERKAN – 400 369
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH/ NUMARASI	:	27.11.2023 / 2023-0004
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	:	Raporun kurul düzenlemeleriyle ilişkisi vardır.
1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER	:	Son üç yıl içinde müşteriye hizmet verilmemiştir.
1.11. DEĞERLEMeye KOnU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ	:	Ankara ili, Altındağ İlçesi, Zübeydehanım Mahallesi, 23470 ada 7 parselde yer alan 2 adet kargir dükkan ve arsası, Değerleme çalışması dışında müşteriyle ilişki yoktur.

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

:

ANREVA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güvenevler Mah., Farabi Sokak, No : 32 / 11, Çankaya/ANKARA

Şirketimiz;

*Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN

:

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.

1. OSB, Osmanlı Caddesi, No: 3, Sincan/ANKARA

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI :

Ankara ili, Altındağ İlçesi, Zübeydehanım MAhallesi, 23470 ada 7 parselde yer alan 2 adet kargir dükkan ve arsasının değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut piyasa koşulları altında piyasa rayiç değerlerinin tespiti ve sonuçların türkçe olarak raporlanmasıdır.

2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

Değerlemeyi talep eden firma tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama veya özel talep bulunmamaktadır. Değerleme raporunu etkileyecek olumsuz bir unsur söz konusu olmamıştır.

2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ :

Değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulunun III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamına uygun olarak hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım, yer alan bilgiler güvenilir kaynaklardan temin edilerek adil ve makul oldukları tespit edilip rapor içeriğinde sunulmuş, Piyasa yöntemi/Emsal karşılaştırma analizine göre arazi değerleri takdir edilmiş olup rapor içeriğinde sunulmuştur.

Ulaşılabilecek öngörülen tutarlı veriler çerçevesinde rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım ve yöntemlerin değerlendirme amacına uygun olduğunu beyan ederiz.

3. DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Zübeydehanım Mahallesi, Samyeli Sokak, 23470 ada 7 parsel , dış kapı no:21A adresinde yer almaktadır. Taşınmaz Ankara il merkezinde olup, Ulus Meydana ~1,5 km, Mevlana Bulvarına ~300 m, İstanbul Caddesine ~350 m mesafede yer almaktadır. Taşınmazın çevresinde çok sayıda imalathane, dükkan ve iş yeri bulunmaktadır. Taşınmaz Ankara merkezde olup ulaşım sorunu bulunmamaktadır. .



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ANKARA İLİNİN GENEL KONUMU



TAŞINMAZIN YER ALDIĞI ALTINDAĞ BÖLGESİ



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN KONUMU

Taşınmazın ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Bölgede kentsel altyapı tamamlanmıştır. Konu arazi mücavir alan sınırlarında kalmakta olup belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır.

3.1.2. TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ)

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ALTINDAĞ
MAHALLE/KÖYÜ	ZÜBEYDEHANIM MAH.
ADA NUMARASI	23470
PARSEL NUMARASI	7
YÜZÖLÇÜMÜ	1294,80 m ²
NİTELİĞİ	ARSA VE KARGİR İKİ DÜKKAN
MEVKİİ	-
CİLT ve SAYFA NUMARASI	4/362
MALİK	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (43973/129480)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-11-2023-11:47



Kayıd Oluşturan: MUSTAFA KEMAL KETREZ (Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183223943194	2023-11-30-11.27.10.030305	94319

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parasel:	23470/7
Taşınmaz Kimlik No:	1552226	AT Yüzölçüm(m2):	1294.80
İl/ilçe:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altındağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZÜBEYDEHANIM Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/362	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA VE KARGİR İKİ DÜKKAN.

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
4382037	(SN:159205232) MURAT TURGUT : BAHRI Oğlu	-	20036/129 480	200.36	1294.80	Satış 06-01-2004 54	-
55498157	(SN:8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ	-	43973/129 480	439.73	1294.80	Satış 28-11-2007	-

1 / 3

	ANONİM ŞİRKETİ V					12245	
300381761	(SN:160218986) BEKİR TOPCU : İLYAS Oğlu	-	5009/6474 0	100.18	1294.80	Satış 30-04-2015 13858	-
300381762	(SN:166485708) ÇETİN KOÇAK : TAHSİN Oğlu	-	5009/6474 0	100.18	1294.80	Satış 30-04-2015 13858	-
429541209	(SN:6628163) TECİMEROĞLU OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	-	233/664	454.35	1294.80	Satış 18-05-2018 19912	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Ankara 27. İcra Dairesi nin 17/05/2021 tarih 2021/4355 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22337.57 TL bedel ile Alacaklı : Canan Sara lehine haciz işlenmiştir.	TECİMEROĞLU OTOMOTİV SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ VKN		Altındağ - 17-05-2021 12:50 - 23490	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) G8ULgodczOQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Yukarıda tapu kayıtları verilen mevcut taşınmaz hisseli olup, değerleme tarihi itibarıyla tapu sicil müdürlüğü kayıtlarında geçen ve yukarıda belirtilen malikler adına kayıtlıdır.

3.2. TAPU TETKİKİ

3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

30.11.2023 tarihinde Webtapu portalından yapılan incelemeler sonucunda aşağıda, verilen belgedeki takyidat kayıtlarına ulaşılmıştır.

23470 ada 7 parsel;

Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri

*İcrai Haciz: Ankara 27. İcra Dairesi nin 17/05/2021 tarih 2021/4355 asıllı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22.337,57 TL bedel ile Alacaklı: Canan Sara lehine haciz işlenmiştir. (Kısıtlı alik: Tecimeroğlu Otomotiv Ticaret Limited Şirketi) (Tarih 17.05.2021 – Yevmiye 23490)

3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Webtapu portalından yapılan incelemede 23470 ada 7 parselin “Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi” ne ait hissesine ait son üç yılda gerçekleşen herhangi bir alım-satım işlemi yoktur.

3.4. İMAR DURUMU

Ankara Büyükşehir Belediyesi imar bölümü ile yapılan görüşmede taşınmazın plansız alanda kaldığı ve herhangi bir ölçekte plan çalışması yapılmadığı ifade edilmiştir.

3.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz 3032 ada 3 parsel ve 3032 ada 11 parsel için;

Tapu senedi:

Değerleme konusu 23470 ada 7 parsel taşınmazın tapu senedindeki vasfı “Arsa ve Kargir iki Dükkan” olup 43973/129482 hissesi “Seğmen Kardeşler Gıda Üretim Ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi” adına 28.11.2007 tarih, 12245 yevmiye ile tescil edilmiştir.

Yapı Ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, İsim Değişikliği Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi:

Ankara Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemede taşınmaza ait Yapı ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, İsim Değişikliği Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine ulaşılamamıştır.

Mimari Projeler:

- 19.08.1963 tarihli, eski 4842 ada 20 parsel için mimari proje.

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş. için yapılan değerlendirme çalışması; konu taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır. Değerleme çalışması, bahsi geçen taşınmazların piyasa rayiç değer tespiti için yapılmıştır.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim bilgilerine ulaşılamamıştır.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Çalışmanın kapsamı, gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Değerleme çalışması sırasında taşınmazın eksi ada parseline ait mimari proje haricinde asgari ulaşılması gereken belgelere ulaşılamamıştır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri, Nüfusu 2023 itibarıyla 5.782.285 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. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde 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.

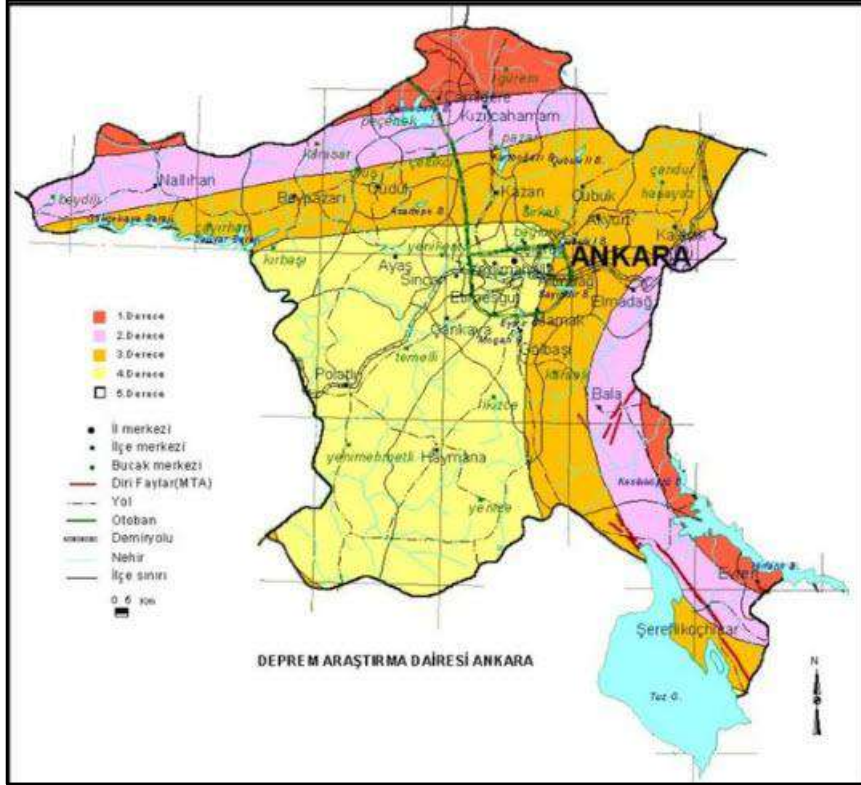
Ekonomi: Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı. Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı.

	GSYH (bin TL)	Kişi başına GSYH (\$)	Kişi başına GSYH (TL)
2014	134.864.806	17.168	37.533
2015	141.707.186	15.346	41.608
2016	150.903.209	15.602	47.146
2017	156.745.695	14.573	53.159
2018	158.357.530	12.912	60.879
2019	165.789.877	12.510	71.039
2020	175.102.252	12.041	84.767
2021	192.213.718	13.020	116.933

TUİK VERİLERİNE GÖRE ANKARA İLİ GELİR İSTATİSTİKLERİ

Sanayi: Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında Ankara'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Coğrafya: Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü[48][49], %32,4 tuz oranıyla[48] da dünyanın en tuzlu ikinci gölü[50] olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.



ANKARA İLİ DEPREM HARİTASI-POLATLI İLÇESİ 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR.

İklimi: İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer.

Bitki Örtüsü: Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabancı arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde,

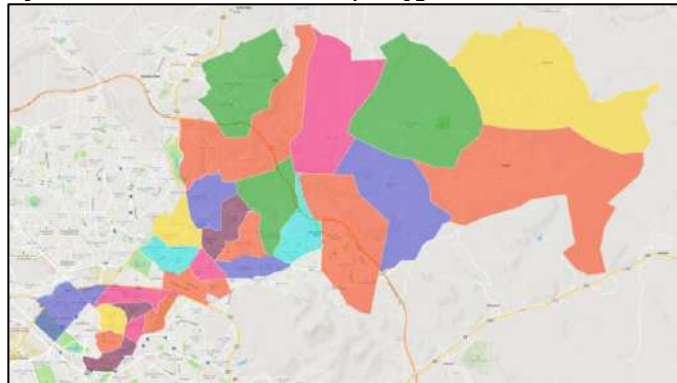
Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Familya düzeyinde en sık görülenler papatyagiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Nüfus Durumu: Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2022 yılı sonu itibarıyla 5.782.285 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

ALTINDAĞ İLÇESİ :

Altındağ ilçesi idari yönden 55 mahalle ve 1 belediyeden oluşmaktadır. İlçe toprakları ilk çağlardan itibaren insan topluluklarının yerleşim alanı olagelmıştır. Romalılar, Selçuklular ve Osmanlı döneminde önemli bir merkez olduğu tarihi kalıntıların zenginliğinden anlaşılmaktadır. 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara başkent olunca, kentte hızlı bir nüfus artışı olmuş ve 1953 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. Başkent Ankara'nın ilk günkü şehir merkezi bugünkü Altındağ Belediyesinin sınırları içinde yer almaktadır. Arazisi engebeli ve dağlık olan ilçenin kuzeyinde üzerinde Çubuk Barajı bulunan Çubuk Çayı, güneyinde Ankara ve Hatip Çayları akar. Tarihi ve kültürel kalıntılar açısından oldukça zengin olan bir ilçenin en eski kalıntıları arasında Ankara Kalesi, Agustus Tapınağı, Julianus Sütunu, Roma Hamamı ve Roma Tiyatrosu sayılabilir. Yakın zamanların eserleri arasında Cumhuriyet Anıtı, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Etnografya Müzesi, Kurtuluş Savaşı Müzesi ve Cumhuriyet Müzesi sayılabilir. İlçenin dini yapıları arasında Karacabey, Ahi Şerafettin, Hacı Bayram Veli, Karyağdı, Gülbaba, İzzettin Baba türbeleri ile Hacı Bayram, Aslanhane, Ahi Elvan, Alaaddin, Zincirli ve Kurşunlu camileri yer alır. İlçenin ekonomisi geçmişte tarım ve ticarete dayanmakta idi. Günümüzde sanayi ve küçük sanayi dallarında büyük bir gelişme gözlenmektedir. Bunun yanı sıra, hayvancılık da ilçe ekonomisinde önemli bir yer işgal etmektedir.



ALTINDAĞ İLÇESİ

Coğrafya: Ankara'nın Altındağ İlçesi, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Altındağ'ın kuzeyinde Çubuk ve Pursaklar, batısında Keçiören ve Yenimahalle, güneyinde Mamak, güneybatısında Çankaya, doğusunda Akyurt ve Elmadağ ilçeleri bulunmaktadır. Altındağ, Ankara Ovası, Çubuk ve Akıncı Ovası arasındaki engebeli arazide kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 157,47 kilometrekaredir. İlçe yüzölçümünün %31'i dağlık, %6'sı ova, %3'ü de dalgalı araziden oluşmuştur. Denizden yüksekliği 850 metredir. İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk yönündeyse orta yükseklikte tepelerden oluşan arazi yapısına sahiptir. Yüzeyi, Ankara'nın doğusunda bulunan İdris ve Hüseyingazi dağları, kuzeyde Etlik ve Karyagdı dağları ile Ankara Ovası tarafından çevrilmiştir. Güneyi Hatip ve Ankara çayları ile sınırlıdır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir. Genel olarak karasal iklimin hüküm sürdüğü Altındağ'da kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. En çok yağış 51,8 milimetreyle mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 milimetreyle ağustos ayında düşer. İlkbahar mevsiminde kırkikinci yağışları olarak adlandırılan yağışlar düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 367 milimetredir. En sıcak aylar temmuz (ortalama 23,4 °C) ve ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise ocak (ortalama 0,6 °C) ve şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir. Yaz ile kış ve gece ile gündüz arasındaki sıcaklık farkı yüksektir. Ortalama sıcaklık farkı 12 °C civarındadır. Bitki örtüsü bozkırdan oluşmaktadır. Orman ve fundalık yok denecek kadar azdır. Altındağ'ın toprakları ilkbaharda yeşerir, yazın ise otlar sararıp kurur. Bitki örtüsünü iyileştirmek için özellikle akarsu boylarında ağaçlandırma yapılır. Toprak türünün kireçli topraklardan oluştuğu görülmektedir.

Ekonomi: İlçenin ekonomisi geçmişte tarım ve ticarete dayanmakta idi. Günümüzde sanayi ve küçük sanayi dallarında büyük bir gelişme gözlenmektedir. Bunun yanı sıra, hayvancılık da ilçe ekonomisinde önemli bir yer işgal etmektedir.

Nüfus: İlçe başlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır. En kalabalık mahallesi 2022 sayımına göre 44.668 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla; Mustafa Kemal, Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, mahalleleri 30.000'den fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar.

Yıl	ALTINDAĞ NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2022	413.994	208.653	205.341
2021	407.675	204.907	202.768
2020	396.165	199.393	196.772
2019	389.510	196.344	193.166
2018	370.024	186.440	183.584
2022	413.994	208.653	205.341

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Genel Ekonomik Görünüm

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma

uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farlılıklarda Gezinme’) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna’daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6’lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 OcakAğustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika

faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK

**3. Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

HARCAMALAR YÖNTEMİYLE CARİ FİYATLARLA GAYRİ SAFİ YURT İÇİ HASILA

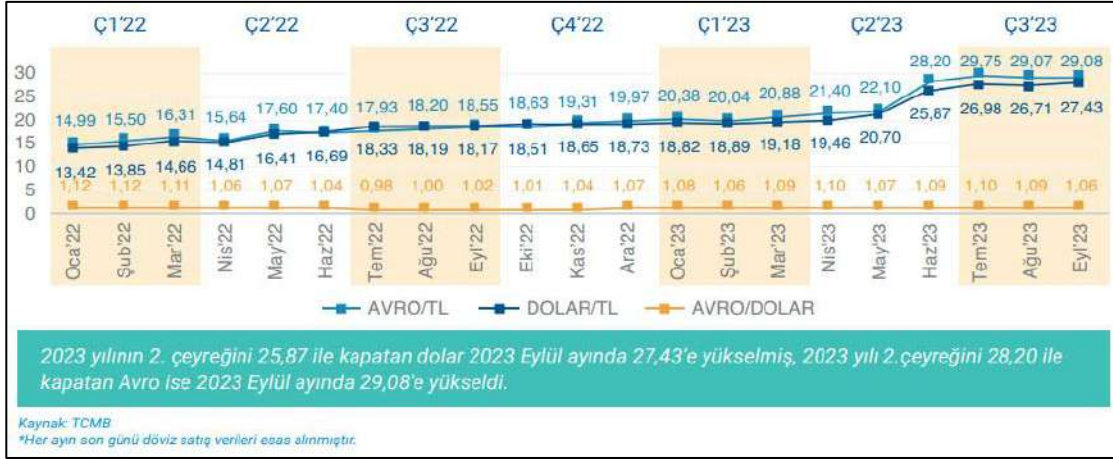


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

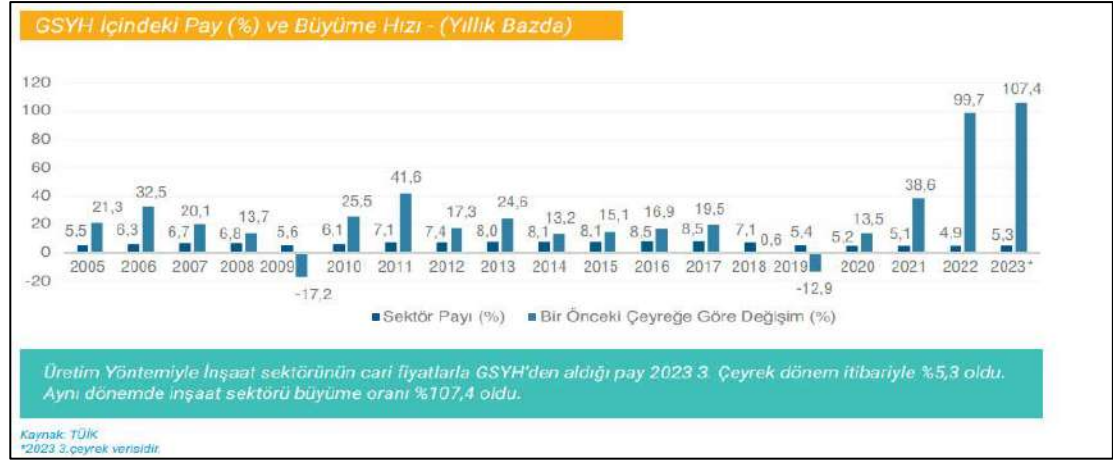
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

YILLIK ENFLASYON



DÖVİZ KURU



ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DAN ALDIĞI PAY

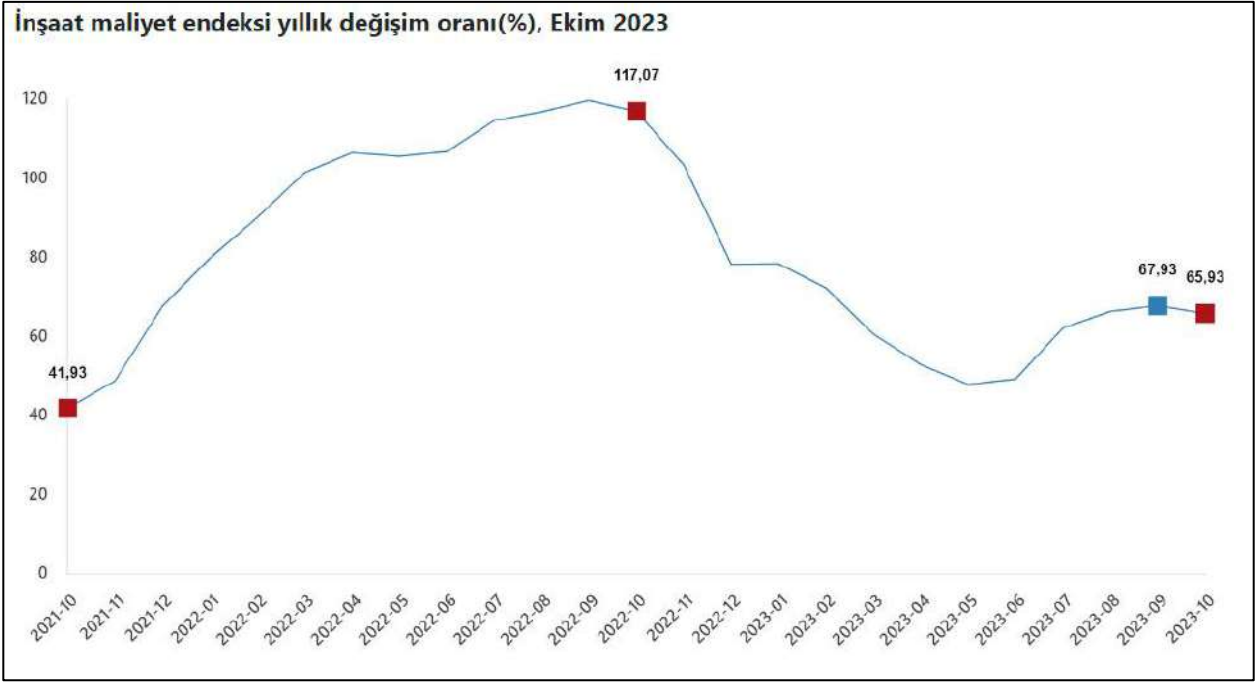


ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DAN ALDIĞI PAY

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

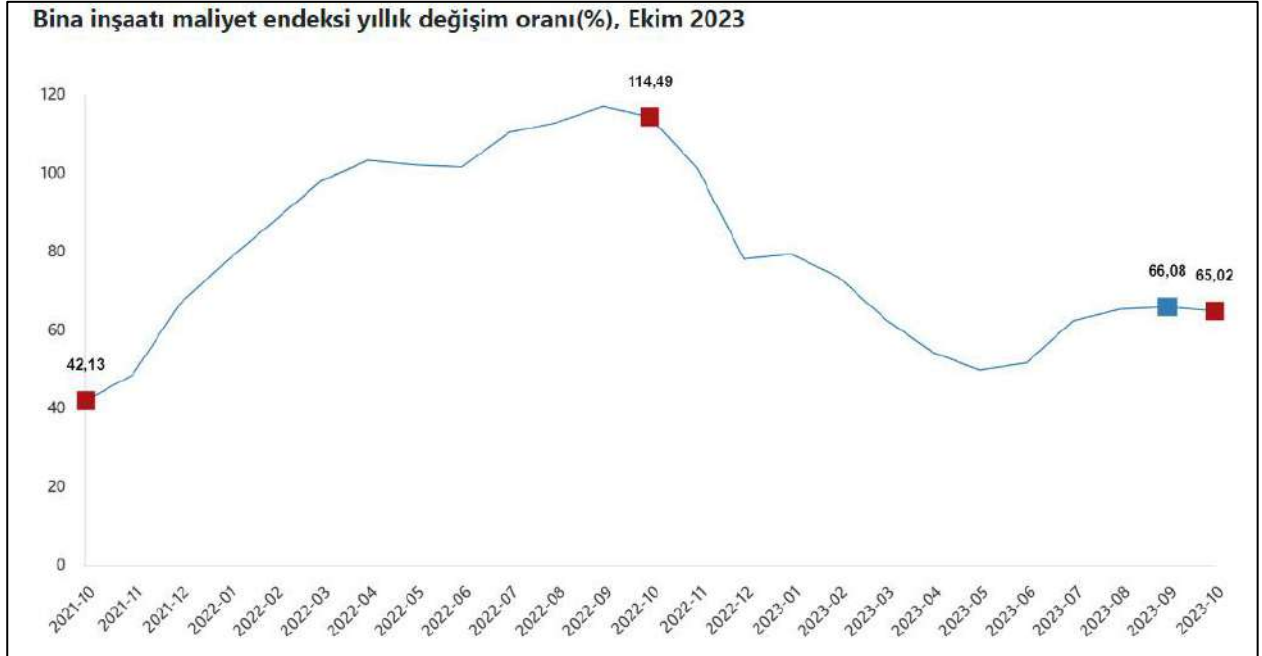
İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı.



İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

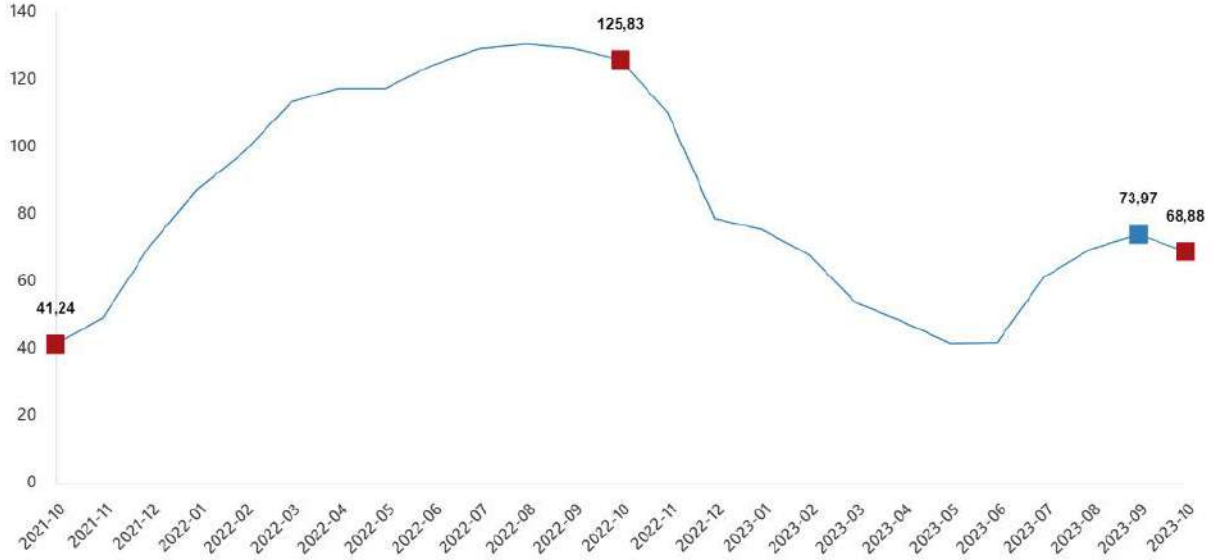
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.



BINA İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

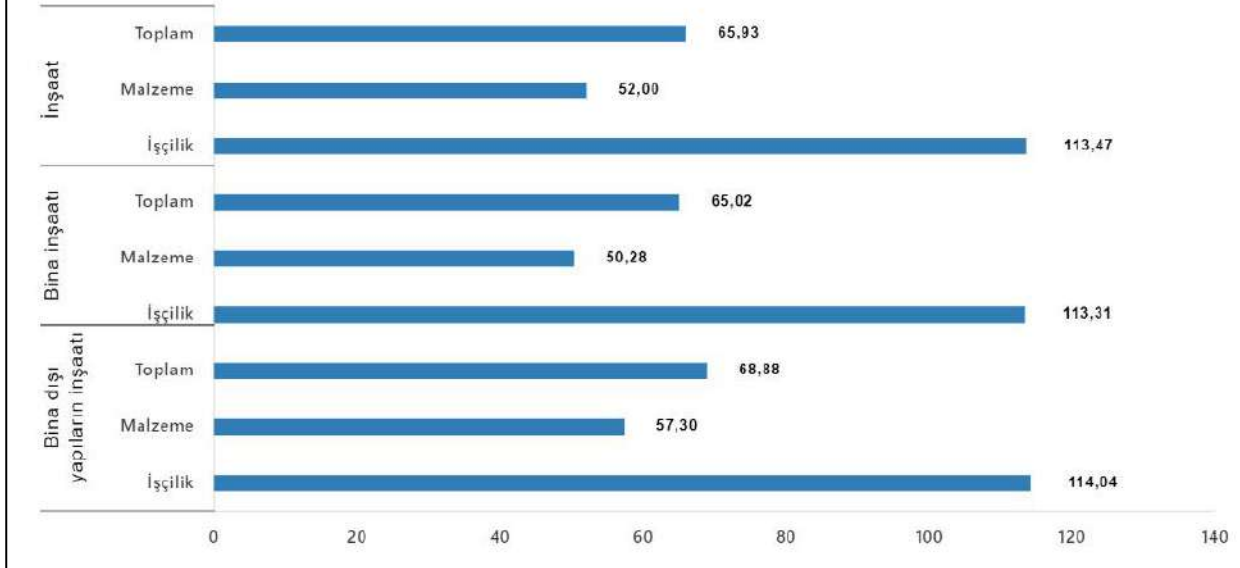
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,43 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28 arttı, işçilik endeksi %1,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,30 arttı, işçilik endeksi %114,04 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



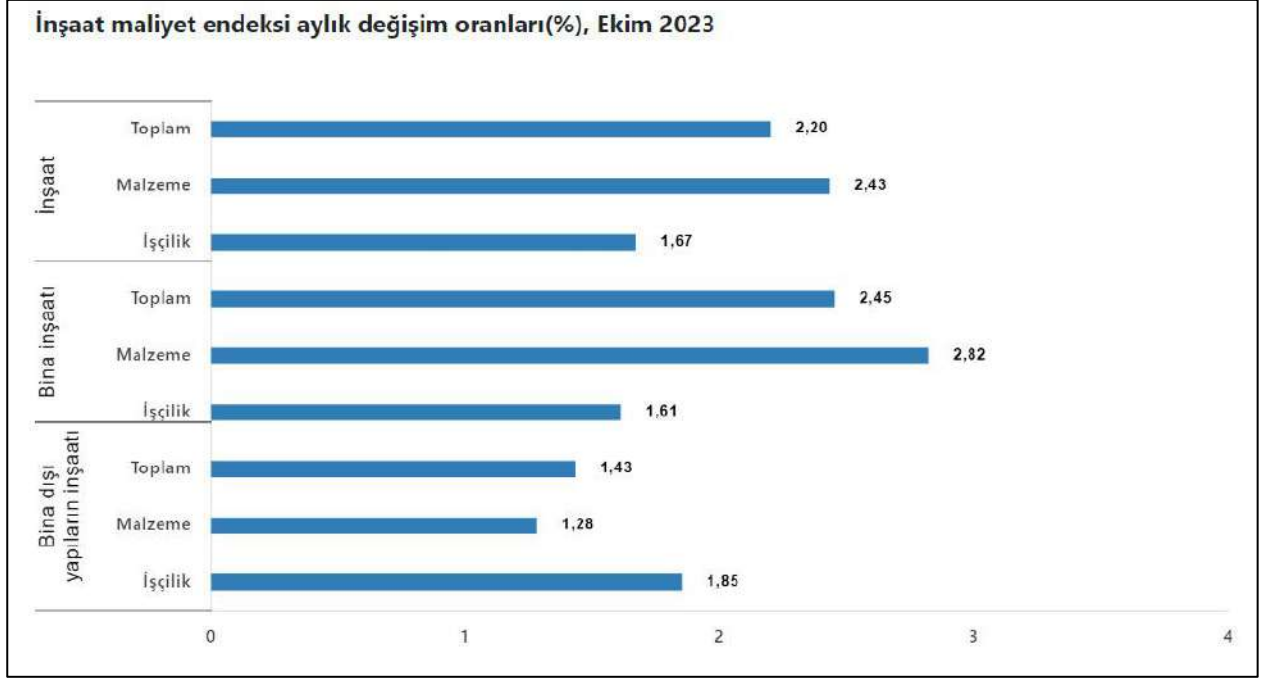
BİNA DIŞI YAPILAR İÇİN İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2023



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

KAYNAK: TÜİK



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ AYLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- Şehir merkezinde konumlu olması

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- İmar planının olmaması.
- Mahallinde projeye aykırı olması.
- Eski yapı olması.
- Hisseli tapuya sahip olması.
- Taşınmazın dosyasında ilgili yasal belgelere ulaşılamaması.

❖ FIRSATLAR

- Ticari hareketliliğin devamlı olarak arttığı bir bölgede olması.

❖ TEHDİTLER

- Mevcut piyasa koşulları sebebiyle gayrimenkul piyasasında meydana gelen dalgalanmalar.

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR

23470 ada 7 parsel; 1.294,80 m² alana sahiptir. Dikdörtgen yapıdadır. Altyapıları tamamlanmıştır. Üzerinde kat irtifakı kurulmamış 4 adet kargir dükkan bulunmaktadır. Parselin Hazar Caddesine 42 m cephesi bulunmaktadır.

Dükkan(ESKİ 4842 ADA 20 PARSEL): 09.10.1963 tarihli, bila sayılı, eski 4842 ada 4 parselde ait mimari proje bulunmaktadır. Mimari projeye göre bodrum kat 50 m², zemin kat 190 m², üst kat 190 m², teras kat 68 m² kapalı kullanım alanına sahip olup toplam brüt 498 m² alana sahiptir. Mahallinde yapılan ölçümlerde teras katta 142 m², zemin katta 306 m² kapalı kullanım alanına dahil edilmiş olup toplam 946 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Zemin kat; zemin beton duvarlar saten boya, üst kat ve teras kat zeminler seramik duvarlar saten boyalıdır. Dükkan girişi zemin kat güney cepheden sağlanmaktadır. Bina bakımsız olup, tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Taşınmazın değer tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

4.6 EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) ANALİZİ

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin, Konum, Alan, Şekil, Eğim, Yol cephesi, Altyapı, vb. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç değerine etkileri değerlendirilmesidir.

4.7. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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: Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir: Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması, Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması, Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya. Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

4.8 MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Emsallerin karşılaştırılması ya da gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapı taşınmaz değeri, imalatta kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanına uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerinin üst sınırını tayin etme eğilimindedir. Amortisman nedeniyle değer kaybı söz konusu yaklaşımların her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir.

Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan gelir/gider ve nakit akım tabloları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer tahminlerine baz teşkil eder. Bu yaklaşımların konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur : ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.

4.9. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

EMSAL 1 –

Bölgede emlak komisyonculuğu yapan, Sevgi Emlak yetkili ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede arsa nitelikli taşınmazların konumuna ve hisseli olup olmamasına göre 14.000-18.000,TL/m² aralığında bedelle pazarlandığı ifade edilmiştir.

(Birim değer: 14.000-18.000 TL/m²)

(Altınsoy Emlak : 0 538 512 61 55)

EMSAL 2 –

Bölgede emlak komisyonculuğu yapan, Salih Emlak yetkili ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede arsa nitelikli taşınmazların konumuna ve hisseli olup olmamasına göre 14.000-18.000,TL/m² bedelle pazarlandığı ifade edilmiştir.

(Birim değer: 14.000-18.000 TL/m²)

(Altınsoy Emlak : 0 538 512 61 55)

Bölge emlakçıları ve dükkan sahipleri ile yapılan görüşmede, bölgede değerlendirme konusu taşınmazlar hisseli olup, alım satım faaliyetleri taşınmazların hisse sahiplerinin kendi arasında olduğu, konumuna göre 14.000.-18.000,TL/m² bedelle alınıp satıldığı ifade edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz hisseli ve ara sokakta olması nedeniyle, bölgede şerefiyesi düşük taşınmazlardan biridir.

PİYASA YAKLAŞIMINA GÖRE ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m ²)	Arsa Birim Değeri(TL/m ²)	Arsa Değeri(TL)
23470 Ada 7 Parsel	439,73	₺ 14.000,00	₺6.156.220,00
Toplam			
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER		6.150.000,00 TL	

Değerleme konusu taşınmaz hisseli olup "Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi" hissesi 49373/12980, 439,73m² için 6.150.000.- TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

4.10. GELİR/KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

EMSAL 1 –

Bölge esnafı yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazla aynı hızda ~1.000 m² tek katlı dükkanın 55.000 TL/ay kira bedeli olduğu, ilgilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın 20.000.000.-TL bedelle satılabileceği ifade edilmiştir.
(Bölge Esnafı)

Talep edilen ortalama m² satış değeri: 20.000 TL/m²
Ortalama m² kira değeri: 55 TL/m²/ay
Satış Değeri / kira değeri: 20.000 TL/m² / 55 TL/m²/ay = 363 ay (30,25 yıl)
Buna göre Kapitalizasyon oranı: 1 / 30,25 = ~0,033 olarak belirlenmiştir

EMSAL 2 –

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, tek kattan oluşan 1.000 m² alanlı depo, 55.000 TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. İlgilisi ile yapılan görüşmede 19.000.000.-TL bedelle satılabileceği ifade edilmiştir.
(Remax Kay: 0 543 978 92 78)

Talep edilen ortalama m² satış değeri: 19.000 TL/m²
Ortalama m² kira değeri: 55 TL/m²/ay
Satış Değeri / kira değeri: 19.000 TL/m² / 55 TL/m²/ay = 345 ay (28,78 yıl)
Buna göre Kapitalizasyon oranı: 1 / 28,78 = % 0,034= ~0,034 olarak belirlenmiştir.

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DEĞER					
Bileşen Adı	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Yıllık Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Değer (TL)
Dükkan	946	₺ 10.147,99	₺ 288.000,00	0,034	₺ 8.470.588,23
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER					8.470.000,00-TL

Değerleme konusu taşınmazın mevcut kira bedelinin 24.000.-TL/ay olduğu ilgilisi tarafından ifade edilmiştir.

4.11. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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. Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmaz değeri hesaplanırken aşağıda açıklamaları yer alan kabuller esas alınmıştır:

Maliyet yöntemi esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların yapım yılı esas alınmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapı maliyet değeri, Pazar yaklaşımı yöntemi için seçilen arsa emsallerinden bulunan arsa değerine ilave edilerek Gayrimenkulün Toplam Değerine ulaşılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Birim Fiyatı:

PİYASA YAKLAŞIMINA GÖRE ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m ²)	Arsa Birim Değeri(TL/m ²)	Arsa Değeri(TL)
23470 Ada 7 Parsel	439,73	₺ 14.000,00	₺ 6.150.000,00
Toplam			
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			6.150.000,00 TL

Bina Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Yaklaşımına Göre Dükkanın Yapı Değeri (MEVCUT)					
	Alan(m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyatı (TL/m ²)	Yıpranma Oranı(%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet TL
DÜKKAN (2C)	946	₺ 5.797,00	60%	100%	₺ 2.193.584,80
Toplam Yapı Maliyeti					₺ 2.195.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					₺ 2.195.000,00

(*) İlgili amortisman oranı taşınmazın yapım yılı esas alınarak yıpranma payı düşülmek sureti ile mevcut iç ve dış dekorasyon özellikleri/yapı kalitesi de dikkate alınarak belirlenmiştir. Taşınmazın yapı birim maliyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan 12.08.2023 tarihli tabloda Dükkan için 3A olarak belirlenip belirtilen değerler üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak dükkan için 8.127 TL/mbirim değer takdir edilmiştir. Ancak yapının yıpranma payı yüksek olduğu için %60 amortisman uygulanmıştır.

(**) Çevre düzenlemesi ve bina dışı maliyetler taşınmazın değerine etki edecek şerefiye unsurları (diğer yapılar, saha betonu, tel/çit vb.) olarak belirtilmiştir.

Maliyet Yaklaşımına göre Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	₺ 6.150.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 2.195.000,00
ŞEREFİYE DEĞERİ (TL)	₺ 155.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 8.500.000,00

Raporun 4.5. Maddesinde KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerleme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Söz konusu taşınmazlar için arsa alanı üzerinden yasal değeri ve mevcut kullanım alanı üzerinden mevcut değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın değerlemesinde Piyasa Yöntemi, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemlerine rapor içeriğinde yer verilmiştir.
- Gelir Yöntemi, Piyasa Değeri Yöntemi ve Maliyet Yöntemi ile ulaşılan veriler üzerinden nihai değer kabul edilmiş, buna göre rapora konu taşınmazın yasal değeri 6.150.000,00-TL, arsa dahil toplam mevcut değeri 8.500.000,00-TL olarak belirlenmiştir.
- Değerleme konusu parsel üzerinde hisseli kullanım mevcut olup, kat irtifakı mevcut değildir. Bu nedenle hangi dükkanın hangi malşike ait olduğu bilinmemektedir. Bu nedenle yapı mevcut durum değerinde dikkate alınmış, yasal durumda sadece arsa değeri dikkate alınmıştır.
- Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı cinslerine göre hesaplanmıştır. Yapının yapım kalitesi ve işçiliğine göre piyasa değişkenleri de göz önüne alınarak gerçekçi piyasa değerleri dikkate alınmıştır.

• Parsel üzerindeki mevcut yapıların yapı birim maliyetinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan değer üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak m² değeri takdir edilmiştir.

4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı haklarda hukuki bir problem bulunmamaktadır.

4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

Değerleme konusu parsel üzerinde proje geliştirilmemiştir.

4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında taşınmazların mevcut kullanımları en etkin ve verimli kullanımlarını yansıtacaktır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar, yerel halk, yerel idareciler ile yapılan görüşme neticesinde arazi m² birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vb. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibarıyla birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, arsa değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin (Piyasa) karşılaştırılması" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre analiz edilerek değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir. Analiz sonuçlarına göre, değerlemeye konu taşınmazların emsallere göre farklılık ve benzerlikleri doğrultusunda gerekli kalibrasyonlar yapılarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Arsa üzerindeki yapıların yapısal değerleri için "Maliyet Yöntemi" ile değerlendirme yapılmış. "Emsal Karşılaştırma"

yöntemi ile bulunan Arsa Değerine, "Maliyet Yöntemi" ile bulunan arsa üzerindeki yapıların yeğeri eklenerek nihai değere ulaşılmıştır. Bölge esanfi ve emlakçılarla görüşülmüş bölgede kira kapitalizasyon oranına ulaşıp Gelir Yöntemi ile taşımazın nihai mevcut değerine ulaşılmıştır.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış ve pazarlama emsalleri olacaktır. Bölgede kısıtlı emsal bulunduğu ve gayrimenkulün niteliği bakımından, gelir getiren mülk olması sebebiyle öncelikli olarak "Gelir Yöntemi" baz alınmıştır. Arsa için Emsal karşılaştırma ve üzerindeki yapılar için Maliyet Yöntemi ile değerlendirme yapılmıştır.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerlendirme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir edilen fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor'un 3.5. Maddesinde, GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER bölümünde detayları verildiği üzere;

-Taşımazın ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine ulaşamamıştır. Eski ada parselde ait mimari projeye ulaşılmış ve projeye aykırı tadilatlar yapılmıştır.

-Taşımazın tapu bilgilerinde kat irtifakı kurulmamış olup konum tespiti yapılamamış, tarafımıza eski 4842 ada 20 parselde yer alan dükkan gösterilmiştir.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için düzenlenmemiştir.

6.SONUÇ

Rapor içerisinde incelenen piyasa yöntemi ve maliyet yaklaşımı sonucu, değerlendirme konusu taşınmaz için ulaşılan sonuçlar aşağıda verilmiştir. Elde edilen veriler, değerlendirme uzmanlarının deneyimleri, bölgede daha önce yapılan değerlendirme çalışmaları, gayrimenkulün kullanıldığı sektörün genel durumu ve ülkenin genel konjonktürü çerçevesinde, aşağıda ulaşılan sonuçlar analiz edilerek raporun ilgili bölümünde nihai değer takdiri yapılmıştır.

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan değerlendirme çalışması neticesinde, taşınmaz için tespit edilen hukuki ve fiziki durumlar ortaya konulmuştur. Taşınmaz için yapılan incelemeler ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın; Lokasyonu, Yol cephesi, Ulaşım durumu, yerleşim yeri ve ana yola uzaklığı ve rapor içinde bahsedilen olumlu-olumsuz özellikleri ile fırsatlar-tehditler dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bu özellikleri ile piyasada bulunan emsaller karşılaştırılmış, arazinin gelecek potansiyelleri de dikkate alınarak gerekli kalibrasyonlar yapılmış ve normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmıştır. Taşınmaz, bölgedeki diğer benzer taşınmazlar gibi hitap ettiği kısıtlı alıcı kitlesi nedeniyle, mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden satış kabiliyeti "**Alicısı Az/Özel**" niteliktedir.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İL	İLÇE	MAH./KÖY	ADA	PARSEL	TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER (TL)	TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER (TL)
ANKARA	ALTINDAĞ	ZÜBEYDE-HANIM MAH.	23470	5	6.150.000,00.-TL	8.500.000,00.-TL
TOPLAM					6.150.000,00.-TL	8.500.000,00.-TL

% 20 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ

6.150.000,00.-TL

ALTIMİLYONYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI

% 20 KDV DAHİL YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)

7.380.000,00.-TL

YEDİMİLYONÜÇYÜZSEKSENİN TÜRK LİRASI

% 20 KDV HARİÇ MEVCUT DURUM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ

8.500.000,00.-TL

SEKİZMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI

% 20 KDV DAHİL MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)

10.200.000,00.-TL

ONMİLYONİKİYÜZBİN TÜRK LİRASI

% 20 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ

208.536,- \$

188.461,- €

% 20 KDV HARİÇ MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ

288.220,- \$

260.475,- €

29.12.2023 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kurları

1 \$ = 29.4913 / 1 € = 32.6326

(*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(**) Tarla ve Arsa nitelikli gayrimenkuller için uygulanan kapsamda değerlendirme konusu taşınmazlar için % 20 KDV uygulaması yapılmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

KEMAL KETREZ

SPK LİSANS NO: 400 423

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

CEM ERKAN

SPK LİSANS NO: 400 369



7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında makro değişiklikler olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirlenici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- Altındağ Belediyesi Resmi Web Sitesi,
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)
- Piyasa emsalleri, bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ve yerel yöneticiler
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler
- Ankara İl Nüfus Müdürlüğü Resmi Web Sitesi,
- GYODER web sitesi
- Ankara Ticaret Odası resmi web sitesi

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporunda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartların haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Rapor SPK mevzuatı kapsamında hazırlandığından, raporun kullanılmasına ve müşterinin kamuyu aydınlatma zorunlulukları sebebiyle, internet sitesinde yayınlanmasına değerlendirme uzmanları tarafından izin verilmiştir.

11.EKLER





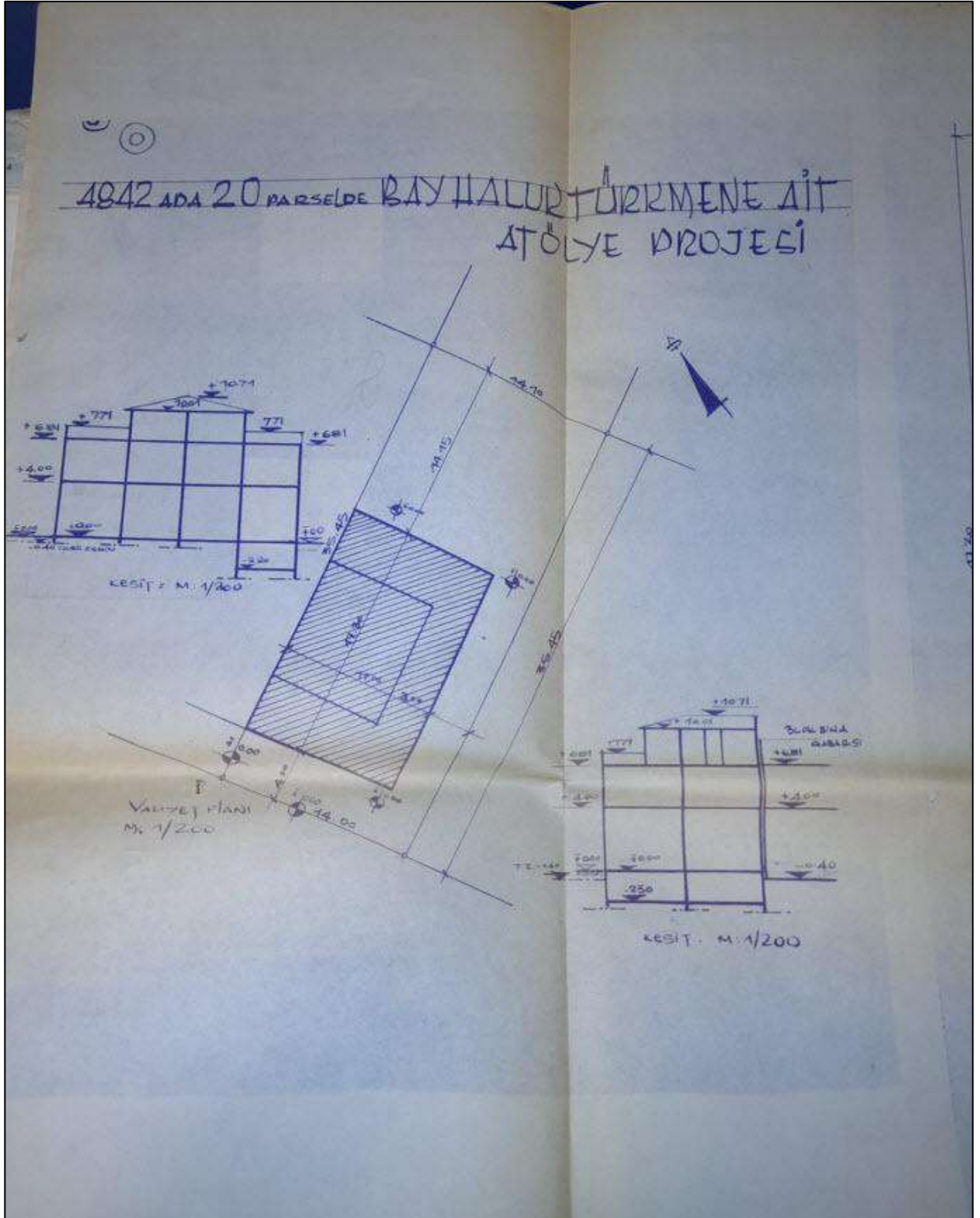




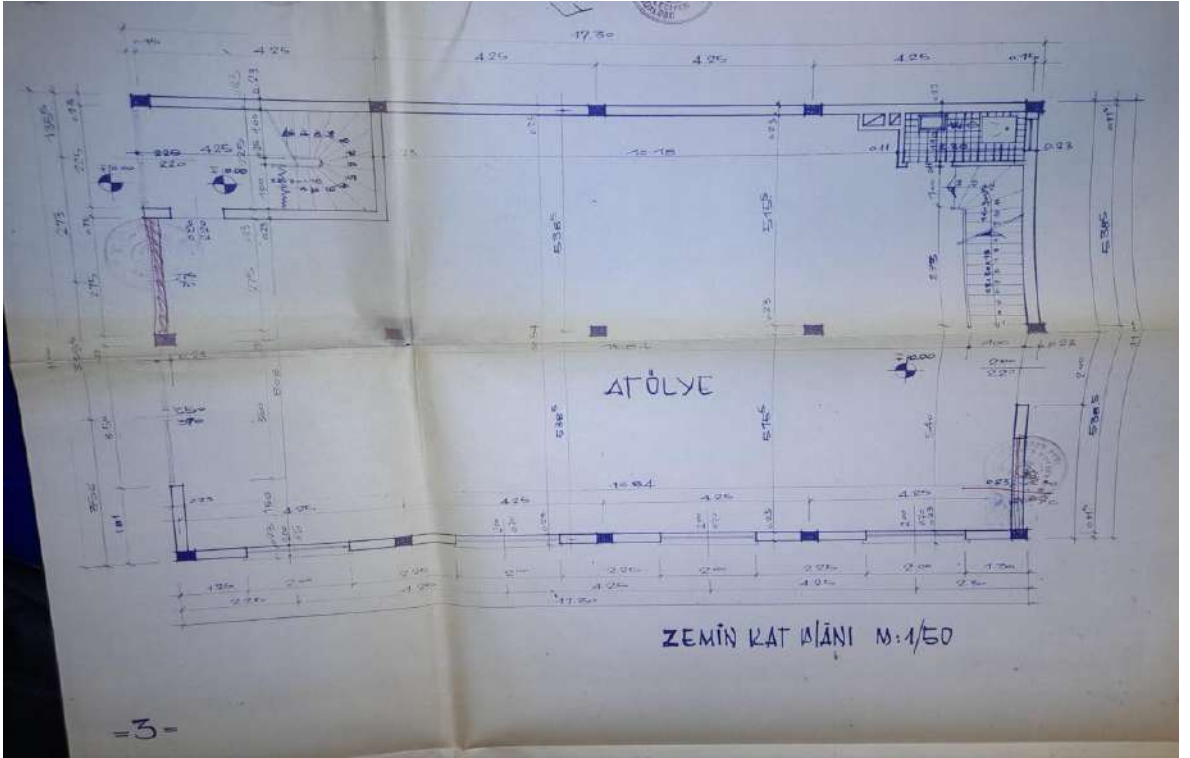
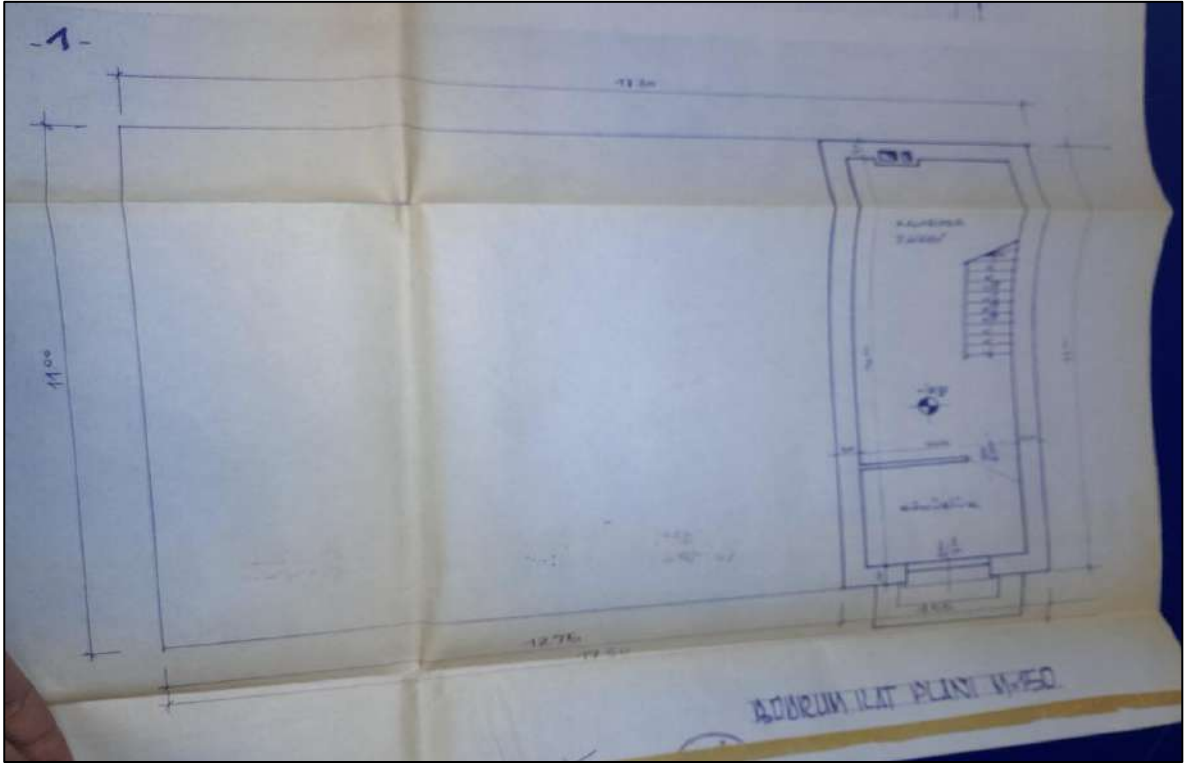
11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ

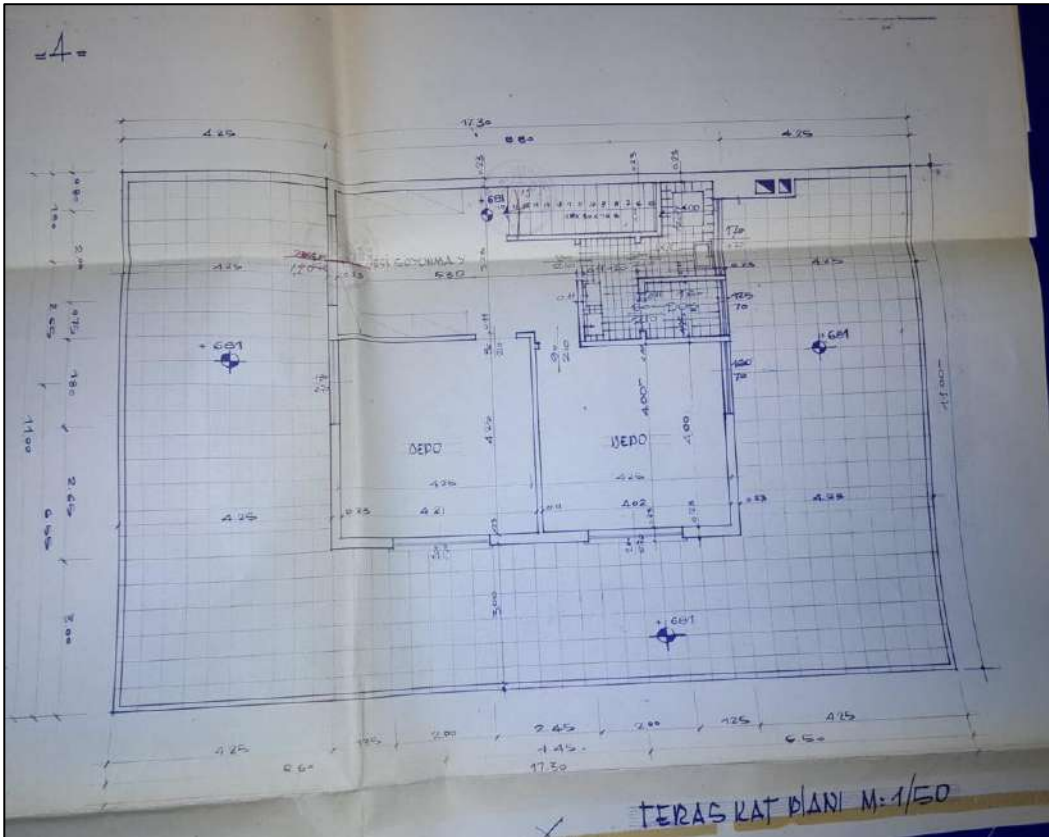
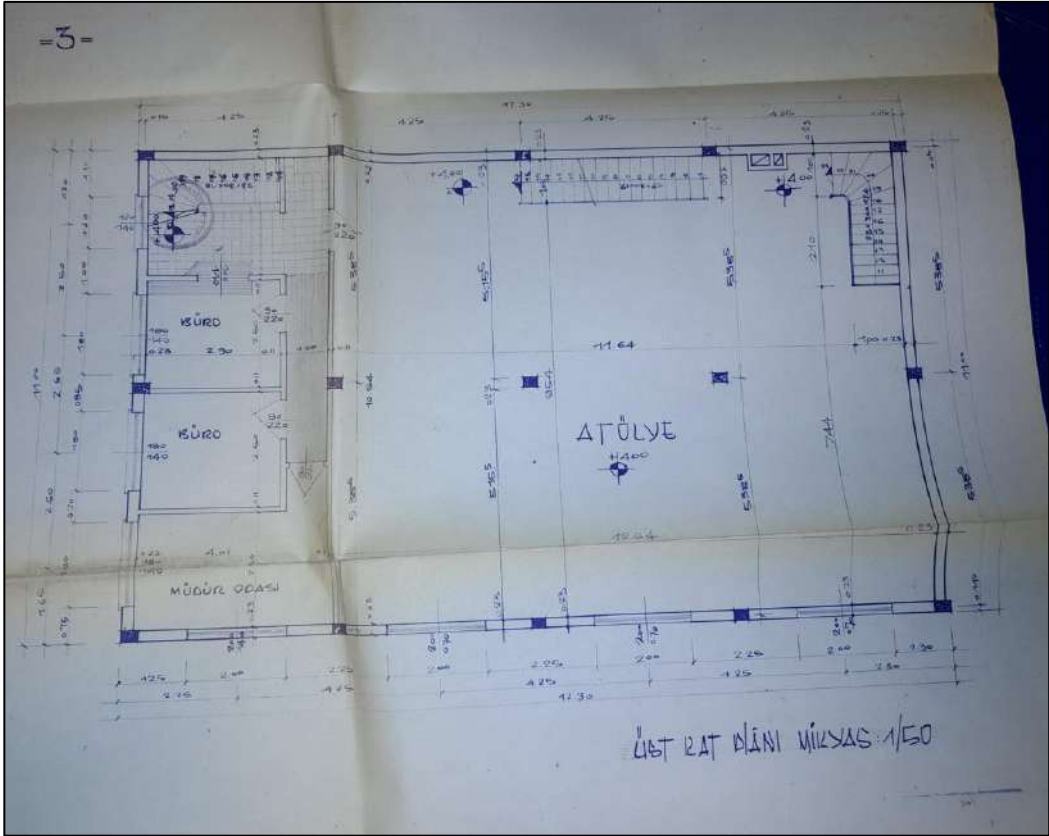


ESKİ 4842 ADA 20 PARSELE AİT PROJE KAPAĞI

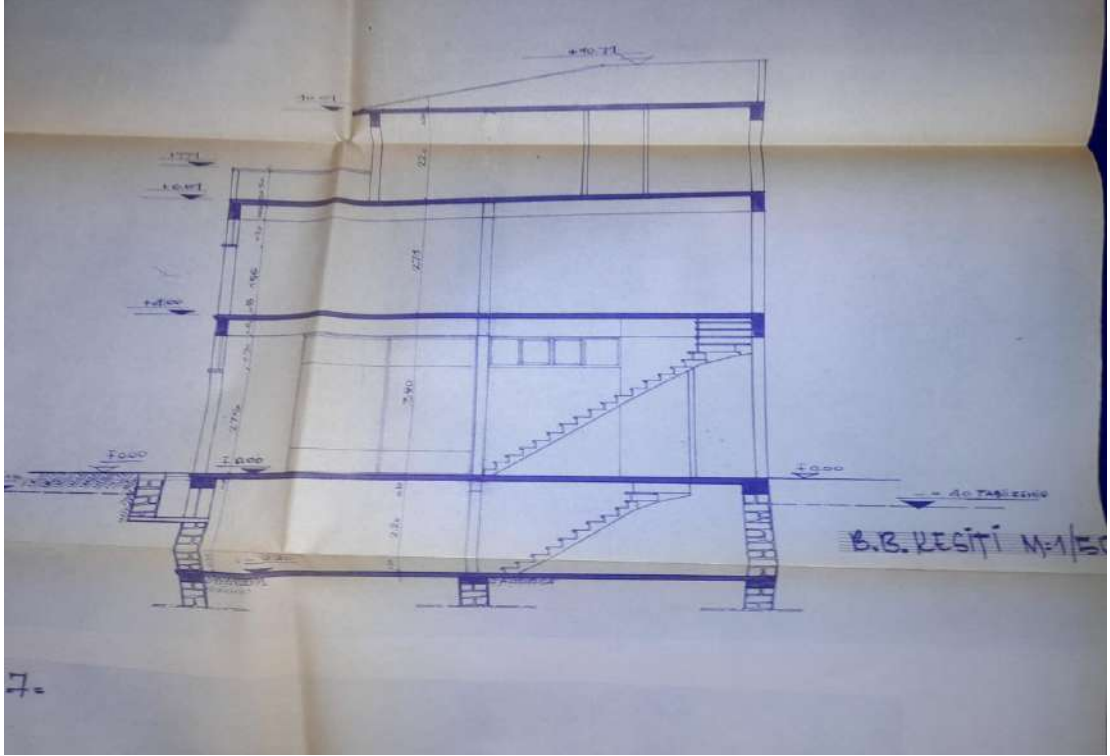
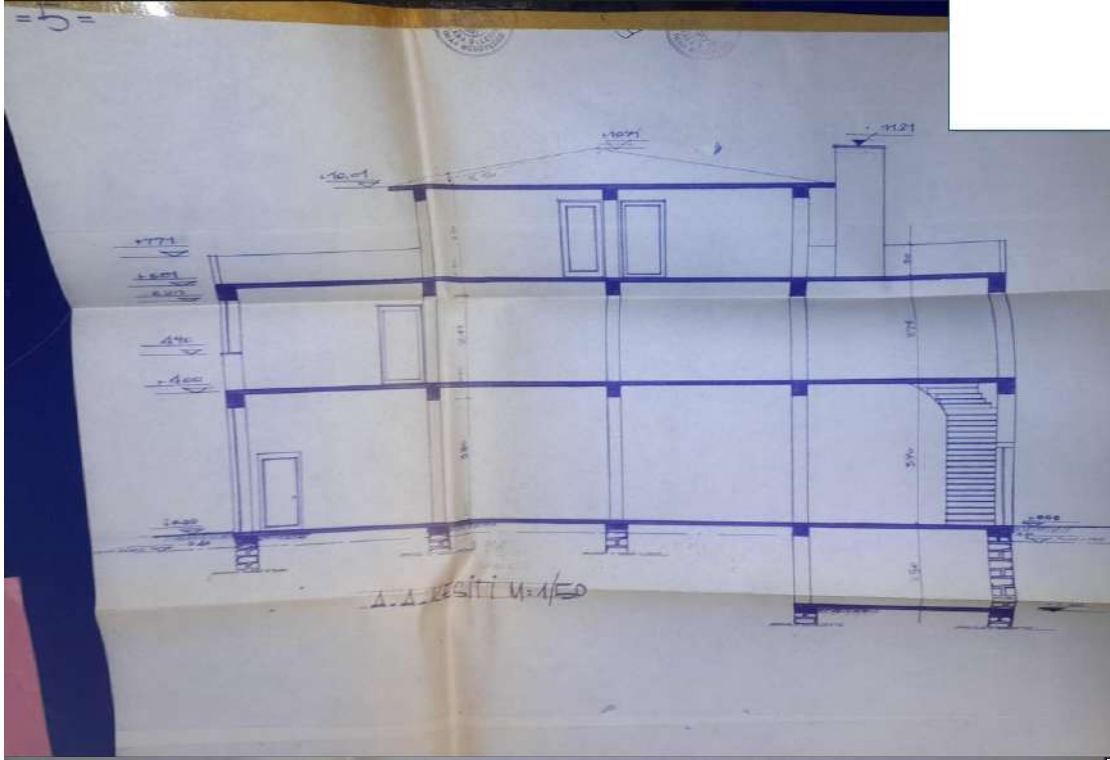


VAZİYET PLANI





KAT PLANLARI



KESİTLER

T.C. ANKARA BELEDİYESİ / 13
ANKARA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

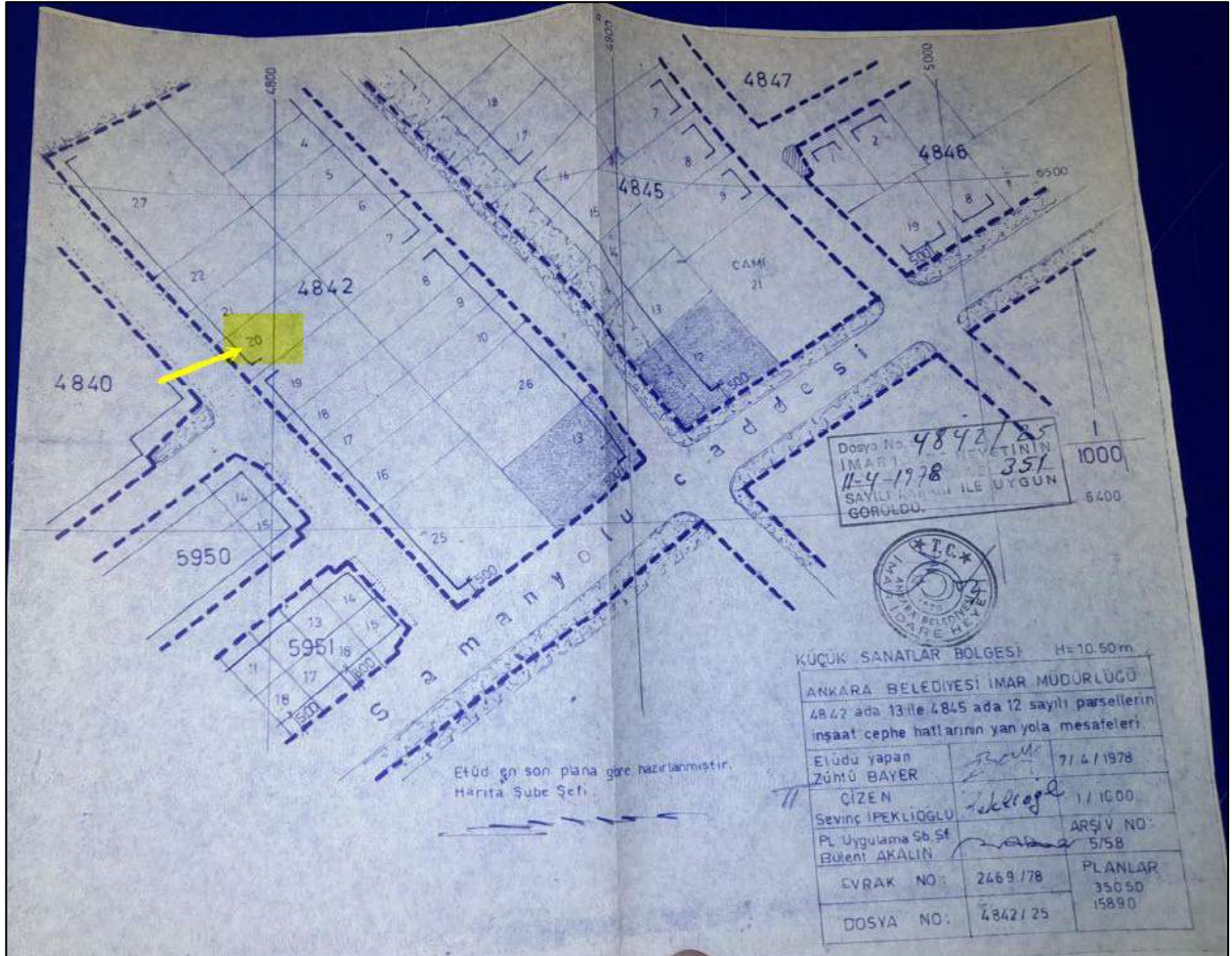
İMAR No	KADASTRA No	BÜYÜK ÖLÇÜ M2	YAMUK M2	NOTLAR
4842	20		499	Her iki tarafında 200 m. 35000 m. 2. katman için 100 m. 2. katman için 100 m.

İMAR FORMÜLÜ

Yıkım sınırı: 4.00
İmar sınırı: 20.00
Kısıtlı alan: 20.00 x 5.00 m
Yıkım sınırı: 7.50
Yıkım sınırı: 5.50

16.7.1963
M. H. G. / 1000

TARAF: 1/1000
KONTROL BİREK: 1/1000
HARİTA ŞUBE ŞEFİ: 1/1000



11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400423

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kemal KETREZ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006 No : 400369

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cem ERKAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce firmamızca değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

2023



DEĞERLEME RAPORU

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ A.Ş.

746 ADA
2-1 PARSEL



AFYONKARAHİSAR İLİ, ÇAY İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ, 746 ADA 1 PARSEL VE 746 ADA 2 PARSEL DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA VE MEVCUT PİYASA KOŞULLARI ALTINDA PİYASA RAYIÇ DEĞERİNİN TESPİTİ.

AFYONKARAHİSAR / ÇAY
NİTELİĞİ : 2 ADET ARSA
RAPOR NO : ÖZEL-2023-89
TALEP TARİHİ : 28/11/2023
DEĞERLEME TARİHİ : 8/12/2023
RAPOR TARİHİ : 31/12/2023



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
- 1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER
- 1.11. DEĞERLEMeye KOnU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.4. İMAR DURUMU
- 3.5. GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
- 3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ İLE MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.7. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.8. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.9. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.10. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.11. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 4.12. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
- 4.13. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

- 5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
 - 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
 - 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
 - 5.1.3. NEDENLERİ
- 5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

- 11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ
- 11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ
- 11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	:	28.11.2023
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	:	31.12.2023
1.3. RAPOR NUMARASI	:	ÖZEL-2023-89
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	:	8.12.2023
1.5. RAPORUN TÜRÜ	:	2 Adert Arsa
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	:	M. Kemal Ketrez – 400 423 Değerleme uzmanı
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	:	Cem ERKAN – 400 369
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH/ NUMARASI	:	27.11.2023 / 2023-0004
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	:	Raporun kurul düzenlemeleriyle ilişkisi vardır.
1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER	:	Son üç yıl içinde müşteriye hizmet verilmemiştir.
1.11. DEĞERLEMeye KOnU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ	:	Afyonkarahisar ili, Çay İlçesi, İstasyon Mahallesi 746 ada 2 parsel ve 746 ada 1 parsel. Değerleme çalışması dışında müşteriyle ilişki yoktur.

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

:

ANREVA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güvenevler Mah., Farabi Sokak, No : 32 / 11, Çankaya/ANKARA

Şirketimiz;

*Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. DEĞERLEMeye TALEP EDEN

:

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.

1. OSB, Osmanlı Caddesi, No: 3, Sincan/ANKARA

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI :

Afyonkarahisar ili, Çay İlçesi, İstasyon Mahallesinde bulunan, 746 ada 1 parsel 6129,09 m² alanlı sanayi imarlı arsa ve 746 ada 2 parsel de yer alan 17.581,78 m² alanlı sanayi imarlı arsanın değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut piyasa koşulları altında piyasa rayiç değerlerinin tespiti ve sonuçların türkçe olarak raporlanmasıdır.

2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

Değerlemeyi talep eden firma tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama veya özel talep bulunmamaktadır. Değerleme raporunu etkileyecek olumsuz bir unsur söz konusu olmamıştır.

2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ :

Değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulunun III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamına uygun olarak hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım, yer alan bilgiler güvenilir kaynaklardan temin edilerek adil ve makul oldukları tespit edilip rapor içeriğinde sunulmuş, Piyasa yöntemi/Emsal karşılaştırma analizine göre arazi değerleri takdir edilmiş olup rapor içeriğinde sunulmuştur.

Ulaşılabilecek tutarlı veriler çerçevesinde rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım ve yöntemlerin değerlendirme amacına uygun olduğunu beyan ederiz.

3. DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI

Değerleme konusu taşınmazlar; Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, İstasyon Mahallesi, Kerhaneönüyükü Mevkii, 746 ada 1 parsel ve 746 ada 2 parsel adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım; Çay ilçe merkezinden Eskişehir-Konya yolunda Eskişehir istikametine doğru ~4 km ilerledikten sonra sol yöne dönülür, ~600 m. ilerledikten sonra sağ kolda değerlendirme konusu taşınmazlara ulaşılır. Bölgede yapılaşma düşük seviyededir. Taşınmazın yakın çevresinde sanayi üretim tesisleri, depolar, boş sanayi parselleri ve tarım arazileri bulunmaktadır. Taşınmazlar Eskişehir – Konya yoluna 600 m mesafededir.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU AFYONKARAHİSAR-ÇAY İLÇESİNİN GENEL KONUMU



TAŞINMAZLARIN KONUMU VE ÇAY İLÇESİ



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KONUMU



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KONUMU

Taşınmazın ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Bölgede kentsel altyapı çalışmaları devam etmektedir. Konu arazi mücavir alan sınırlarında kalmakta olup belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır.

NOKTA	AŞINMAZA OLAN MESAFESİ (KM)
ANKARA	251
İSTANBUL	463
İZMİR	387
ANTALYA	269
GAZİANTEP	737
KONYA	183



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN ÇEVRE İLLERE OLAN MESAFESİ

3.1.2. TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ)

İLİ	AFYONKARAHİSAR
İLÇESİ	ÇAY
MAHALLE/KÖYÜ	İSTASYON MAHALLESİ
ADA NUMARASI	746
PARSEL NUMARASI	1
YÜZÖLÇÜMÜ	6129,09 m ²
NİTELİĞİ	ARSA
MEVKİİ	KERHANEÖNÜYARKI
CİLT ve SAYFA NUMARASI	5/429
MALİK	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	TAM

İLİ	AFYONKARAHİSAR
İLÇESİ	ÇAY
MAHALLE/KÖYÜ	İSTASYON MAHALLESİ
ADA NUMARASI	746
PARSEL NUMARASI	2
YÜZÖLÇÜMÜ	17581,78 m ²
NİTELİĞİ	ARSA
MEVKİİ	KERHANEÖNÜYARKI
CİLT ve SAYFA NUMARASI	5/428
MALİK	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	TAM

Kayıd Oluşturan: MUSTAFA KEMAL KETREZ (Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
081223134331	2023-11-30-11.25.45.648296	13433

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	746/1
Taşınmaz Kimlik No:	116905057	AT Yüzölçüm(m2):	6129.09
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/ÇAY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çay	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTASYON Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KERHANEÖNÜYARKI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/428	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: çay belediyesi ile protokol hükümleri vardır.) Tarih: 14/11/2023 Sayı: 1(Şablon: Diğer)	(SN:2858458) ÇAY BELEDİYESİ VKN:2320044654	Çay - 14-11-2023 15:33 - 10722	
Beyan	Diğer (Konusu: Parsel Afyonkarahisar Ovası Koruma Alanı içerisindedir.	(SN:7921706)	Çay - 06-09-2023	

1 / 2

	Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 05/09/2023 Sayı: 9917620(Şablon: Diğer)	AFYONKARAHİSAR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	16:00 - 8326	
--	---	--	--------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
782900269	(SN:8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6129.09	6129.09	Satış 14-11-2023 10720	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Qi1Lsv1_-S7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Kayıd Oluşturan: MUSTAFA KEMAL KETREZ (Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
081223134331	2023-11-30-11.25.45.648296	13433

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	746/2
Taşınmaz Kimlik No:	116905058	AT Yüzölçüm(m2):	17581.78
İl/İlçe:	AFYONKARAHİSAR/ÇAY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çay	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSTASYON Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KERHANEÖNÜYARKI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/429	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: çay belediyesi ile protokol hükümleri vardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:2858458) ÇAY BELEDİYESİ VKN:2320044654	Çay - 14-11-2023 15:33 - 10722	
Beyan	Diğer (Konusu: Parsel Afyonkarahisar Ovası Koruma Alanı içerisindedir.	(SN:7921706)	Çay - 06-09-2023	

1 / 2

	Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 05/09/2023 Sayı: 9917620(Şablon: Diğer)	AFYONKARAHİSAR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	16:00 - 8326	
--	--	---	--------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
782900275	(SN:8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17581.78	17581.78	Satış 14-11-2023 10720	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zKVWJ5Xpy5_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

*Diğer(Konusu: Parsel Afyonkarahisar Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsa üretim amacı dışında kullanılamaz)Tarih05/06/2023 Sayı: 9917620. (Tarih 06.09.2023 – Yevmiye 8326)

3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Webtapu portalından yapılan incelemede 746 ada 1 parsel ve 746 ada 2 parselin mülkiyeti 14.11.2023 tarihlerinde değerlendirme tarihindeki maliğe satışı yapılmıştır.

3.4. İMAR DURUMU

Çay Belediyesi, İmar Bölümü ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar, Sanayi Alanı lejantlı, Emsal:0.60, Yencok:9.50, çekme mesafeleri 5 m olarak belirlenmiştir. İmar durum belgesi Tarih 16.11.2023, Çap No: 2023/132.



Çap No: 2023 / 132		T.C. ÇAY BELEDİYESİ İMAR DURUMU BELGESİ					e) Harita satma durumu:	
İmar Planı No: KJND18KA							f) Tazminatı yapılmıdır:	
Tarih: 16.11.2023							g) Zemin kat yapılmıdır:	
Sahibi:		Mahalle:	Cinsi:	Pafta No:	Parsel No:	et	h) Taşınmaz yapılmıdır:	
SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜR. VE AMBALAJ SAN. A.Ş. VKN:75020002		İSTASYON	ARSA	100/144	746	1	6.126.09	i) Çamaşır odası yapılmıdır:
İzmit Çiftliği		Kırsal	Yapı Ruhsatı					j) Çamaşır odası yapılmıdır:
Mina Derneği		Kırsal	Kat Akad. (Balkon Hangi)					k) Çamaşır odası yapılmıdır:
Öz Balçık Meslehi		5.00 m	Sığın. Duvarı					l) Çamaşır odası yapılmıdır:
Yaz Balçık Meslehi		5.00 m	Çamaşır Duvarı					m) Çamaşır odası yapılmıdır:
Araç Balçık Meslehi		3.00 m	Çatı Mevki					n) Çamaşır odası yapılmıdır:
Tatlıca Alan Kalkayıcı (Tatlıca)		-	Kat Akad. Kalkayıcı (Kalkı)					o) Çamaşır odası yapılmıdır:

1. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
2. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
3. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
4. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
5. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
6. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
7. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
8. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
9. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
10. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.

11. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
12. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
13. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
14. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
15. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
16. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
17. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
18. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
19. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
20. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.

11. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
12. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
13. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
14. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
15. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
16. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
17. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
18. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
19. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
20. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.

11. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
12. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
13. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
14. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
15. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
16. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
17. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
18. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
19. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.
20. Her parsel için yapı ruhsatı alınmış olup yapılmıştır.

İMAR DURUM BELGESİ

3.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar 746 ada 1 parsel ve 746 ada 2 parsel için;

Tapu senedi:

Değerleme konusu 746 ada 1 parsel ve 746 ada 2 parsel taşınmazlarının, tapu senedindeki vasfı "ARSA" olup tamamı "Seğmen Kardeşler Gıda Üretim Ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi" adına 14.11.2023 tarih, 10720 yevmiye ile tescil edilmiştir.

Yapı Ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, İsim Değişikliği Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi:

Çay Belediyesinde yapılan incelemede imar durum belgesine ulaşılmıştır. Tarih: 16.11.2023, Çap No: 2023/132.

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş. için yapılan değerleme çalışması; konu taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır. Değerleme /çalışması, bahsi geçen taşınmazların piyasa rayiç değer tespiti için yapılmıştır.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Değerleme konusutaşınmazlar yapı denetime tabi değildir.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Çalışmasının kapsamı, gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Değerleme çalışması sırasında, asgari elde edilmesi gereken bütün belgelere ulaşılmıştır.

- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü; Taşınmazların Tapu Kayıtları
- Çay Belediyesi; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER



Afyonkarahisar, yüzölçümü 14570 km² olan Afyonkarahisar ilinin büyük bir bölümü Ege Bölgesinin iç batı olarak adlandırılan kesiminde bulunur. İlin doğusunda kalan topraklar İç Anadolu Bölgesinin özelliklerini gösterir. Güneybatıda kalan çok küçük bir parçada Akdeniz karakteristiğini görmek mümkündür. Afyonkarahisar ili, kuzeyden güneye doğru uzanarak, Batı Anadolu ile İç Anadolu Bölgelerini birleştiren yüksek alanın güney parçasını oluşturmaktadır. Bu doğal konumu ile Kuzeybatı Anadolu'ya bağlayan önemli bir merkezdir. Merkez ilçe Afyonkarahisar'la birlikte, 16 ilçe, 19 Merkeze bağlı belde, 78 ilçelere bağlı olmak üzere beldeleriyle 490 köylük bir il merkezidir. Afyonkarahisar, Çobanlar ve İşçehisar bucaklarıyla 62 köyün bağlı olduğu merkez ilçeyi oluşturur. Afyonkarahisar, Türkiye'nin coğrafi bölgelerinden üçü üzerinde (Ege, Akdeniz, İç Anadolu) yayılan bir ildir. Büyük kısmı Ege bölgesinin İçbatı Anadolu bölümünde bulunur. Güneyde bulunan Başmakçı, Dazkırı, Dinar ve Evciler ilçelerinin bazı toprakları Akdeniz Bölgesi sınırları içine girer. İlin doğu ve kuzeydoğu kısımlarındaki bazı topraklar da İç Anadolu Bölgesine taşar. Önemli merkezleri birbirine bağlayan kara ve demiryolları Afyonkarahisar'dan geçer. Bu özellikleri sebebiyle Afyonkarahisar, yolların kesiştiği, bölgelerin birbirine bağlandığı bir merkez konumundadır. Afyonkarahisar Doğuda Konya, batıda Uşak, kuzeybatıda Kütahya, güneybatıda Denizli, güneyde Burdur, güneydoğuda Isparta ve kuzeyde Eskişehir illeri ile komşudur. Denizden yüksekliği 1.034 m. olup, 37o 45 ve 39o17 kuzey enlemi, 29o40 ve 31o43 doğu boylamı üzerinde yer almaktadır. Afyonkarahisar İli arazisinin % 47,5'nı dağlar, % 32,6' sını plâtolar ve %19,9' unu ovalar oluşturur.

Ulaşım: İdeleri. Dört yönden gelen demiryollarının birleştiği kavşakta, bir merkez durumunda olan Afyonkarahisar, ulaşım açısından büyük önem taşır. Bu demiryollarından biri Konya üzerinden Adana'ya, dolayısıyla Akdeniz'e ulaşır. Bir diğeri Kütahya üzerinden İç Anadolu ve Marmara'ya gider. Batıya yönelik iki hattın ilki Uşak, Manisa'dan İzmir'in Basmahane garına varırken, ikincisi Aydın'a uğrayıp, İzmir Alsancak istasyonuna girer. Bursa'dan 289, Zonguldak'tan 525 ve Rize'den 1116 Km. uzaklıkta bulunan Afyonkarahisar, karayolu bakımından da önemli bir konuma sahiptir. İç Anadolu, Akdeniz, Marmara ve

Ege gibi, yurdun çeşitli yönlerinden gelen karayollarının birleştiği bir nokta görünümündedir. Öte yandan düzgün bir havaalanına sahip olup, havadan ulaşımına da açıktır. İl merkezi ile ilçeler ve bucaklar arasındaki ulaşım genellikle karayolundan yapılır. Bu yolların tümü iyi vasıflı yollardır. Ham toprak yol dahi olsa bütün köyleriyle de karayolu bağlantısı vardır. 1802 yılında bir İngiliz mühendisi tarafından yapılan, buhar gücüyle raylar üzerinde hareket eden araba demiryolu fikrinin doğuşunu hazırlamış, ancak 1825 yılında demiryolu ulaşım olarak hayata geçmiştir. Anadolu topraklarında demiryolu inşaatı 1856 yılında bir İngiliz şirketine verilen imtiyazla İzmir-Aydın arasında 132 km'lik yolun yapımı ile başlamış, 1866 yılında biten bu demiryolundan sonra 1888 yılında Haydarpaşa'dan başlayan demiryolu hattı, önce Ankara, sonra Eskişehir-Afyonkarahisar-Konya-Ulukışla-Pozanti-Yenice-Fevzipaşa hatlarıyla 20 yılda tamamlanmıştır. İlk demiryolu hattı İzmir-Uşak- Afyonkarahisar (Şimdiki Afyonkarahisar Şehir İstasyonu) 1906 yılında tamamlanmıştır. 1892 yılında Eskişehir-Kütahya- Afyonkarahisar arası, 1896 yılında Afyonkarahisar-Konya arasındaki demiryolu güzergâhı tamamlanmıştır. Şimdiki 7. Bölge Müdürlüğü binası 19 Temmuz 1939 yılında işletmeye açılmıştır. Afyonkarahisar Gar, demiryollarının önemli kavşak noktasında olması ve Afyonkarahisar ilinin zengin yer altı kaynakları sebebiyle gerek transit, gerekse Afyonkarahisar Gar'dan sefere başlayan trenlerle yük ve yolcu taşımacılığı açısından büyük önem arz etmektedir.

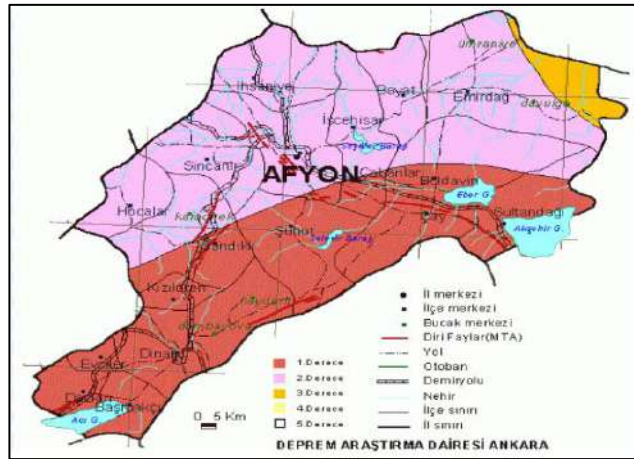
Demiryolu : İlimiz merkezi, Ülkemizde dört ayrı demiryolu hattının birleştiği noktada bulunan tek il merkezi olma özelliğini taşımaktadır. Afyonkarahisar avantajlı konumu ve geçmişte yapılan yatırımlar sonucu demiryolu yönünden çok şanslıdır. Ülkemizin her yönüne demiryolu ile ulaşım sağlanmakta olup, Afyonkarahisar Gar'ından günde ortalama 18 tren geçmektedir. İl merkezimiz demiryolları ile komşu illerden Konya, Isparta, Denizli ve Kütahya illerine doğrudan, Eskişehir, Uşak'a Kütahya, Burdur'a Isparta illeri topraklarından geçmek suretiyle bağlanmaktadır. Demiryolu hatlarından, Afyonkarahisar-Konya hattının 72 km'si, Afyonkarahisar-Kütahya hattının 66 km'si, Afyonkarahisar-Uşak hattının 50 km'si ve Afyonkarahisar-Denizli hattının 206 km'si İlimiz hudutları içerisinde yer almaktadır. Toplam demiryolu uzunluğu 394 km'dir. İl merkezi içindeki demiryolu hatları uzunluğu 35 km'dir.

Havayolu : İlimiz merkezine 60 km uzaklıkta bulunan Zafer Havalimanı, 25 Kasım 2012 tarihinde hizmete açılmıştır. Kütahya, Afyonkarahisar ve Uşak illerine hizmet vermesi nedeniyle Türkiye'nin ilk bölgesel havalimanıdır. Açıldığı tarih itibarıyla Türkiye'nin 4. büyük havalimanıdır. Çoğunlukla Almanya, Belçika gibi Avrupa'da bulunan gurbetçi vatandaşlarımıza kolay ulaşım sağlaması, hac mevsiminde özellikle İstanbul'da oluşan yoğunluğu azaltmak için bu seferlerin Zafer Havalimanına kaydırılması aynı zamanda Kütahya ve Afyon'da bulunan termal tesislere yabancı turist çekmekte büyük önem arz etmektedir.

Sanayi-Turizm : Afyonkarahisar, ülkemizdeki coğrafi konumuna rağmen yıllarca sanayileşme sürecine girememiştir. Son yıllarda Afyonkarahisar, özel sektörün de yatırımlara yönelmesiyle sanayileşmede yeni bir döneme girmiştir. Afyonkarahisar'da büyük bir gelişme gösteren geçim kaynaklarından biri de imalat sanayidir. Eskiden beri bilinen kaymak ve kaymaklı şeker üretimi ile birlikte sucuk üretimi, şehir ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Özellikle İscehisar ve çevresinde çıkarılan mermer ise farklı biçimlerde işlenmek suretiyle yurt içine ve yurt dışına satılmakta, yörenin geçim kaynağı özelliğini korumaktadır. Bunun yanında makarna, un, yem, tuğla, yağ ve lâstik vb. imalat sektöründeki yatırımlar sanayileşme sürecini belirgin olarak ortaya koymaktadır. Başlangıçta tarıma dayalı olarak gelişme gösteren sanayi sektörü, günümüzde çeşitlilik göstererek gelişimini sürdürmektedir. Afyonkarahisar ilinde 460 hektarlık organize sanayi bölgesi alanı mevcuttur. 270 hektarını sanayi parselleri kaplamaktadır. 190 hektarlık kısmı ise yollara, yeşil alanlar, ticaret ve sosyal tesis alanlarına ayrılmıştır. Ayrıca Afyonkarahisar merkez ve ilçelerinde çeşitli büyüklükte de organize sanayi bölgeleri ve küçük sanayi siteleri bulunmaktadır. Afyonkarahisar ilinde ticarî hareket oldukça fazladır ve ilin ticarî önemi giderek artmaktadır. Bunun başlıca sebepleri coğrafi konum ve ulaşım imkânlarının elverişli olmasıdır. Mevcut durumda Afyonkarahisar ekonomisinin lokomotifini, yerel kaynaklara dayalı üretim yapan KOBİ'lerdir. Ayrıca Termal Turizm yatırımlarının da hızlanması, İl ekonomisinin sektörel düzeyde çeşitlenmesine ve zenginleşmesine katkı sağlamaktadır. Afyonkarahisar sanayii yapısına baktığımızda, kamu ve özel sektöre ait kuruluşların sayısal dağılımı şu şekildedir : 335 mermer tesisi, 125 gıda tesisi, 30 toprak tesisi, 13 yem ve katkı tesisi, 5 ambalaj tesisi, 4 dokuma tesisi, 8 orman ürünleri tesisi ve 29 diğer tesisler. Afyonkarahisar Organize Sanayi Bölgesi, fiziken hizmetlerini 1984 yılından itibaren yoğunlaştırarak, çalışmalarına hız vermiş, şehir merkezinden takriben 4 km mesafede, Beyyazı Kasabası, eski Ankara yolu ve yeni çevre yolu üzerinde bulunan, mülkiyeti Hazineye, Belediye'ye ve kısmen şahıslara ait olan Çapak Kırı mevkiinde kurulmuştur. Afyonkarahisar, konumu itibarıyla karayolları ve demiryolu ulaşımının merkezi yerinde bulunduğu için organize sanayi bölgesi hızla gelişmektedir. İlimiz, binlerce yıllık medeniyetlerin kültür ve sanatını yansıtan arkeolojik kalıntılarıyla, asırlık yapılarıyla, milyonlarca yılda oluşmuş mağaralarıyla, termal zenginlik ve

tabiat güzellikleriyle, ören yerleriyle yüzyıllardır alın teri ve göz nuru ile süre gelen el sanatlarıyla, peri bacalarıyla, açık hava tapınaklarıyla ve mutfağıyla turizm potansiyeli fazla olan bir yöremizdir. İlimiz, yerli ve yabancı turistler için "deniz dışında" aranan pek çok tarihî ve tabii güzelliklerin bulunduğu bir turizm cenneti konumundadır. Ancak İlimizin çağdaş turizm sektörünün yaratmış olduğu imkânlardan tam anlamıyla yararlanabildiğini söyleyemeyiz. Bunun başlıca sebeplerinden biri, İlimizin geçici tur güzergâhı üzerinde olmasıdır. İkinci sebep ise toplumda turizm bilincinin tam olarak oluşmaması, çağdaş turizm sektörünün ihtiyaç duyduğu yatırımlara yönelinmemiş olunmasıdır. Son yıllarda turizmin yıl boyunca yoğunluk kazanması için Turizm Bakanlığınca, turizmi çeşitlendirme politikası uygulanmıştır. Turizm çeşitlerinden en önemlisi olan "TERMAL TURİZM" faaliyetini yıl boyu sürdürebilmektedir. Afyonkarahisar, Türkiye'de kaplıca ve ılıca yönünden sayılı iller arasındadır. Bu sebeple son yıllarda fertler ve şirketler ve kooperatifler termal turizme yönelik yatırımlara yönelmişlerdir. Yapılan ve yapılacak olan bu yatırımların sonunda Afyonkarahisar turizmde hak ettiği yerini alacaktır. Kaplıcaları, zengin Tabiat yapısı, tarihî eserleri, alternatif turizm çeşitliliği, kültür ve inanç turizmi festival ve şenlikler gibi çeşitli turizm değerlerine sahip olan Afyonkarahisar, Anadolu'nun batı yakasında bir kavşak noktası olup, doğuyu batıya, kuzeyi güneye bağlayan tabii bir kapı konumundadır. Bu yüzden turizm potansiyeli yönüyle ülkemizin sayılı illeri arasındadır.

İklim: Afyonkarahisar Ege Bölgesinde olmasına rağmen coğrafi olarak İç Anadolu Bölgesine geçiş koridorunda bulunduğundan İklimsel olarak Ege iklimiyle bağdaşmaz. Yükselti ve denizden uzaklık sebebiyle Afyonkarahisar'ın iklim şartlarında tam karasal olmayan ancak İç Anadolu iklimine benzerlik gösteren bir yapı vardır. İç Anadolu'nun tüm yörelerinde olduğu gibi Afyonkarahisar ilinde de kara iklimi hüküm sürer. Ancak bu kara ikliminin yanı sıra Akdeniz'den ve Ege Denizi'nden gelen ve iklimi az da olsa yumuşatan hava akımlarının etkisi altındadır. Afyonkarahisar iklimi yazları sıcak ve kurak, baharları ılık ve yağışlı, kışları soğuk ve kar yağışlı olarak tanımlanır. İlkbahar ve sonbaharda yağışlar yağmur şeklindedir. Yağışlar en fazla ilkbahar mevsiminde düşer ve Nisan ve Mayıs ayları yağışın en fazla düştüğü aylardır. Yağışlar en az yaz mevsiminde düşerken, Temmuz ve Ağustos ayları yağışların en az düştüğü aylardır. Yağış miktarının az olmasında, denizden uzaklık ve nem azlığı en önemli faktörlerdir. 1014 metre yüksekte kurulu Afyonkarahisar kentinin yıllık ortalama sıcaklığı 11,2 derecedir. En soğuk ay olan Ocak ayı sıcaklık ortalaması 0.3 derecedir. İlin en sıcak ay ortalaması 22.1 derece ile Temmuz ayıdır. Kaydedilen en düşük sıcaklık 30 Aralık 1948 tarihinde -27.2 derece olarak ölçülmüştür. 29 Temmuz 2000 tarihinde ölçülen 39.8 derece İlin en yüksek sıcaklığıdır. İlde yıllık ve günlük sıcaklık farkları yüksektir. Afyonkarahisar'da sıcaklığın sıfır derece ve altına düştüğü günlerin, yani don olayı görülen günlerin ortalama sayısı 89'dur. Baharların yağmur, kışların kar yağışlı geçtiği Afyonkarahisar ilinin uzun yıllar yıllık yağış ortalaması 444 mm.'dir. Yazın, özellikle Ağustos ayında görülen yağışlar, sağanak biçiminde olup, İl'e bazen yarar değil, zarar verir. Bu özellik dışında yazlar kurak ve sıcak geçer. İlimizdeki rüzgar yön ve hızlarını belirlemede, genel atmosfer sirkülasyonu, cephesel etkiler ve topoğrafik koşullar önemlidir. Yörede kışın topoğrafik faktörlere göre kuzey ve güney sektörlü rüzgarlar etkili olurken, yazın Anadolu üzerinde egemen olan alçak basınçtan dolayı kuzey sektörlü rüzgarlar etkili olmaktadır. En Kuvvetli rüzgar ise 13.12.1967 tarihinde 129,6 km/saat hızında esmiştir.



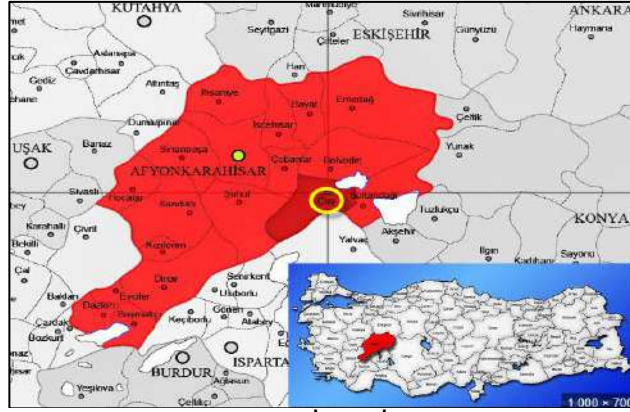
Afyon İLİ DEPREM HARİTASI- ÇAY İLÇESİ 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR.

Tarım: Afyonkarahisar ilinin yüzölçümü 1.423.000 hektardır. Bu alanın 687.750,5 hektarını kültüre elverişli arazi, 735.249,5 hektarını kültüre elverişsiz arazi oluşturmaktadır. 215.558 hektarı çayır ve mera, 206.860,5 hektarı ormanlık ve fundalık, 312.831 hektarı da tarım dışı arazilerdir. İşlenen arazilerin % 68'inde kuru tarım, %32'sinde sulu tarım yapılmaktadır. Toplam alanın % 48' ni kültüre elverişli arazi, %52' sini kültüre elverişli olmayan arazi teşkil etmektedir. Sulu tarım arazisi 174.487 hektar alan, kuru tarım arazisi 513.263,5 hektar alandır. Afyonkarahisar ilinde geçim kaynağı genel olarak tarım ve hayvancılığa dayanır. Tarım, öncelikle dağlar arasında yer tutan ovalarda bahçe tarımı tipindedir. Mevsimlik sebze üretimi ile birlikte meyve üretimi de büyük oranda yapılmaktadır. Sulu tarımın yapıldığı yerlerde sebze üretimi hâkimdir. Diğer yandan iklim şartlarına ve toprak özelliklerine göre tahıl üretimi de çok miktarda yapılmaktadır. Bunun yanında haşhaş, şekerpancarı, patates, ayçiçeği gibi endüstri bitkileri de yetiştirilir. Geleneksel hayvancılığın azaldığı ve buna karşılık modern hayvancılığın artmaya başladığı Afyonkarahisar'da et ve et ürünleri üretimi gelişme göstermiştir. Besi hayvancılığı kapalı mekânlarda ve hemen her ilçede olmak üzere, merkez ve çevresinde yoğun bir biçimde yapılmaktadır. Tavukçuluk ve buna dayalı yumurta üretimi fazla miktarda yapılmaktadır. Yumurta borsası Afyonkarahisar'da belirlenmektedir. Hayvancılık alanında Afyonkarahisar, komşu illere göre daha yüksek bir potansiyele sahiptir. Süt sığırcılığı, küçük ve büyük baş hayvancılık, arıcılık ve tavukçuluk yapılmaktadır.

Nüfus Durumu: Afyonkarahisar nüfusu 2022 yılına göre 747.555'dir. Bu nüfus, 373.459 erkek ve 374.096 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,96 erkek, %50,04 kadındır.

ÇAY İLÇESİ :

Kentte Afyon-Konya karayolunun 48. Km.sinde Eber Gölü. Karamık Sazlığı arasında Sultan Dağları'na yaslanmış yeşillikler içinde şirin bir ilçemizdir. İç Ege Bölgesinde, Ege Bölgesi, Akdeniz ve İç Anadolu Bölgelerinin kesiştiği güzergah üzerinde yer alan Çay ilçesi bağlı olduğu Afyon ilinin doğusunda, Sultan dağlarının kuzey eteklerinde kurulmuştur. İdari sınırları olarak doğuda Sultandağı, güneyde Yalvaç, batıda Şuhut ve Afyon, kuzeyde Bolvadin ile çevrilidir. Geniş ve düz alanları ile ova görünümünde olan Çay ilçesi aslında 1010 metrelik rakımı ile İç Anadolu Platosu karakterini taşır. Sulu tarıma dayalı ekonomisinde haşhaş, şekerpancarı, arpa, buğday, ayçiçeği üretimi, VIŞNE, KİRAZ, ELMA meyvelik önemli yer tutar. İlçenin eteklerine yerleşmiş olduğu Sultandağları ilçenin yegane dağlık alanı olup, bir silsile üzerinde yer alan 2610 m. Rakımlı Gelincik Ana tepesi, 2519 metre rakımlı Toprak Tepe ve 2063 m. Rakımlı Kırkaya Tepe yörenin en yüksek noktalarını oluşturmaktadır. Kuruluş yeri olarak doğu ve batı uzantılı Sultan Dağlarının kuzey eteklerinde kum yataklarıyla biraz yükselmiş bir arazide ve geniş bir ova görünümünde olup iyice sıkışmış olan zemini III. (Neojen) ve IV. Zamanların alüvyon topraklarından oluşmuştur. Antitorosların uzantısından olan Sultan Dağlarının yapısı billuri, sist, mermerleşmiş kalkerüstü devon sistleridir. Simli kurşun, demir ve arduvaz katlarına rastlanmıştır. Yalvaç sınırına yakın bölümünde kömür madeni işletilmektedir. Arazinin yüzde yirmisine varan bölümü (yaklaşık 16245 hektar) göl ve bataklıklarla kaplıdır. K.Karacaören vadisi ile Akarçay vadisinden ayrılan Karamık bataklığı denizden 1000 m. Yüksekliktedir. Kapalı bir alan olan Karamık Ovanın çukur bölümünde yer alan bataklığa Karamık Gölü adı da verilmektedir. Bozan ve Karakuş Dağlarından inen sularla beslenen göl, ancak bir düden ile batarak bir kısım sularını Hoyran Gölüne (Eğirdir) akan pınarlara vermektedir. İlçenin kuzey doğusundaki Eber Gölü denizden 967 metre yükseklikte olup 125 km² lik bir alanı kaplamaktadır. Her iki gölü besleyen suların rejimlerinin bozuk olması ve buharlaşma sebebiyle yaz aylarında su seviyesi düşer ve bataklıklar oluşur. Her iki göldeki sazlık ve kamışlar hem halkın önemli bir geçim kaynağını hem de Seka selüloz Fabrikasının hammaddesini oluşturur. Turna ve sazan cinsi balıklar mevcut olup balıkçılık yapılmaktadır. Küçük derelerden ibaret olan Çay ve Eber derelerinden başka önemli aksu Kali Çayı'dır. İklim bakımından İç Anadolu'ya uyum gösteren ilçemiz tipik kara iklimi özelliklerine sahiptir. Kışları sert ve soğuk, yazları sıcak geçen Çay ilçesi Temmuz ve Ağustos ayları dışında her ay yağış alır. Yıllık 300kg. lık yağışlar Kasım Mart ayları arasında genellikle kar, diğer aylarda ise yağmur şeklinde görülür.



ÇAY İLÇESİ

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Genel Ekonomik Görünüm

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin

toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyredirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 OcakAğustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK

**3. Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

HARCAMALAR YÖNTEMİYLE CARİ FİYATLARLA GAYRİ SAFİ YURT İÇİ HASILA

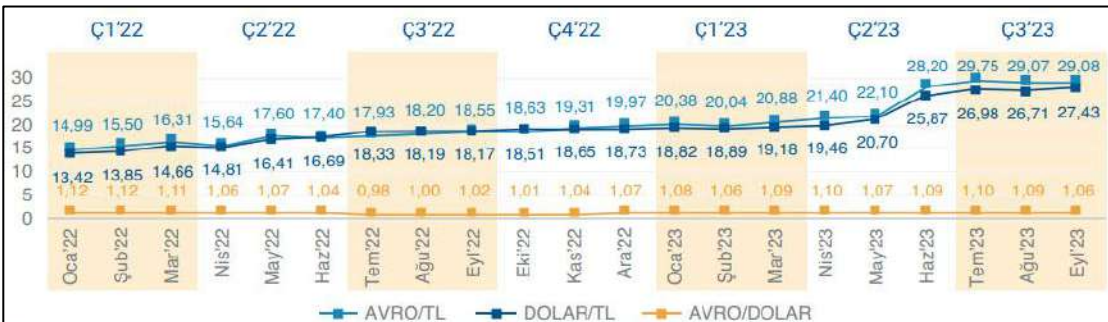


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

YILLIK ENFLASYON



2023 yılının 2. çeyreğini 25,87 ile kapatan dolar 2023 Eylül ayında 27,43'e yükselmiş, 2023 yılı 2. çeyreğini 28,20 ile kapatan Avro ise 2023 Eylül ayında 29,08'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

DÖVİZ KURU



ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DAN ALDIĞI PAY

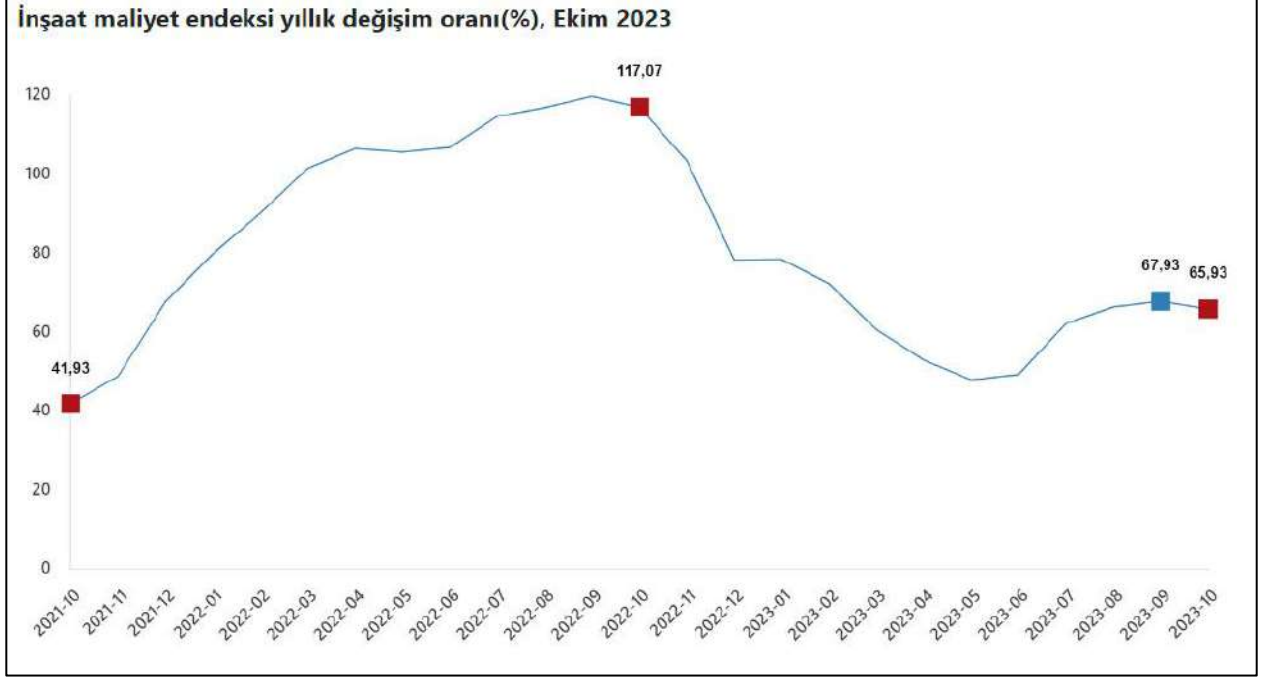


ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DAN ALDIĞI PAY

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

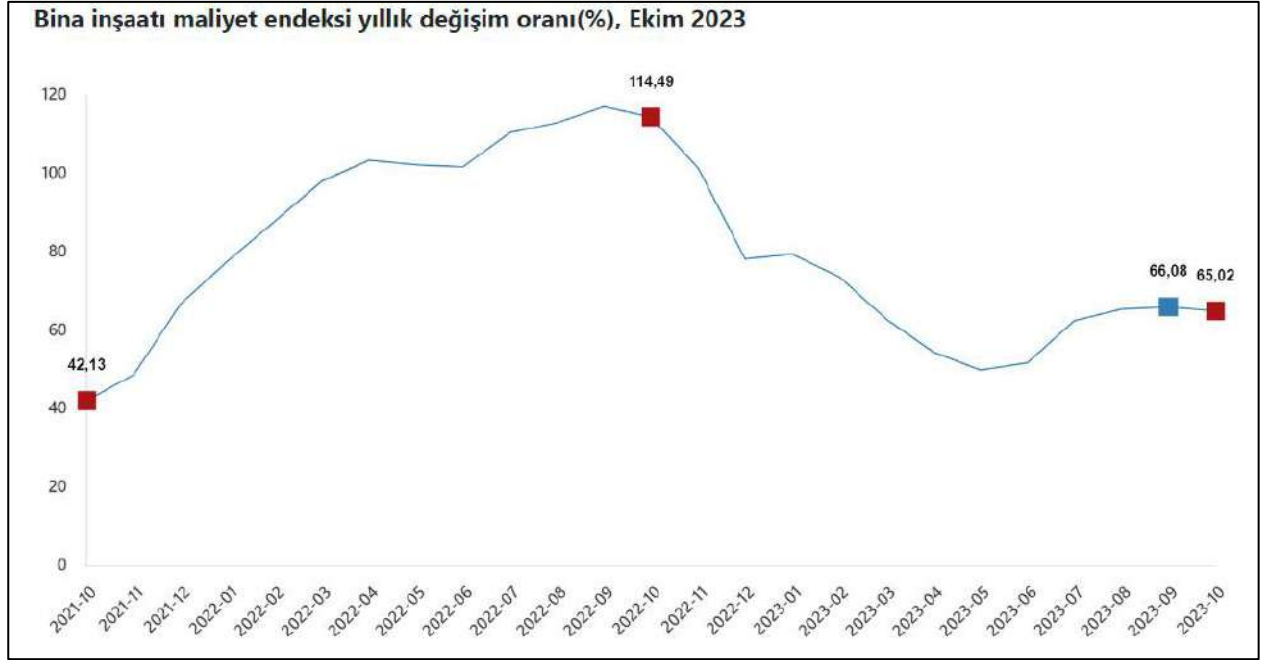
İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı.



İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.



BİNA İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,43 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28 arttı, işçilik endeksi %1,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,30 arttı, işçilik endeksi %114,04 arttı.



BİNA DIŞI YAPILAR İÇİN İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

KAYNAK: TÜİK



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ AYLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- İmar yolunun bulunması ve ulaşım sorununun bulunmaması
- Kısmi düzgün geometrik şekle sahip olması
- Sanayi imarlı olması
- Ana karayoluna yakın konumda olması
- Elektrik altyapısına yakın konumda olması
- Doğalgaz altyapısının bulunması

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- İlçede sanayinin gelişmemiş olması

❖ FIRSATLAR

- Büyükşehirlere olan konumu nedeniyle lojistik avantajı bulunmaktadır.

❖ TEHDİTLER

- Mevcut piyasa koşulları sebebiyle gayrimenkul piyasasında meydana gelen dalgalanmalar.

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR

746 ADA 2 PARSELİN MAHALLEN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	
Üzerindeki Taşınmazlar	Değerlemeye taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.
Tarımsal kullanım	Değerlemeye konu taşınmaz mevcut durumda tarımsal üretim yapılmamaktadır.
Topoğrafik Durumu / Şekil	Eğimsiz düz topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel yamuk formdadır.
Cephesi / Derinliği (m)	Değerlemeye konu taşınmazın 15 metrelik imar yoluna 171 m, doğu cephe 12 metrelik imar yoluna 70,5 m, kuzey cephe 12 metrelik imar yoluna 184 m cephesi vardır.
Sınırları Belli mi?	Parsel sınırları belli değildir.
Yola Göre Seviyesi	Parsel yol ile aynı seviyededir.
İnceleme Yapılan Belediye/Tapu Dairesi vs.	<input checked="" type="checkbox"/> Belediye <input checked="" type="checkbox"/> Kadastro Müdürlüğü
Bağlı Olduğu Kurum	Çay Belediyesi

1746 ADA 1 PARSELİN MAHALLEN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	
Üzerindeki Taşınmazlar	Değerlemeye taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.
Tarımsal kullanım	Değerlemeye konu taşınmaz mevcut durumda tarımsal üretim yapılmamaktadır.
Topoğrafik Durumu / Şekil	Eğimsiz düz topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel üçgen formdadır.
Cephesi / Derinliği (m)	Değerlemeye konu taşınmazın 15 metrelik imar yoluna 97 m cephesi vardı.
Sınırları Belli mi?	Parsel sınırları belli değildir.
Yola Göre Seviyesi	Parsel yol ile aynı seviyededir.
İnceleme Yapılan Belediye/Tapu Dairesi vs.	<input checked="" type="checkbox"/> Belediye <input checked="" type="checkbox"/> Kadastro Müdürlüğü
Bağlı Olduğu Kurum	Çay Belediyesi

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Taşınmazların değerlemesinde Emsal karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi kullanılmıştır.

Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi : Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin, Konum, Alan, Şekil, Eğim, Yol cephesi, Altyapı, vb. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç değerine etkileri değerlendirilmesidir.

4.6. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Taşınmazın sadece arazi değeri dikkate alınmış olup maliyet oluşumları analizi kullanılmamıştır.

4.7 EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) ANALİZİ

Değerleme çalışmasında Arsa emsali olabilecek yeterli sayıda ve güncel piyasa verisine ulaşılması neticesinde arsa birim değeri hesaplamasında piyasa yöntemi kullanılmıştır.

4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Taşınmazla benzer özellikte kiralık emsaller olamadığı için değerlendirme çalışmasında Nakit /Gelir akımları analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.9. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

EMSAL 1 –

Afyonkarahisar, Bolvadin ilçesi, Selçuklu Mahallesiinde 6.833 m² alanlı 1883 ada 5 ve 7 parsel, taşınmazla benzer imar durumuna sahip sanayi lejantlı olup 7.750.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede, Eskişehir - Konya yoluna ~200 m mesafededir. İlgili ile yapılan görüşmede geniş pazarlık payı olduğu ifade edilmiştir.
(Birim değer: 1.134,20-TL/m²)
(Kasım Emlak : 0 537 470 46 51)

EMSAL 2 –

Afyonkarahisar, Bolvadin ilçesi, Selçuklu Mahallesiinde 3.663 m² alanlı, 1397 ada 2 ve 7 parsel, taşınmazla benzer imar durumuna sahip sanayi lejantlı olup, ilgili ile yapılan görüşmede 2-3 ay önce 3.600.000.-TL bedelle satıldığı ifade edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer özelliklere sahip, yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgededir. Eskişehir -Konya yoluna cepheli olup şerefiyesi daha yüksektir.
(Birim değer: 982,00-TL/m²)
(Kelekçi Emlak : 0 543 363 22 30)

EMSAL 3 –

Afyonkarahisar, Bolvadin ilçesi, Selçuklu Mahallesiinde 4.164 m² alanlı, 1884 ada 2 parsel, benzer imar durumuna sahip sanayi lejantlı olup, 4.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yapılaşmanın daha yoğun olduğu bölgede, Eskişehir -Konya yoluna ~150 m mesafededir.
(Birim değer: 960,00-TL/m²)
(Kelekçi Emlak : 0 543 363 22 30)

EMSAL 4 –

Afyonkarahisar, İncehisar ilçesi, Tepecik Mahallesiinde 1.282 m² alanlı taşınmazla benzer imar durumuna sahip sanayi lejantlı arsa nitelikli taşınmaz 1.800.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre sanayi bölgesinde, mermer fabrikalarına yakın konumda olup şerefiyesi yüksektir.
(Birim değer: 1.404,00-TL/m²)
(Çetinkaya Emlak : 0 507 201 03 01)

EMSAL 5 –

Afyonkarahisar ili, İncehisar İlces, Mermer OSB içerisinde yer alan 4800 m² arsa alanı, 1.350 m² Sanayi Binası, 300 m² İdari Bina bölümlerinde oluşan, 8 yaşındaki Fabrika, 19.500.000,00 TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak, OSB içinde ve Afyon merkeze daha yakın olması değeri pozitif yönde etkilemektedir.
(Safir Emlak: 0 533 927 78 10)

	m ²	Yapı Birim Maliyeti	Yapı Maliyeti	Aortisman	Çevre Düzenlemesi	Toplam İnşaat Maliyet
SANAYİ BİNASI(3A)	1350	₺ 8.127,00	₺ 10.971.450,00	₺ 10.093.734,00	₺ 504.686,70	₺ 10.598.420,70
İDARİ BİNA (3B)	300	₺ 9.752,00	₺ 2.925.600,00	₺ 2.691.552,00	₺ 134.577,60	₺ 2.826.129,60
						₺ 13.424.550,30

EMSAL DEĞER	₺19.500.000,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	₺13.424.550,30
ARSA TOPLAM DEĞER	₺ 6.075.449,70
ARSA ALANI(M ²)	4800
ARSA BRİM DEĞERİ (TL/M ²)	₺ 1.265,72

EMSAL 6-

Afyonkarahisar ili, Bolvadin İlçesinde yer alan 8500 m² arsa alanı, 2600 m² Sanayi Binası, 400 m² İdari Bina bölümlerinde oluşan, 5 yaşındaki Fabrika, 35.400.000,00 TL bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazla benzer konumda olup Eskişehir-Konya yoluna ~400 m mesafede yer almaktadır. İlgilisi ile yapılan görüşmede istenilen fiyata dahil 2.000.000,00 TL bedelli soğuk hava depoları ve havalandırma olduğu, uzun süredir satılık olduğu ve teklif gelmediği, geniş pazarlık payı olduğu ifade edilmiştir.
(Realty White: 0 532 426 30 53)

	m ²	Yapı Birim Maliyeti	Yapı Maliyeti	Aortisman	Çevre Düzenlemesi	Toplam İnşaat Maliyet
SANAYİ BİNASI(3A)	2600	₺ 8.127,00	₺ 21.130.200,00	₺ 20.073.690,00	₺ 1.003.684,50	₺ 21.077.374,50
İDARİ BİNA (3B)	400	₺ 9.752,00	₺ 3.900.800,00	₺ 3.705.760,00	₺ 185.288,00	₺ 3.891.048,00
						₺ 24.968.422,50

EMSAL DEĞER	₺ 35.400.000,00
DEMİRBAŞLAR	₺ 2.000.000,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	₺ 24.968.422,50
ARSA TOPLAM DEĞER	₺ 8.431.577,50
ARSA ALANI(M ²)	8500
ARSA BRİM DEĞERİ (TL/M ²)	₺ 991,95

(*) İlgili amortisman oranı taşınmazın yapım yılı esas alınarak yıpranma payı düşülmek sureti ile mevcut iç ve dış dekorasyon özellikleri/yapı kalitesi de dikkate alınarak belirlenmiştir. Taşınmazın yapı birim maliyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan 12.08.2023 tarihli tabloda Fabrika için 3A, idari bina için 3B olarak belirlenip belirtilen değerler üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak fabrika için 8.127 TL/m², idari bina için 9.752 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

(**) Çevre düzenlemesi ve bina dışı maliyetler taşınmazın değerine etki edecek şerefiye unsurları (diğer yapılar, saha betonu, tel/çit vb.) olarak belirtilmiştir.

GENEL BEYAN –

Bolvadin bölgesinde emlak komisyonculuğu yapan Kelekçi Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların 850-900 TL/m² fiyat aralığında pazarlabileceği ifade edilmiştir.

(Birim değer: 850-900,00-TL/m²)

(Kelekçi Emlak : 0 543 363 22 30)

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Birim Fiyatı:

UYUMLAŞTIRMA Tablosu (ARSA)							
	Karşılaştırma Kriteri	Karşılaştırılabilir Emsal					
		1	2	3	4	5	6
1	Satış Birim fiyatı(TL/m ²)	₺ 1.134,00	₺ 982,00	₺ 960,00	₺ 1.404,00	₺ 1.265,72	₺ 991,95
2	Pazarlık Payı	20,00%	15,00%	15,00%	20,00%	15,00%	20,00%
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	İmar Durumu Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	Lokasyon	15,00%	25,00%	15,00%	40,00%	40,00%	0,00%
8	Kullanım Alanı	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Uygunlaştırılmış Değer	₺ 771,12	₺ 626,03	₺ 693,60	₺ 673,92	₺ 645,52	₺ 793,56
	Ortalama Değer	₺ 700,62					

Yukarıda belirtilen 1,2,3, nolu emsaller , değerlendirme konusu taşınmazların yakın bölgesinden seçilmiş, benzer özellikte olan arsalar. 4 nolu emsal taşınaza uzak konumda olup şerefiyesi daha yüksek bölgededir. 5 ve 6 nolu emsaller üzerinde sanayi yapısı olan taşınmazlar olup emsal değerinden yapı maliyeti çıkartılıp toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Emisaller konu taşınmazlara göre güçlü ve zayıf yanları doğrultusunda irdelenmiş bu durum emsal açıklamalarında belirtilmiştir. Emisallerin konu taşınmazlara göre temel farklılıkları OSB içinde olup olmadığı, yerleşim merkezine, ana artellere uzaklıkları ve parsel büyüklükleri olarak ortaya çıkmaktadır. Konu taşınmazlar da kendi içlerinde temelde bu özellikleri ile değer konusunda farklılaşmaktadır. Pazarlık payları buldukları lokasyona göre ilgilileri ile yapılan görüşmeler sonucu % 15 ve %20 aralığında olduğu düşünülmüştür. Yukarıda verilen emsaller doğrultusunda uyumlaştırma sonucu **emsal ortalaması 700,00-TL/m²** olarak oluşmuştur.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m ²)	Arsa Birim Değeri(TL/m ²)	Arsa Değeri(TL)
746 ada 2 parsel	17581,78	₺ 700,00	₺ 12.307.246,00
Toplam			
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			12.300.000,00 TL

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m ²)	Arsa Birim Değeri(TL/m ²)	Arsa Değeri(TL)
746 ada 1 parsel	6129,09	₺ 686,00	₺ 4.204.555,74
Toplam			
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			4.200.000,00 TL

746 ada 1 parsel, 746 ada 2 parseli göre üçgen yapıda ve ana yola daha uzak konumda olması nedeniyle birim fiyat negatif yönde kalibre edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ TOPLAM DEĞER	
ADA PARSEL	ARSA DEĞERİ
742 ada 2 parsel	₺ 12.300.000,00
742 ada 1 parsel	₺ 4.200.000,00
TOPLAM DEĞER	16.500.000,00-TL

Raporun 4.5. Maddesinde KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Taşınmazın değerlemesinde Emisallerin Karşılaştırılması Yöntemine rapor içeriğinde yer verilmiştir.
- Taşınmazlar her ne kadar gelir getiren mülk olsa da gelir yöntemi ile elde edilen verilerin kısıtlı olması, değerlendirme konusu taşınmazla bezer özellikte kiralık yapıların bulunmaması ve mevcut piyasa koşullarındaki dalgalanmalar sebebiyle, Emisal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan veriler üzerinden nihai değer kabul edilmiş, buna göre rapora konu taşınmazların toplam yasal değeri 16.500.000,00-TL, mevcut değeri 16.500.000,00-TL olarak belirlenmiştir.

4.10. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmaz için kira değeri analizi kullanılmamıştır.

4.11. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı haklarda hukuki bir problem bulunmamaktadır.

4.12. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmazların imar fonksiyonu itibari ile proeksiyon uygun parseller değildir. Bu sebeple proje analizi gerçekleştirilmemiştir.

4.13. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında taşınmazların SANAYİ TESİSİ alanı olarak kullanılmaları en etkin ve verimli kullanımını yansıtabilir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar, yerel halk, yerel idareciler ile yapılan görüşme neticesinde arazi m2 birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vb. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibariyle birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, taşınmazların değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin Karşılaştırılması Yöntemi" kullanılmıştır.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış ve pazarlama emsalleri olacaktır. Gayrimenkulün niteliği bakımından, benzer özellikte pazarda olan reel satış emsalleri bulunduğundan değer takdirinde Piyasa Yöntemi öncelikli olarak baz alınmıştır.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerlendirme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir edilen fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor'un 3.5. Maddesinde, GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER bölümünde detayları verilmiştir.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için düzenlenmemiştir.

6.SONUÇ

Rapor içerisinde incelenen piyasa yöntemi sonucu, değerlendirme konusu taşınmaz için ulaşılan sonuçlar aşağıda verilmiştir. Elde edilen veriler, değerlendirme uzmanlarının deneyimleri, bölgede daha önce yapılan değerlendirme çalışmaları, gayrimenkulün kullanıldığı sektörün genel durumu ve ülkenin genel konjonktürü çerçevesinde, aşağıda ulaşılan sonuçlar analiz edilerek raporun ilgili bölümünde nihai değer takdiri yapılmıştır.

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan değerlendirme çalışması neticesinde, taşınmaz için tespit edilen hukuki ve fiziki durumlar ortaya konulmuştur. Taşınmaz için yapılan incelemeler ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın; Lokasyonu, Yol cephesi, Ulaşım durumu, yerleşim yeri ve ana yola uzaklığı ve rapor içinde bahsedilen olumlu-olumsuz özellikleri ile fırsatlar-tehditler dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bu özellikleri ile piyasada bulunan emsaller karşılaştırılmış, arazinin gelecek potansiyelleri de dikkate alınarak gerekli kalibrasyonlar yapılmış ve normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmıştır.

Çay Belediye Başkanlığı ve Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalaj sanayi arasında yapılan protokol hükümlerine göre 36 ay süreli bir yatırım süreci olup, gerekli şartlar yerine getirilmesi halinde taşınmaz üzerindeki tüm tasarruf yatırımcıya ait olacaktır. Bu süreç tamamlanıncaya kadar mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden satış kabiliyeti "**Satılmaz**" niteliktedir.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İL	İLÇE	MAH./KÖY	ADA	PARSEL	TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER (TL)	TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER (TL)
AFYONKA-RAHİSAR	ÇAY	İSTASYON	746	2	12.300.000,00.-TL	12.300.000,00.-TL
AFYONKA-RAHİSAR	ÇAY	İSTASYON	746	1	4.200.000,00.-TL	4.200.000,00.-TL
TOPLAM					16.500.000,00.-TL	16.500.000,00.-TL

% 20 KDV HARIÇ YASAL-MEVCUT DURUM TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ
16.500.000,00-TL
ONALTIMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI

% 20 KDV DAHİL YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)
19.800.000,00-TL
ONDOKUZMİLYONSEKİZYÜZBİN TÜRK LİRASI

% 20 KDV HARIÇ YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ	
559.487,- \$	505.629,- €

% 20 KDV HARIÇ MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	
559.487,- \$	505.629,-€

29.12.2023 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kurları
1 \$ = 29.4913 / 1 € = 32.6326

(*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(**) Tarla ve Arsa nitelikli gayrimenkuller için uygulanan kapsamda değerlendirme konusu taşınmazlar için % 20 KDV uygulaması yapılmıştır.

DEĞERLEME UZMANI
KEMAL KETREZ
SPK LİSANS NO: 400 423

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
CEM ERKAN
SPK LİSANS NO: 400 369



ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
SİRKÜLER NO: 1/2023
06/12/2023
Bu belge ANREVA Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.
Herhangi bir değişiklikten sorumlu tutulamaz.



7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında makro değişiklikler olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirletici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- Afyon Belediyesi Resmi Web Sitesi,
- Afyon Kaymakamlığı.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)
- Piyasa emsalleri, bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ve yerel yöneticiler
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler
- GYODER web sitesi

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporunda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Rapor SPK mevzuatı kapsamında hazırlandığından, raporun kullanılmasına ve müşterinin kamuyu aydınlatma zorunlulukları sebebiyle, internet sitesinde yayınlanmasına değerlendirme uzmanları tarafından izin verilmiştir.

11.EKLER



746 ada 2 parsel



746 ada 1 parsel



T.C.

ÇAY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İnşaat Fen İşleri Müdürlüğü

BELEDİYEMİZCE SATIŞI YAPILAN TAŞINMAZ ÜZERİNE YAPILACAK YATIRIMLA İLGİLİ PROTOKOLDÜR.

1- Satış Yapılan Arazinin Tapu Kaydı ile İlgili Bilgiler:

İLİ : Afyonkarahisar
İLÇESİ : Çay
MAHALLESİ : İstasyon
MEVKİL : Kerhaneönüyarkı
PAFTA : K26-D-11-B-4
ADA : 746
PARSEL : 2
CINSİ : Arsa
CİLT/SAYFA NO: 5/428
YÜZÖLÇÜMÜ : 17.581,78 m²

2- İlgili İdare: Çay (Afyonkarahisar) Belediye Başkanlığı

Yatırımcının (Arazi Satın Alanın) Adı-Soyadı veya Ticaret Unvanı:

Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalaj Sanayi A.Ş.

Ahi Evran OSB Mah. 1.Organize Sanayi Bölgesi, Osmanlı Cad. No: 3 Sincan / ANKARA

Ankara Kurumlar Vergi Dairesi / 7580039082

3- Arazinin Satış Tarihi: 26.10.2023

4- Arazinin Satış Bedeli:

5- Yapılacak Yatırımın Konusu: Gıda üretim ve işleme tesisi

6- Yatırıma Başlama Tarihi: Tapu tescil işlemlerinin tamamlanmasından itibaren 12 ay içinde.

7- Yatırımın Faaliyete Gececeği Tarih: Tapu tescil işlemlerinin tamamlanması ve projenin tasdik ve onayından itibaren 36 ay içinde.

8- İstihdam Edilecek Kişi Sayısı: 20 Kişi

9- Yatırımcı başlangıçta sunduğu proje üzerinde gerektiği hallerde değişikliğe gidebilir.

10- Arazinin satışından sonra yatırımcı altı aylık süreler halinde yaptığı yatırımı belgeleyen yatırım takip formu hazırlayarak Çay Belediye Başkanlığı'na sunacaktır.

11- Yatırımcı, yatırım başlangıcından itibaren (tapu kaydına konulan şerh kalkıncaya kadar) yatırım sonuna kadar yatırım ile ilgili olarak araziye satan Çay Belediyesinin ve diğer ilgili kamu kuruluşlarının her türlü takip ve denetimine gereken kolaylıkları göstermek ve Şirket sırları hariç olmak üzere istenen bilgi ve belgeleri vermek zorundadır.

12- Masrafları Karşılama Yükümlülüğü:

Yatırımcı, Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde yapılacak işlemler neticesinde tahakkuk edecek masrafları karşılamak zorundadır.

13- Mülkiyet Sorumluluğu ve Husumeti Kabul Yükümlülüğü:

Taşınmaz ile ilgili her türlü mülkiyet ve husumet iddialarına, mülkiyetin yatırımcıya devredilmesiyle, yatırımcı muhatap ve taraf olur. Taşınmaz mülkiyetinin, yatırımcının kendi kusurundan kaynaklanmayıp bir nedenden dolayı kaybedilmesi ve üçüncü kişiler tarafından iktisabı halinde

T.C.

ÇAY BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İnşaat Fen İşleri Müdürlüğü

BELEDİYEMİZCE SATIŞI YAPILAN TAŞINMAZ ÜZERİNE YAPILACAK YATIRIMLA İLGİLİ PROTOKOLDÜR.

1- Satış Yapılan Arazinin Tapu Kaydı ile İlgili Bilgiler:

İLİ : Afyonkarahisar
İLÇESİ : Çay
MAHALLESİ : İstasyon
MEVKİİ : Kerhaneönüyarkı
PAFTA : K26-D-11-B-4
ADA : 746
PARSEL : 1
CİNSİ : Arsa
CİLT/SAYFA NO: 5/428
YÜZÖLÇÜMÜ : 6.129,09 m²

2- İlgili İdare: Çay (Afyonkarahisar) Belediye Başkanlığı

Yatırımcının (Arazi Satın Alanın) Adı-Soyadı veya Ticaret Unvanı:

Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalaj Sanayi A.Ş.

Ahi Evran OSB Mah. 1.Organize Sanayi Bölgesi, Osmanlı Cad. No: 3 Sincan / ANKARA

Ankara Kurumlar Vergi Dairesi / 7580039082

3- Arazinin Satış Tarihi: 26.10.2023

4- Arazinin Satış Bedeli:

5- Yapılacak Yatırımın Konusu: Gıda üretim ve işleme tesisi

6- Yatırıma Başlama Tarihi: Tapu tescil işlemlerinin tamamlanmasından itibaren 12 ay içinde.

7- Yatırımın Faaliyete Gececeği Tarih: Tapu tescil işlemlerinin tamamlanması ve projenin tasdik ve onayından itibaren 36 ay içinde.

8- İstihdam Edilecek Kişi Sayısı: 20 Kişi

9- Yatırımcı başlangıçta sunduğu proje üzerinde gerektiği hallerde değişikliğe gidebilir.

10- Arazinin satışından sonra yatırımcı altı aylık süreler halinde yaptığı yatırımı belgeleyen yatırım takip formu hazırlayarak Çay Belediye Başkanlığı'na sunacaktır.

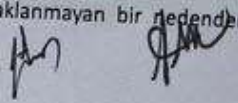
11- Yatırımcı, yatırım başlangıcından itibaren (tapu kaydına konulan şerh kalkıncaya kadar) yatırım sonuna kadar yatırım ile ilgili olarak araziyi satan Çay Belediyesinin ve diğer ilgili kamu kuruluşlarının her türlü takip ve denetimine gereken kolaylıkları göstermek ve şirket sırları hariç olmak üzere istenen bilgi ve belgeleri vermek zorundadır.

12- Masrafları Karşılama Yükümlülüğü:

Yatırımcı, Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde yapılacak işlemler neticesinde tahakkuk edecek masrafları karşılamak zorundadır.

13- Mülkiyet Sorumluluğu ve Husumeti Kabul Yükümlülüğü:

Taşınmaz ile ilgili her türlü mülkiyet ve husumet iddialarına, mülkiyetin yatırımcıya devredilmesiyle, yatırımcı muhatap ve taraf olur. Taşınmaz mülkiyetinin, yatırımcının kendi kusurundan kaynaklanmayan bir nedenden dolayı kaybedilmesi ve üçüncü kişiler tarafından iktisabı halinde



yatırımcı idareden doğmuş ve doğacak tüm zararları için hak talep edebilecek ve zararı rücu edebilecektir.

14- Çevreyi Koruma Yükümlülüğü:

Yatırımcı Çevre Kanunu ve bu kanunla ilgili diğer düzenlemelere uymak zorundadır.

15- Yatırımcı inşaat sırasında bulunacak olan taşınır ve taşınmaz kültür varlıklarını mülki amirlere bildirmek zorundadır.

16- Çay Belediyesi Başkanlığı, yatırımcının; yatırım ve ticari faaliyetlerini sorunsuz bir şekilde yürütmek için gerekli elektrik, su v.b. enerji nakil hatlarının tesisi ve giderlerin şehir hatlarına bağlanması için gerekli alt yapı-üst yapı yatırımlarını yapacak ve bu çalışmalar için yatırımcıdan herhangi bir isim altında herhangi bir talepte bulunmayacaktır.

17- Yatırımlar, yapılacak veya mevcut bölge, çevre düzeni planı, nazım ve uygulama imar planları hükümlerine uygun olmak zorundadır.

18- Yapılacak yatırım ve istihdamın fiili, sürekli genişleyen ve üretime katkısı olacak şekilde planlanacaktır.

19- Yatırımcı (olağanüstü bir gelişme ya da makul sebep olmadığı takdirde) ticari faaliyetlerin sürdürülebilmesi için gerekli insan kaynağının minimum %70'ini yatırımın gerçekleşeceği Çay ilçesinde ikamet eden veya nüfus kaydı Çay ilçesinde bulunanlar arasından sağlayacaktır.

20- Yatırımcı satın alınan taşınmazı (zorunluluk halleri veya makul sebepler haricinde) yatırım tamamlanmadan hiçbir şekilde üçüncü kişilere devretmeyecek, yatırım tamamlandıktan sonra tüm tasarruf yatırımcıya ait olacaktır. İlk yatırımların tamamlanıp ticari faaliyetlerin başlamasına müteakip en geç 1 yıl içinde idare tarafından konulan tapu şerhi derhal kaldırılacaktır.

21- Devredilen Taşınmazın Tahliyesi ve Geri Alınması:

Yatırımcı; yatırımlarına öngörülen süreler içerisinde başlayacak ve taşınmazın satış tarihinden itibaren en geç 36 ay içerisinde ticari faaliyetlere başlayacaktır. Yatırımcının taahhüt edilen süreler dahilinde mücbir sebep nedeniyle ticari faaliyetlerine başlamaması halinde, Yatırımcı; taşınmazı güncel rayiç bedeli karşılığında satın alma hakkına sahip olacaktır. Yatırımcı satın alma hakkını kullanamaması veya kullanmaktan imtina etmesi, ihtilafın giderilmesine yönelik karşılıklı mutabakata varılamaması ve uzlaşma sağlanamaması halinde Çay Belediyesi Başkanlığı, tapu kaydının Belediye Başkanlığı adına resen tescili amacıyla Tapu Sicil Müdürlüğü'ne istemde bulunabilir. İş bu protokol maddesi, yatırımın tamamlanıp ticari faaliyetlerin başlamasına müteakip hükümsüz kalacak ve taşınmaz üzerindeki tüm tasarruf yatırımcıya ait olacaktır.

22- İşbu protokol 22 (yirmiiki) maddeden ibaret olup, aşağıda imzası bulunan taraflarca aynen kabul edilmiştir. Bu protokolden doğabilecek her türlü hukuki itilaflar, öncelikle tarafların hakkaniyet ölçüleri gözetilmek suretiyle sulhen çözümlenecek olup anlaşmazlığın bu şekilde çözülememesi halinde Afyonkarahisar İli Mahkemeleri yetkili olacaktır.

Idare
Çay Belediyesi Başkanlığı


14/11/2023
Hüseyin ATLI
Belediye Başkanı

Yatırımcı (Satın Alan)
Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalaj Sanayi A.Ş.

SEĞMEN KARDEŞLER
GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.
1. Orj. San. Böl. Hızır Çay, 100100 Sincan-ANKARA
Tic. Sic. No: 287 05 10 / Şişli / Faks: 0312 287 55 13
Ankara Kurumlar Vergi Dairesi: 756 003 9082
Mersis No: 080039082000013

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400423

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kemal KETREZ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006 No : 400369

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cem ERKAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce firmamızca değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

2023



MAKİNA VE TEÇHİZAT DEĞERLEME RAPORU

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.



REDMI NOTE 8 PRO
AI QUAD CAMERA

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM
VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.
MAKİNA VE TEÇHİZAT
DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA,
MEVCUT PİYASA KOŞULLARI
ALTINDA PİYASA RAYİC
DEĞERLERİNİN TESPİTİ.



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYANLAR
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
- 1.10. DEĞERLEMİYİ YAPANIN DEĞERLEMEME KONUSU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİSİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN III.62-1 SAYILI "SERMAYE PİYASASINDA DEĞERLEME STANDARTLARI HAKKINDA TEBLİĞİ GEREĞİ ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI (UDS) KAPSAMINDA YÜRÜTÜLDÜĞÜNE VE TÜM YÖNLERİYLE İLGİLİ STANDARTLARA UYGUN OLDUĞUNA İLİŞKİN BEYAN
- 2.5. DEĞERLEME RAPORUNUN KULLANIM, DAĞITIM VEYA YAYINLANMASINA İLİŞKİN HERHANGİ BİR SAKINCA VARSA BUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA
- 2.6. ÜÇÜNCÜ BİR TARAFÇA SAĞLANAN BİLGİLER DAYANAK OLARAK KULLANILDIYSA, SÖZ KONUSU BİLGİLERİN GÜVENİLİRLİĞİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME
- 2.7. DEĞER ESASI, KULLANILAN YAKLAŞIM VE YÖNTEMLER İLE DEĞERLEMENİN AMACINA UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN BEYAN
- 2.8. DEĞERLEME SONUCU BULUNAN DEĞERE ULAŞILMASI SIRASINDA KULLANILAN YÖNTEMLER, BU YÖNTEMLERİN SONUÇLARI VE DEĞERLEME SONUCU BULUNURKEN BİRDEN FAZLA YÖNTEMİN KULLANILMASI DURUMUNDA BUNLARA İLİŞKİN AĞIRLIKLANDIRMA ORANLARINI GÖSTEREN TABLO
- 2.9. KULLANILAN VERİLERİN GÜVENİLİR, ADİL VE MAKUL OLDUĞUNA İLİŞKİN BEYAN

3. DEĞERLEME KONUSU VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 VARLIĞA İLİŞKİN TEKNİK, HUKUKİ VE MAİL TANITICI BİLGİLER
- 3.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIK İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR DEVİR/PAZARLAMA VB. KONULARDA SINIRLAMA, TAKYİDAT VB. KOŞUL BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZLER VE ÇALIŞMALAR

- 4.1 Girdi ve varsayımlar
 - 4.1.1 Değerleme çalışmasında dayanak olarak kullanılacak önemli bilgilerin nitelikleri ve kaynakları ile bu bilgilerin doğrulanmasına ilişkin yapılan çalışmaların kapsamı
 - 4.1.2 Değerleme çalışmasında dikkate alınan tüm önemli ve/veya anlamlı varsayımlar ve/veya özel varsayımlar veya sınırlandırıcı koşullar
 - 4.1.3 Üçüncü bir tarafça sağlanan bilgilerin dayanak olarak kullanılması durumunda, bu bilgilerin güvenilir olup olmadığı veya değerlendirme görüşünün güvenilirliğini olumsuz yönde etkileyip etkilemediği hakkında açıklama; sunulan bilgilerin inandırıcılığı veya güvenilirliğinin teyidi doğrultusunda yapılan çalışmaların kapsamı

- 4.1.4 Değerleme çalışmasında kullanılan para biriminin belirtilmesi
- 4.1.5 Değerleme çalışmasında kullanılan para birimi dışında farklı bir para biriminin kullanıldığı girdi ve varsayımlar için hangi kur değerinin kullanıldığının ilgili tarih ve kaynakları ile belirtilmesi
- 4.1.6 Değerlemeye konu varlığın tabi olduğu mevzuatın öngördüğü teşvik, yükümlülük ve benzeri hususların değerlendirme kapsamında belirtilmesi
- 4.1.7 Değerleme çalışmasında dikkate alınan girdilerde ülkeler arası farklılıkların söz konusu olması halinde bu farklılıklara ilişkin açıklama
- 4.1.8 Değerleme konusu varlığın aynı kişi veya kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler
- 4.2 Değerleme yaklaşım ve yöntemleri
 - 4.a. Değerlenen varlığın niteliği, buna ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının güçlü ve zayıf yönleri, kullanılacak yaklaşımın değerlendirilme kapsamına ve amacına uygunluğu ve bu yaklaşımların uygulanabilmesi için gerekli güvenilir bilginin mevcudiyeti değerlendirilerek, hangi değerlendirme yaklaşımı veya yaklaşımlarının kullanıldığının belirlenmesine ilişkin açıklama
 - 4.b. Değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğüne ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğuna ilişkin beyan
- 4.2.1 Pazar Yaklaşımı
- 4.2.2 Gelir Yaklaşımı
- 4.2.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.2.3.a Maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç (sonuca ulaşılırken yapılan tüm hesaplamaların belirtilmesi suretiyle)

5. SONUÇ

5.1 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ULAŞILAN NİHAİ SONUÇ, DEĞERLEME SONUCU BULUNURKEN BİRDEN FAZLA YÖNTEMİN KULLANILMASI DURUMUNDA AĞIRLIKLANDIRMA ORANLARINI GÖSTEREN TABLO

5.2 KULLANILAN DEĞER ESASI

5.3 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VERİLERİN VE YÖNTEMLERİN GÜVENİLİR, ADİL, UYGUN VE MAKUL OLDUĞUNA İLİŞKİN BEYAN

6. EKLER

6.1. Raporda kullanılması durumunda, bağımsız denetimden geçmiş ise dipnotları ile beraber finansal tablolar, bağımsız denetimden geçmemiş ise ilgili mevzuat uyarınca hazırlanmış finansal tablolar

6.2. Değerleme çalışmasında girdi olarak kullanılan, üçüncü bir tarafça sağlanan raporların ilgili bölümleri (Örneğin: yetkin kişiler tarafından UMREK standartları çerçevesinde hazırlanan raporlar, gayrimenkul değerlendirme raporları, teknik raporlar, bilirkişi raporu, ekspertiz raporları vb.)

6.3. Değerlemeyi gerçekleştirenin, değerlendirmeyi bütün yönleriyle yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahip olduğuna ve bağımsızlık ilkelerine uyduğuna ilişkin beyanı, gerekli lisans/sicillerinin kopyası veya bu evrakları doğrulama için kullanılacak internet adresi

1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	:	28.11.2023
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	:	31.12.2023
1.3. RAPOR NUMARASI	:	OZEL-2023-00090
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	:	30.11.2023
1.5. RAPORUN TÜRÜ	:	TL cinsinden piyasa rayiç fiyat tespiti
1.6. RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Bumin TORUN, Makina Mühendisi – 409 612 HALİL HARMAN, Makina Mühendisi – 402 078
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	CEM ERKAN – 400 369
1.8.DAYANAK SÖZLEŞME VE TARİHİ	:	2023/4
1.9.RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	:	Vardır.
1.10. DEĞERLEMİYİ YAPANIN DEĞERLEME YE KONU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE İLİŞKİSİ	:	Yoktur.

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirketimiz, 14.02.2008 tarih ve 249114 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş ve Güzeltepe Mahallesi, Ahmet Mithat Efendi Caddesi No: 60/4 Çankaya / ANKARA adresinde hizmet vermektedir. Ödenmiş Kuruluş Sermayesi 230.000.-TL dir.

*Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJLAMA SANAYİ A.Ş.

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Ankara ili, Sincan ilçesi, Ahi Evran OSB Mah. 1. Organize Sanayi Bölgesi Osmanlı Caddesi No: 3 adresinde bulunan Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalajlama Sanayi A.Ş.'ne ait işyerinde bulunan Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Ambalajlama Sanayi A.Ş.'ne ait Makinalar, mevcut piyasa koşulları altında, değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa rayiç değerlerinin tespiti ve bu tespitin Türkçe olarak raporlanmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltepe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

2.4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN III.62-1 SAYILI "SERMAYE PİYASASINDA DEĞERLEME STANDARTLARI HAKKINDA TEBLİĞ'İ GEREĞİ ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI (UDS) KAPSAMINDA YÜRÜTÜLDÜĞÜNE VE TÜM YÖNLERİYLE İLGİLİ STANDARTLARA UYGUN OLDUĞUNA İLİŞKİN BEYAN

Değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" gereği ve 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında yürütülmüş olup, tüm yönleriyle ilgili standartlara uygundur.

2.5. DEĞERLEME RAPORUNUN KULLANIM, DAĞITIM VEYA YAYINLANMASINA İLİŞKİN HERHANGİ BİR SAKINCA VARSA BUNA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporunun kullanım, dağıtım ve yayınlanmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır

2.6. ÜÇÜNCÜ BİR TARAFÇA SAĞLANAN BİLGİLER DAYANAK OLARAK KULLANILDIYSA, SÖZ KONUSU BİLGİLERİN GÜVENİLİRLİĞİNE İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

Raporda emsal verileri dışında tüm kaynaklar müşteri tarafından sağlanmıştır. Bu verilerin doğruluğu karşı tarafın, tarafımıza sunduğu bilgiler ile sınırlıdır.

2.7. DEĞER ESASI, KULLANILAN YAKLAŞIM VE YÖNTEMLER İLE DEĞERLEMEİN AMACINA UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN BEYAN

Değer esası, devam eden kullanım için pazar değeri olup, tanımı aşağıda yapılmıştır.

Söz konusu tanım Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuzu Notu, Pazar Değeri başlığında yer alan tanıma dayandırılarak;

Devam Eden Kullanım için Pazar Değeri: "Sökülüp götürülmeden bulunduğu işletmede kullanıma devam etmesi koşulu ile makinenin uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır" şeklinde tanımlanmıştır. Kullanılan değer tanımı rapor içeriğinde kullanılan değerlendirme yöntemleri ile uygundur.

2.8. DEĞERLEME SONUCU BULUNAN DEĞERE ULAŞILMASI SIRASINDA KULLANILAN YÖNTEMLER, BU YÖNTEMLERİN SONUÇLARI VE DEĞERLEME SONUCU BULUNURKEN BİRDEN FAZLA YÖNTEMİN KULLANILMASI DURUMUNDA BUNLARA İLİŞKİN AĞIRLIKLANDIRMA ORANLARINI GÖSTEREN TABLO

Değerleme konusu bir kısım varlıklar özel kullanıma esas teşkil eden varlıklar olduğundan değerlendirme sonucuna ulaşılırken maliyet yöntemi kullanılmış, buna göre;

*Değerlemeye tabi tutulan varlığın faydalı ömrüne göre yıpranma payı eksiltilemiştir.

Değerleme konusu bir kısım varlıklar ise standart ikinci el piyasası bulunan varlıklar olup, bu tür varlıklar için emsal karşılaştırması yapılmıştır.

2.9. KULLANILAN VERİLERİN GÜVENİLİR, ADİL VE MAKUL OLDUĞUNA İLİŞKİN BEYAN

Uzman, söz konusu tesisi ve ekipmanları bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

Raporda sunulan analizler ve sonuçlar sadece bu rapor için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.

Bu raporda belirtilen analizler yürürlüğe girme tarihi 'rapor bilgileri' kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.

Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.

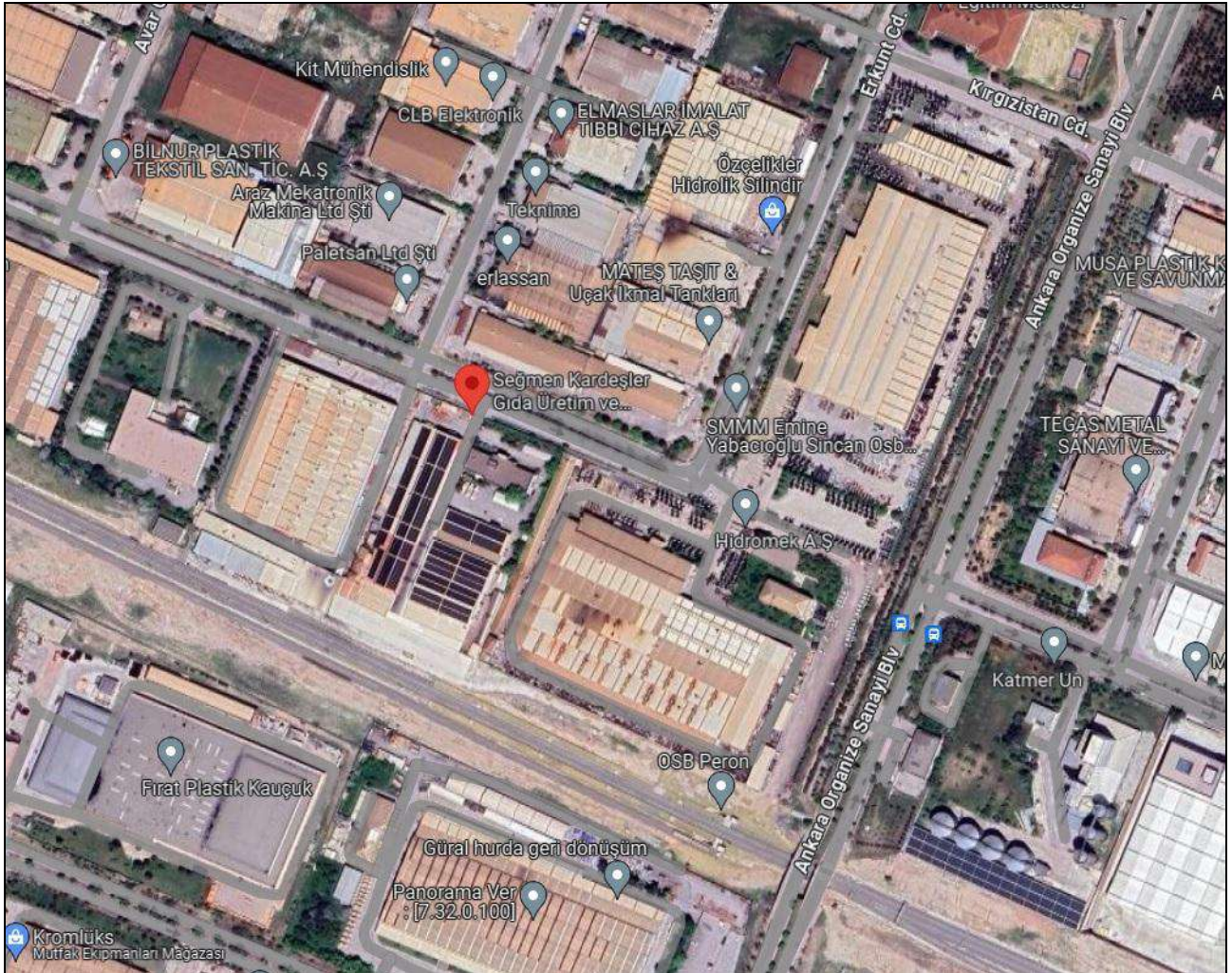
Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.

Bu çerçevede raporda kullanılan tüm veriler güvenilir, adil ve makuldür.

3. DEĞERLEME KONUSU VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

3.1 VARLIĞA İLİŞKİN TEKNİK, HUKUKİ VE MAİL TANITICI BİLGİLER

Seğmen Kardeşler A.Ş. Gıda Ürünleri imalatı sektöründe yukarıda belirtilen adreste faaliyet göstermektedir.



Değerlemeye konu makinaların 30.11.2023 tarihinde Seğmen Kardeşler A.Ş. için değerlemesi yapılmış olup, söz konusu makinaların günümüz tarihi itibarıyla satış bedelinin tespiti talebi üzerine bu rapor düzenlenmiştir. Değerlemeye konu makinalar Seğmen Kardeşler A.Ş. firmasına ait işyerinde görülmüştür. Firma yetkililerinden alınan şifahi bilgiye göre değerlemeye konu makinalar faal olarak kullanılmakta olup, bakımları ve periyodik kontrolleri düzenli olarak yapılmaktadır. Makinalara ait herhangi bir sicil dosyası, bakım kartı vb. belge görülmemiştir. Makinaların gözle yapılan muayenesinde herhangi bir eksiği tespit edilmemiştir. Değerlemeye konu makinalar makine ve ekipman imalatı ile ilgili makinalardır. Firma tarafından değerlemesi yapılacak makinalara ilişkin düzenlenmiş makine listesi ve envanter kaydı verilmiştir. Değerlemeye konu makinalar ekspertiz gününde çalışır durumda görülmüştür. Makinaların istendiğinde sorunsuz halde çalışacağı varsayımı yapılmıştır, firma yetkililerinden alınan şifahi bilgiye göre makinaların herhangi bir eksiği ve problemi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu varlıklar ekipman adı, marka, model, yılı ve envantere giriş tarihlerine göre aşağıda sıralanmıştır:

S/N	Demirbaş Kodu	DURUM	YTB	Demirbaş İsmi	MARKA	MODEL	Alış Miktarı
1	253-2007-001			ÇIPLAK VAKUM POMPASI (12)			1
2	253-2008-014			DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)			4
3	253-2008-017			AZİM VAKUM POMPASI (12)			1
4	253-2008-023			DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)			1
5	253-2008-026	SARF		ÜNSA 2 UM MONOPOMPA (17)			1
6	253-2008-033			TEMESİS DEPO RAF SİSTEMİ (3.23)			1
7	253-2009-005			GÜCÜM PAS ÇELİK VAKUM POMPA (12)			1
8	253-2009-007	SARF		BETA PAKET SIVILAR İÇİN POMPA (12)			1
9	253-2009-008			DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)			1
10	253-2010-012			DENGE DİKEY HELEZON KARIŞTIRICILI			2
11	253-2010-013			PULS TERAZİLİ KONVEYÖR BANT	PULS ELEKTRONİK		1
12	253-2010-014			DOĞUŞSAN VAKUM POMPA			1
13	253-2010-015			KONTEKSAN KONVEYÖR BANT			1
14	253-2010-016			TÜRKÖZ SOS ÜRETİM SİSTEMİ	TÜRKÖZ		1
15	253-2010-017			SU SOĞUTMA KULESİ			1
16	253-2010-018			BAL ÇÖZELTİ TEKNESİ			1
17	253-2010-019			BAL DİNLENDİRME KAZANI			1
18	253-2010-024			AKSU PASLANMAZ PETKİM KAZANI			1
19	253-2011-002			PULS OTOMATİK TARTIM BANDI	PULS ELEKTRONİK		1
20	253-2011-005			GENMAK KODLAMA MAKİNASI			1
21	253-2011-007			DENGE DİK TOZ ÜRÜN TAŞIYICI HELEZON			1
22	253-2011-008			PULS OTOMATİK TARTIM BANDI	PULS ELEKTRONİK		1
23	253-2011-011			FRUMAK REÇEL PASTÖRİZE HATTI			1
24	253-2011-015			KONTEKSAN KONVEYÖR BANT			1
25	253-2011-016			DENGE DİK TOZ ÜRÜN TAŞIYICI HELEZON			1
26	253-2011-018			PULS OTOMATİK TARTIM BANDI	PULS ELEKTRONİK		1
27	253-2011-025			TÜRKÖZ TAHİN KAZANI	TÜRKÖZ	TTPK-5000	1
28	253-2011-026			AKSU PASLANMAZ ÇELİK BAL TANKI			2
29	253-2011-027			AKSU PASLANMAZ TAHİN TANKI			1
30	253-2011-029			TÜRKÖZ PASLANMAZ TANK VE BAL FİLTRESİ	TÜRKÖZ		1
31	253-2012-001			HİPOMAK TERAZİLİ DOLUM MAKİNASI	HİPOMAK	HPM 280 AF/VW 2008 MODEL	1
32	253-2012-003			PULS ELEKTRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	PULS ELEKTRONİK		1
33	253-2012-004			TEMESİS DEPO RAF SİSTEMİ (3.23)			1
34	253-2012-005			F.T FAMAT ULTRASONİK KEŞİM MAKİNESİ			1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltepe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

35	253-2012-006		ERDA ETİKETLEME MAKİNASI			1
36	253-2012-007		GENMAK TERMAL PRİNER			1
37	253-2012-009		AKSU PASLANMAZ TEKERLİ RAFLI ARABA			1
38	253-2013-001		MAKOSAN YATAY PAKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
39	253-2013-002		UZAY YÜK ASANSÖRÜ (3.12)		2000 kg	1
40	253-2013-003		TOPER BIÇAKLI DEĞİRMEN (17)			1
41	253-2013-004		LEONHARDT KAVANOZ DOLUM MAKİNESİ (3.53)			1
42	253-2013-005		GENMAK KODLAMA MAKİNASI (3.53)	GENMAK	NG TOUCH	1
43	253-2013-006		ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
44	253-2013-007		OKAN BİYİK L TİPİ KNVEYÖR (17)			1
45	253-2013-008		DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)			1
46	253-2013-009		ROWEMA DİK PAKETLEME MAKİNASI (3.53)		VPI 180 2011	1
47	253-2013-010		PULS ELEKTRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	PULS ELEKTRONİK		1
48	253-2013-011		INDEX - 6LTD KAVANOZ KAPATMA MAK. (3.53)			1
49	253-2013-012		BAŞKAYA ÇEKİRDEK ÇIRARTMA MAK (3.10.1)			1
50	253-2013-013		BAŞKAYA SAP ALMA MAKİNASI (3.10.1)			1
51	253-2013-014	SARF	VİMPİ AKUPLE POMOA (12)			1
52	253-2013-015		DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)		DKH 304 KALİTE 0,55-2,2 KW	1
53	253-2013-016		TÜRKÖZ SOS VAKUM KAZANI (17)	TÜRKÖZ		1
54	253-2013-017		TÜRKÖZ REÇEL VAKUM KAZANI (17)	TÜRKÖZ	SVT 2000 50 KG/H	1
55	253-2013-018		TÜRKÖZ MİKSER KAZANI (3.10.3)	TÜRKÖZ		1
56	253-2013-019		GÜCÜM PASL ÇELİK VAKUM POMPA (12)			1
57	253-2013-020		DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)		304 KALİTE 2,2 KW	1
58	253-2013-021		TÜRKÖZ KARIŞTIRICI (3.10.3)	TÜRKÖZ		1
59	253-2013-022	SARF	GÜNGÖR İNŞ STANDART POMPA (12) 6 ADET			1
60	253-2013-023		ASYA TURBO FNIŞER PALPER (17)			1
61	253-2013-024		NURSAN SOĞUTMA KULESİ 2 ADET (3.10.9)			1
62	253-2013-025		ASEPSYSTEMS PASTÖRİZATÖR (17)			1
63	253-2013-026	SARF	ÜNİSA 2 UM 50 MONOPOMPA (12)			1
64	253-2013-027		ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
65	253-2013-028		DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)			1
66	253-2013-029		GENMAK KODLAMA MAKİNASI (3.53) 4 ADET			1
67	253-2013-030		ELEKTROMAG EMNİYET BANDI MAK TÜNELİ (3.53)			1
68	253-2013-031		PULS ELEKTRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	PULS ELEKTRONİK		1
69	253-2013-032		GÜCÜM PASL ÇELİK VAKUM POMPA (12)			1
70	253-2013-033		OKAN BİYİK L TİPİ KNVEYÖR (17)			1
71	253-2013-034		TÜRKÖZ VAKUM KAZANI PLATFORMU (17)	TÜRKÖZ		1
72	253-2013-037		TÜRKÖZ GLİKOZ TANKI (17)	TÜRKÖZ		1
73	253-2013-038		ŞAHİN YAPI BUHAR TESİSATI (17)			1
74	253-2013-039		THS MÜHENDİSLİK SOĞUTUCU 2 AD (3.9.5)			1
75	253-2013-040		BAŞKENT ZİRVE HİJYENİK ODA (3.10.9)			1
76	253-2013-041		THS MÜHENDİSLİK SOĞUTUCU 2 AD (3.9.5)			1
77	253-2013-042		ENKASİS BUTONLU HIZLI PVC GİYOTİN KAPI (31.6)			1
78	253-2013-043		SEM LAB POWER SUPPLY GÜÇ KAYNAĞI (3.14.2)			1
79	253-2013-044		ANADOLU RAD BRÜLÖR VE D.GAZ HATTI (3.8.12)			1
80	253-2014-001		ROWEMA DİK PAKETLEME MAKİNASI (3.53)		VPI 180 2013	1
81	253-2014-002		FOLEN OTOMATİK YÜK. FREKANS MAK (3.53)			1
82	253-2014-003		LEONHARDT KAVANOZ DOLUM MAKİNESİ (3.53)			1
83	253-2014-004	SARF	GÜNGÖR İNŞ STANDART POMPA (12)			1
84	253-2014-005		CANDAN PORT ELEK KONSERVE AÇACAĞI (3.53)			1
85	253-2014-006		MARİPAK ŞHRINK AMBALAJ MAKİMASI (3.53)			1
86	253-2014-007		ELEKTROMAG EMNİYET BANDI MAK (3.53)			1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

87	253-2014-008		INDEX - 6LTD KAVANOZ KAPATMA MAK. (3.53)			1
88	253-2014-009		ERDA ÇİFT ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
89	253-2014-010		TÜRKÖZ REÇEL VAKUM KAZANI (17)	TÜRKÖZ		1
90	253-2014-011		TÜRKÖZ REMİKS TANKI (17)	TÜRKÖZ	RM 1000 150 KG/H	1
91	253-2014-012		GÜCÜM PASL ÇELİK VAKUM POMPA (12)			1
92	253-2014-013		İNTEGRA POMPA KONT PANOSU (3.14.10)			1
93	253-2014-014		FOLEN YÜKSEK FREKANS TRAFOSU 2 AD (17)			1
94	253-2014-015		TÜRKÖZ EŞANJÖR (17)	TÜRKÖZ		1
95	253-2015-001		ANADOLU RADYANT ISITMA SİSTEMİ 2 AD (3.10.9)			1
96	253-2015-002	SARF	SESİNOKS LOP TİP POMPA (12)			1
97	253-2015-003		BETA-PAKET PİKNİK AMB MAKİNASI (3.53)			1
98	253-2015-004	SARF	İNDEM SANTİFİRÜJ POMPA (12)			1
99	253-2015-005		ATLAS KURUTUCU (17)			1
100	253-2015-006		GÜNGÖR HİDROFORLU TANK (3.8.9)			1
101	253-2015-007	SARF	SESİNOKS MONOPOMP POMPA (12)			1
102	253-2015-008		TÜRKÖZ BAL ÜRETİM ÜNİTESİ KOMPLE (17)	TÜRKÖZ		1
103	253-2015-009		ATAK SOĞUTMA HAZİT GRUP (3.10.9)			1
104	253-2015-010		ÇETİNEL SOĞUTMA GRUP 2 AD (3.10.9)			1
105	253-2015-011		MEKSİS BUHAR SANTRALI (3.13.2)	MEKSİS	MSBK 4000 4000 KG/H	1
106	253-2015-012		LEONHARDT KAVANOZ DOLUM MAKİNESİ (3.53)			1
107	253-2015-013		NURSAN SOĞUTMA GRUBU (3.10.9)			1
108	253-2015-014	SARF	SESİNOKS LOP TİP POMPA (12)			1
109	253-2015-015		AKÇAY BECKER VAKUM POMPASI (12)			1
110	253-2015-016		GENMAK KODLAMA MAKİNASI (3.53)			1
111	253-2015-017		ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
112	253-2015-018		ROWEMA DİK PAKETLEME MAKİNASI (3.53)		VPI 180 2013	1
113	253-2015-019		OKAN BİYİK PVC BANTLI KNVEYÖR (17)			1
114	253-2015-020		PULS ELEKTRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	PULS ELEKTRONİK	PCW-1 2 KG 75 AD/DAK	1
115	253-2015-021		OKAN BİYİK PVC BANTLI KNVEYÖR (17)			1
116	253-2015-022		DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)		DH 304 KALİTE 3,3 KW	1
117	253-2015-023		ROWEMA DİK PAKETLEME MAKİNASI (3.53)		VPI 180 2011	1
118	253-2015-024		ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
119	253-2015-025		GENMAK KODLAMA MAKİNASI (3.53)			1
120	253-2015-026		PULS ELEKTRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	PULS ELEKTRONİK		1
121	253-2015-027		TÜRKÖZ BAL PASTÖRİZÖ HATTI KOMPLE (17)	TÜRKÖZ	TBP 5000 5000 LT/H 150 KG/H	1
122	253-2015-028		SAVE KLİMA (3.9.1)			1
123	253-2016-001		GENMAK KODLAMA MAKİNASI 2 AD (3.53)			1
124	253-2016-002		NURSAN SOĞUTMA GRUBU (3.10.9)			1
125	253-2016-003		SARILAR YATAY YAPIŞTIRMA MAKİNASI (3.53)			1
126	253-2016-004		MEKSİS BUHAR SANTRALI (3.13.2)	MEKSİS	S.B.K.	1
127	253-2016-005		ANADOLU RAD BASINÇ DÜŞÜRME İSTASYONU (47.1)			1
128	253-2016-006		ATLAS VİDALI HAVA KOMPRESÖRÜ (3.13.6)			1
129	253-2016-007		TÜRKÖZ MOTORLU KAZAN KARIŞTIRMA 3 AD (3.10.3)	TÜRKÖZ		1
130	253-2016-008		GÜNGÖR HİDROFORLU TANK (3.8.9)			1
131	253-2016-009	SARF	GÜNGÖR POMPA 3 AD (12)			1
132	253-2016-010		MARİPAK ŞRINK MAKİNASI (3.53)			1
133	253-2016-011		NURSAN SU SOĞUTMA KULESİ (3.10.9)			1
134	253-2016-012		ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
135	253-2016-013		INDEX - 6LTD KAVANOZ KAPATMA MAK. (3.53)			1
136	253-2016-014		INDEX - 6LTD HAVA İLE YIKAMA MAK. (3.53)			1
137	253-2016-015		AVCI MAK KAVANOZ TAŞIMA KONVEYÖRÜ (17)			1
138	253-2016-016		TURBEY PİKNİK PAKETLEME MAK (3.53)			1
139	253-2016-017		BETA-PAKET TERMPFORM PAK MAKİNASI (3.53)			1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

)			
140	253-2016-018		TÜRKÖZ BAL ÇÖZELTME SİSTEMİ (17)	TÜRKÖZ		1
141	253-2016-019		BAYRAKTAR ELEKT PLATFORM 2 AD (3.52)			1
142	253-2016-020		GÜNGÖR ÇİFT POMPALI HİDROFORLU TANK (3.8.9)			1
143	253-2016-021	SARF	TÜRKÖZ LOP POMPA 2 AD (12)			1
144	253-2016-022		GENMAK ZEBRA LABEL PRİNER (4.2)			1
145	253-2016-023		ALİZE İNKJET KODLAMA MAKİNASI (4.2)			1
146	253-2016-024		YİĞİT OTOMASYON MENTEŞELİ RAMPA (37.3)			1
147	253-2016-025		KAYALAR SERVİS BANKOSU-KÜVER ÜNİT. (3.10.11)			1
148	253-2016-026		TÜRKÖZ BAL ISITMA (3.9.3)	TÜRKÖZ		1
149	253-2016-027		KAYALAR SERVİS BANKOSU-BUZDOLABI (3.10.11)			1
150	253-2016-028		AVCI MAK KAVANOZ TAŞIMA KONVEYÖRÜ (17)			1
151	253-2016-029		TÜRKER RAF RAS SİSTEMİ (3.23)			1
152	253-2016-030		ELEKTROMAG OTOMATİK EMNİYET BANDI MAK.(3.53)			1
153	253-2016-031	SARF	TEKSTAR BUHAR KAZANI POMPA (3.8.3)			1
154	253-2016-032		HİPOMAK KEFELİ DOLUM ÜNİTESİ (17)			1
155	253-2016-033		GENMAK KODLAMA MAKİNASI (3.53)			1
156	253-2016-034		GENMAK TERMAL PRINTEAD (4.2)			1
157	253-2016-035		KULP MAK. DOLUM MAKİNASI (17)			1
158	253-2016-036		AKSU PASLANMAZ BAL ELEĞİ (17)			1
159	253-2016-037	SARF	GÜR-AN POLYESTER PANO (3.14.10)			1
160	253-2016-038		ETS MÜHENDİSLİK SOĞUK ODA (3.10.9)			1
161	253-2016-039		TANRIVER HİJYEN BARİYER (3.52)			1
162	253-2016-040		ANADOLU RADYANT ISITMA SİSTEMİ (3.8)			1
163	253-2016-041		MEKSİS GALV MOD TANK 2 AD (1.1.8.3)			1
164	253-2016-042		KARTAL SU TANKI (46.4.1)			1
165	253-2016-043		TÜRKER RAF DEPO AĞIR YÜK SİSTEMİ (3.23)			1
166	253-2016-044		İLGENLER ENGELLİ PLATFORM ASANSÖRÜ (3.12.)			1
167	253-2016-045		TÜRKÖZ BALANS TANKI 2 AD (17)	TÜRKÖZ		1
168	253-2016-046		TANRIVER HİJYEN BARİYER EKİPMANLARI (3.52)			1
169	253-2016-047		TÜRKÖZ BAL SÜZDÜRME TEKNESİ (17)	TÜRKÖZ		1
170	253-2016-048		TÜRKÖZ BALANS TANKI (17)	TÜRKÖZ		1
171	253-2016-049		NURSAN SU SOĞUTMA KULESİ (17)			1
172	253-2016-050		AKSU KROM SOĞUTMA KULESİ (17)			1
173	253-2016-051		TÜRKER RAF DEPO AĞIR YÜK SİSTEMİ (3.23)			1
174	253-2016-052		YİĞİT HİDROLİK RAMPA 4 AD (37.3)			1
175	253-2016-053		PMI ELEKTRİK KESİNTİSİZ GÜÇ KAYNAĞI (3.14.2)			1
176	253-2016-054		MOMENTUM HEPA FİLTRELİ KLİMA SİSTEMİ (3.9.3)			1
177	253-2016-055		PMI ELEK KESİNTİSİZ GÜÇ KAYNAĞI (3.14.2)			1
178	253-2017-001	SARF	HİPOMAK BUNKERLİ HELEZON 1 ADET (3.67)			1
179	253-2017-002	SARF	HİPOMAK BUNKERLİ HELEZON 1 ADET (3.67)			1
180	253-2017-003		TRİO VAKUM KONTROL SİSTEMİ 1 ADET (17)			1
181	253-2017-004		TRİO VAKUM KONTROL SİSTEMİ 1 ADET (17)			1
182	253-2017-005		TRİO VAKUM KONTROL SİSTEMİ 1 ADET (17)			1
183	253-2017-006		TRİO VAKUM KONTROL SİSTEMİ 1 ADET (17)			1
184	253-2017-007		INDEX - 6LTD KAVANOZ HAVA İLE TEM.MAK. (3.53)			1
185	253-2017-008		AVCI MAK KONVEYÖR-TOPLAMA TEPİSİ-VB.(3.53)			1
186	253-2017-009		ŞAHİN POMPA MONOBLOK VAKUM POMPASI (17)			1
187	253-2017-010		MARİPAK ŞHRİNK AMBALAJ MAKİMASI (3.53)	MARİPAK	CLS DIAMOND	1
188	253-2017-011	SARF	TÜRKÖZ BORULU EŞANJÖR (17)			1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

189	253-2017-012			TÜRKÖZ ISITMA KAZANI (17)	TÜRKÖZ		1
190	253-2017-013			TÜRKÖZ SOĞUTMA KONVEYÖRÜ-BÜYÜK (17)	TÜRKÖZ		1
191	253-2017-014			TÜRKÖZ SOĞUTMA KONVEYÖRÜ-KÜÇÜK (17)	TÜRKÖZ		1
192	253-2017-015			TURBEY YARI OT.KOLİ BANT.MAK(3.53)			1
193	253-2017-016	SARF		GÖKTOĞAN 1,5 KW TEK KADEME BLOWER(3.53)			1
194	253-2017-017	SARF		GÖKTOĞAN 4 KW TEK KADEME BLOWER(3.53)			1
195	253-2017-018			BAYRAKTAR MAK. 5 TON TEK MAKASLI PLATFORM (3.12)			1
196	253-2017-019			ETS SOĞUK HAVA DEPOSU (3.10.9)			1
197	253-2017-020	SARF		KSB WKL 32/8 MSKP-TC (12)			1
198	253-2017-021			ELEKTROMAG EMNİYET BANDI MAK (3.53)			1
199	253-2017-022			MARTI MÜH. Q300XT PALET STREÇ SARMA MAK. (3.53)	LANTECH	Q300XT	1
200	253-2017-023	SARF		BAYRAKTAR MAK.İNİŞTE ÇİFT HIZ İLAVESİ (3.12)			1
201	253-2017-024			DOLUMSAN TEKLİ ROTARY HELVA KAPAMA MAK. (3.53)			1
202	253-2017-025			ERDA BİL. ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
203	253-2017-026			ROVEMA VOLUMETRİK HACİM KAPLARI (3.53)			1
204	253-2017-027	SARF		SEM LABRATUVAR ANALİZ CİHAZI TAMİR (3.8.13.1)			1
205	253-2017-028			ROVEMA VOLUMETRİK HACİM KAPLARI (3.53)			1
206	253-2017-029			AVCI MAK TOPLAMA TEPİSİ (3.53)			1
207	253-2017-030			INDEX - 6LTD KAVANOZ KAPATMA MAK. (3.53)			1
208	253-2017-031			LEONHARDT KAVANOZ DOLUM MAKİNESİ (3.53)			1
209	253-2017-032			ISFIDA ÇOK KEFELİ TERAZİ (3.53)			1
210	253-2017-033			MACHİNENFABRİK PAKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
211	253-2017-034			TÜRKÖZ VAKUM TANKI (17)	TÜRKÖZ	TBVT 2000 500 KG/H 5000 LT/H 2,2 KW	1
212	253-2017-035			TÜRKÖZ VAKUM TANKI (17)	TÜRKÖZ	TBVT 2000 500 KG/H 5000 LT/H 2,2 KW	1
213	253-2017-036			TÜRKÖZ VAKUM TANKI PLATFORMU (17)	TÜRKÖZ		1
214	253-2017-037			TÜRKÖZ PREMİKS TANKI (17)	TÜRKÖZ		1
215	253-2017-038			TÜRKÖZ MİKSER (3.10.3)	TÜRKÖZ		1
216	253-2017-039			TÜRKÖZ DİNLENDİRME TANKI (17)	TÜRKÖZ	TBDT 5000 5000 LT/H	1
217	253-2017-040			TÜRKÖZ DİNLENDİRME TANKI (17)	TÜRKÖZ		1
218	253-2017-041			TÜRKÖZ DİNLENDİRME TANKI (17)	TÜRKÖZ		1
219	253-2017-042			TÜRKÖZ DİNLENDİRME TANKI (17)	TÜRKÖZ		1
220	253-2017-043			TÜRKÖZ DİNLENDİRME TANKI PLATFORMU (17)	TÜRKÖZ		1
221	253-2017-044			TÜRKÖZ REÇEL SOĞUTMA TÜNELİ (17)	TÜRKÖZ		1
222	253-2017-045			TÜRKÖZ SICAK SU TANKI (17)	TÜRKÖZ		1
223	253-2017-046			TÜRKÖZ DOZAJ TANKI (17)	TÜRKÖZ		1
224	253-2017-047			TÜRKÖZ BUHAR TÜNELİ (17)	TÜRKÖZ		1
225	253-2017-048			TÜRKÖZ TAŞIMA BANDI (17)	TÜRKÖZ		1
226	253-2017-049			TÜRKÖZ TAŞIMA ARABASI (17)	TÜRKÖZ		1
227	253-2017-050			ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
228	253-2017-051			ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
229	253-2017-052			SEZMAK KAVANOZ TEM.MAK. (3.53)	SEZMAK	SEZ 2017/1	1
230	253-2017-053			SEZMAK KAVANOZ TEM.MAK. (3.53)	SEZMAK	SEZ 2017/1	1
231	253-2017-054			GENMAK NGT2 KODLAMA MAK. (3.53)			1
232	253-2017-055			GENMAK NGT2 KODLAMA MAK. (3.53)			1
233	253-2017-056	SARF		ROVEMA PAKETLEME MAK.AKSAMLARI (3.53)			1
234	253-2017-057	SARF		GÜVENİŞ ALÜMİNYUM DOĞRAMALI BÖLME (1.1.6)			1
235	253-2017-058			ROVEMA PAKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
236	253-2017-059			ROVEMA PAKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
237	253-2017-060			PULS ELEKTRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	PULS ELEKTRONİK	PCW-1 600 GR	1
238	253-2017-061			PULS ELEKTRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	PULS ELEKTRONİK		1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

239	253-2017-062			ETS SOĞUK HAVA DEPOSU (3.10.9)			1
240	253-2017-063			KONTEKSAN KONVEYÖR BANT (17)			1
241	253-2017-064			KONTEKSAN KONVEYÖR BANT (17)			1
242	253-2017-065			DENGE DIKEY HELEZON KARIŞTIRICILI (3.67)		304 KALİTE 3KW	1
243	253-2017-066			DENGE DIKEY HELEZON KARIŞTIRICILI (3.67)		304 KALİTE 3KW	1
244	253-2017-067			SEZMAK KONVEYÖR BANT (17)			1
245	253-2017-068	SARF		ROVEMA PAKELTEME MAK.EKRANI (3.53)			1
246	253-2017-069			AKDOĞAN BAHARAT TAVASI (3.53) 2 ADET			1
247	253-2017-070	SARF		AKDOĞAN SOĞUTMA KULESİ (3.10.9)			1
248	253-2017-071	SARF		PULS ELEKTRONİK OTO.TARTIM BANDI YED.PAR. (17)			1
249	253-2017-072			DETAY KUTU AÇMA MAKİNASI (3.53)			1
250	253-2017-073			ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
251	253-2017-074			MYM ÇİKOLATA MAKİNASI (17)			1
252	253-2017-075	SARF		BAŞGRUP HIZLI TİP PVC KAPI (31.6)			1
253	253-2017-076			PASLAN SİLİNDİRİK DEPO 1 ADET (17)			1
254	253-2017-077			PASLAN SİLİNDİRİK DEPO 1 ADET (17)			1
255	253-2017-078			KONASYA CHİLLER SOĞUTMA ÜNİTESİ (17)			1
256	253-2017-079			TRİO ROBO TAPE 50M KOLİ BANTLAMA MAK.(3.53)			1
257	253-2017-080			MYM MAKİNE ÖN HAZIRLAMA PANOSU (17)			1
258	253-2017-081			MYM MAKİNE WIENNER PANOSU 1 AD. (17)			1
259	253-2017-082			MYM MAKİNE WIENNER PANOSU 1 AD. (17)			1
260	253-2017-083			MYM MAKİNE TANE BİLYA (17)			1
261	253-2017-084			MYM MAKİNE STOK TANKI (17)			1
262	253-2017-085	SARF		MYM MAKİNE DIŞLI KROM POMPA (17)			1
263	253-2017-086			İLGENLER İNŞ. İDARİ BİNA ASANSÖR (3.12)			1
264	253-2017-087			PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)			1
265	253-2017-088			PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)			1
266	253-2017-089			PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)			1
267	253-2017-090			PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)			1
268	253-2017-091			PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)			1
269	253-2017-092			PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)			1
270	253-2017-093			PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)			1
271	253-2017-094			PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)			1
272	253-2017-095			PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)			1
273	253-2017-096			PİRSAN 40000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)			1
274	253-2017-097			PİRSAN 40000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)			1
275	253-2017-098			PİRSAN 40000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)			1
276	253-2017-099			PİRSAN 40000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)			1
277	253-2017-100			PİRSAN 40000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)			1
278	253-2017-101			PİRSAN 40000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)			1
279	253-2017-102			KESKİN İNŞ. BAHARAT HAVALANDIRMA BORU İML.(31.10.4			1
280	253-2017-103			ENERJİGAS DEPO-BAHARAT BÖL.KAT.KALORİFERİ YAPIMI			1
281	253-2017-104			ENGİN GRUP YANGIN HİDRANTI (3.73)			1
282	253-2017-105	SARF		AZİM YAPI PVC ŞERİT KAPI (31.6)			1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

283	253-2017-106			KESKİN İNŞ. BAHARAT HAVALANDIRMA BORU İML.(31.10.4			1
284	253-2018-001			ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
285	253-2018-002			ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
286	253-2018-003			DESER KİMYA KULE OTOMASYONU (3.8.13.1)			1
287	253-2018-004			DESER KAZAN YIKAMA (3.8.13.1)			1
288	253-2018-005			HİPOMAK KONVEYÖR BANT (17)			1
289	253-2018-006			MAKOSAN YATAY PAKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
290	253-2018-007			SAVEMA TERMAL 53I PRINTER(4.2)			1
291	253-2018-008			SAVEMA TERMAL 32C PRINTER(4.2)			1
292	253-2018-009	SARF		SAVEMA TERMAL YAZICI KAFASI (4.2)			1
293	253-2018-010			BETA PAKET VAKUMLU AMBALAJLAMA MAK. (3.53)	BETA PAK	Z-90	1
294	253-2018-011			ORDEL AĞIRLIK ÖLÇÜM CİH.VE SİS. (17)			1
295	253-2018-012	SARF		YİĞİT AKÜ TRAKDYONER AKÜ (6.7)			1
296	253-2018-013	SARF		SAVEMA TERMAL YAZICI KAFASI (4.2)			1
297	253-2018-014			ATAK SOĞUTMA TECUMSEH TAG 2516 (3.10.9)			1
298	253-2018-015			4.REÇEL HATTI TESİSATI (17)			1
299	253-2018-016	SARF		GÜNGÖR İNŞ. GRVVD 7 5,5 HP POMPA (12)			1
300	253-2018-017	SARF		ROVEMA PAKETLEME MAK.AKSAM (3.53)			1
301	253-2018-018	SARF		ETS SOĞUK HAVA DEPOSU KAPISI (3.10.9)			1
302	253-2018-019	SARF		SESİNOKS SLD 2-50 PUMP POMPA (3.8.3)			1
303	253-2018-020			GÜCÜM PASL ÇELİK VAKUM POMPA (3.8.3)			1
304	253-2018-021			GÜCÜM PASL ÇELİK VAKUM POMPA (3.8.3)			1
305	253-2018-022			BİGTEM KAVANOZ TEMİZLEME VE STER.MAK. (17)			1
306	253-2018-023	SARF		SAVEMA TERMAL YAZICI KAFASI (4.2)			1
307	253-2018-024	SARF		SAVEMA TERMAL YAZICI KAFASI (4.2)			1
308	253-2018-025			SAVEMA TERMAL KODLAMA MAK. (4.2)	SAVEMA	SVM 53*701	1
309	253-2018-026			CARLO MİG. TAHİN DOLUM MAK. (17)			1
310	253-2018-027			ALİZE TIJ CH.F.TL300-DK II YAZICI (4.2)			1
311	253-2018-028	SARF		ENGİN GRUP FOTOSELLİ LAV MUSLUK (3.87)			1
312	253-2018-029	SARF		ENGİN GRUP FOTOSELLİ LAV MUSLUK (3.87)			1
313	253-2018-030			GÜCÜM POMPA GMVP 230/120-6662 VAKUM POM.(3.8.3) 10			1
314	253-2018-031	SARF		GÜCÜM POMPA GPTS 50/32-210 SANT. POM.(3.8.3) 10 A			1
315	253-2018-032			BİGTEM KAVANOZ TEMİZLEME VE STER.MAK. (17)			1
316	253-2018-033			BİGTEM KAVANOZ TEMİZLEME VE STER.MAK. (17)			1
317	253-2018-034			AVCI MAK TOPLAMA TEPŞİSİ (3.53)			1
318	253-2018-035			AVCI MAK TOPLAMA TEPŞİSİ (3.53)			1
319	253-2018-036			AVCI MAK TOPLAMA TEPŞİSİ (3.53)			1
320	253-2018-037	SARF		MERT TEK. PASLANMAZ POMPA (3.8.3)			1
321	253-2018-038			MERT TEK. DALGIÇ MOTOR (3.14.11)			1
322	253-2018-039			ŞAFAK MAKİNA 210 MM ÇİZGİ AP.YAKA SETİ (17)			1
323	253-2018-040	SARF		SAVEMA TERMAL YAZICI KAFASI (4.2)			1
324	253-2018-041	SARF		SAVEMA TERMAL YAZICI KAFASI (4.2)			1
325	253-2018-042	SARF		MERT TEK. PASLANMAZ POMPA (3.8.3)			1
326	253-2018-043			MERT TEK. DALGIÇ MOTOR (3.14.11)			1
327	253-2018-044			VİDEOJET KODLAMA CİHAZI (3.53)			1
328	253-2018-045	SARF		AVCI MAK KAVANOZ TUTMA APARATI KOMPLE (3.53)			1
329	253-2018-046			KESKİN MAKİNA 100 KG.DEV. ELEK. LOKUM KAZANI (17)			1
330	253-2018-047			PANEL REKLAM IŞIKLI LOGO VE TABELA (3.64)			1
331	253-2018-048			TEKSTAR PANO İMALATI (3.53)			1
332	253-2018-049			TEKSTAR PANO İMALATI (3.53)			1
333	253-2018-050			TURBEY KOLİLEME ROBOTU MAK (3.53)			1
334	253-2018-051			TURBEY KOLİLEME ROBOTU MAK (3.53)			1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltepe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

335	253-2018-052			ANADOLU RADYANT DOĞALGAZ BASINÇ DÜŞ.İST.(28.3.1)			1
336	253-2018-053			FINDIK EZMESİ HATTI TESİSATI-HAZAR(17)			1
337	253-2018-054			HAZAR 2.FAB. PANO-TRAFO YAPIMI (3.14.10)			1
338	253-2018-055			HAZAR 3.FAB. PANO-TRAFO YAPIMI (3.14.10)			1
339	253-2018-056			ATALAY ELEKTRONİK 3*16 MT.60 TON ARAÇ KANTARI (3.6)			1
340	253-2018-057			CARLO MİG. FINDIK EZM.DOLUM MAK. (17)			1
341	253-2018-058	SARF		FINDIK EZMESİ HATTI DOLUM EK-HAZAR(17)			1
342	253-2018-059			SEM LABORATUVAR CİHAZLARI(3.13.8.1.)			1
343	253-2018-060			TAMSA ELFIN PRINT DOUBLEHEADS (4.2)			1
344	253-2018-061			MYM BİLYALI ÇİKOLATA DEĞİRMENİ (17)			1
345	253-2018-062			MYM MAKİNA PUDRA ŞEKER DEĞİRMENİ (17)			1
346	253-2018-063			ALİMAR MAKİNA JENARATÖR (3.14.1)	ALİMAR	ALMDZAA 660	1
347	253-2018-064			BETA PAKET PİKNİK AMBALAJMA MAKİNASI (17)			1
348	253-2018-065			ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
349	253-2018-066			SİMTES ELEK. JENARATÖR BAĞLANTI KAB.(3.14.1)			1
350	253-2018-067	SARF		SEM LAB.PRESSURE REGULATOR HE/02 (3.13.8.1.)			1
351	253-2018-068	SARF		SEM LAB.PRESSURE GAUGE (4 BAR) (3.13.8.1.)			1
352	253-2018-069	SARF		SEM LAB.ÇİH. E.V. (3.13.8.1.)			1
353	253-2018-070	SARF		GÜNGÖR İNŞAAT POMPA STANDART (17)			1
354	253-2018-071	SARF		KILIÇ PANEL ÇİT UYGULAMASI (2)			1
355	253-2018-072			GİZEM KALIP 12 GÖZ KESME KALIBI (17)			1
356	253-2018-073	SARF		AZİM YAPI PVC PERDE (31.6)			1
357	253-2018-074	SARF		FRM ÇELİK KON. SÜRGÜLÜ MOTORLU KAPI (3.79)			1
358	253-2018-075	SARF		AZİM YAPI PVC ŞERİT PERDE KAPI (31.6)			1
359	253-2018-076	SARF		SUNDURMA POLYESTER PERDE YAPIMI (1.2.6)			1
360	253-2019-001		YTB	ATLAS TEKNİK VİDALI HAVA KOMPRESÖRÜ (3.13.6)			1
361	253-2019-002		YTB	TÜRKÖZ GLİKOZ TANKI (17)	TÜRKÖZ		1
362	253-2019-003		YTB	TÜRKÖZ BORULU ISITICI (17)	TÜRKÖZ		1
363	253-2019-004		YTB	GÜMÜŞ MAK. LOKUM KESME MAKİNASI (17)			1
364	253-2019-005		YTB	GÜMÜŞ MAK. ÇÖĞEN KABARTMA MİKSERİ (3.10.3)			1
365	253-2019-006		YTB	GÜMÜŞ MAK. TAHİN DEĞİRMENİ (17)			1
366	253-2019-007	SARF		PULS ELEKTRONİK SERVO MOTOR 100 W (3.14.11)			1
367	253-2019-008	SARF		PULS ELEKTRONİK SERVO MOTOR 100 W (3.14.11)			1
368	253-2019-009			İTERPOMP VAKUM POMPASI 2.2 KW (3.8.3)	İTERPOMP	VPS125/065 2850 d/d	1
369	253-2019-010			AKDOĞAN PASL. LOKUM ARABASI (17)	AKDOĞAN PASLANMAZ		1
370	253-2019-011			ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)		A30NB	1
371	253-2019-012			ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)		A30NB	1
372	253-2019-013	SARF	YTB	SESİNOKS TWIN SCREW POMPA (3.8.3)		QTS222	1
373	253-2019-014			ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)		A30NB	1
374	253-2019-015			ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)		A30NB	1
375	253-2019-016			ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)		A30NB	1
376	253-2019-017			ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)		A30NB	1
377	253-2019-018			GÜNGÖR İNŞAAT HİDROFOR (3.8.9)		1XSBT V 100/5	1
378	253-2019-019			ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)		A30NB	1
379	253-2019-020			ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG		A30NB	1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

			(6.8)			
380	253-2019-021		TAM-E-SER MAKİNA YER YIKAMA MAKİNASI (3.55)		1250 E	1
381	253-2019-022	SARF	SESİNOKS LOP TİP POMPA (12)		SLR 2-50 LOB TİP POMP.	1
382	253-2019-023	SARF	SESİNOKS LOP TİP POMPA (12)		SLR 2-50 LOB TİP POMP.	1
383	253-2019-024		AKDOĞAN BAHARAT TAVASI (3.53) 2 ADET			1
384	253-2019-025	SARF	SAVEMA TERMAL YAZICI KAFASI (4.2)			1
385	253-2019-026	SARF	SAVEMA TERMAL YAZICI KAFASI (4.2)			1
386	253-2019-027	SARF	ŞAFAK MAKİNA 210 MM ÇİZGİ AP.YAKA SETİ (17)			1
387	253-2019-028		GÖZTEPE MAKİNA VIŞNE KONVEYÖR BANT (17)		6000X800 PVC BANTLI	1
388	253-2019-029	SARF	ANKARA SARILAR METAL ÇENE 400 PEDALLI (3.53)			1
389	253-2019-030	SARF	ANKARA SARILAR METAL ÇENE 400 PEDALLI (3.53)			1
390	253-2019-031		GİZEM KALIP KESME-YAPIŞTIRMA KALIBI (17)			1
391	253-2019-032	SARF	ERDA BİLİMSEL ÇATAL SENSÖR (3.53)			1
392	253-2019-033	SARF	ERDA BİLİMSEL ÇATAL SENSÖR (3.53)			1
393	253-2019-034		ERDA BİLİMSEL ALSTEP-S ETİKETLEME MODÜLÜ KOMPLE (		ALSTEP-S	1
394	253-2019-035	SARF	YİĞİT AKÜ TRAKSYONER AKÜ (6.7)			1
395	253-2019-036	SARF	MERT MAKİNA SANTRİFÜJ POMPA(3.8.3)		IMPO BE200 2 HP	1
396	253-2019-037		ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)			1
397	253-2019-038		AKDOĞAN HELVA ARABASI (17)			1
398	253-2019-039		AKDOĞAN HELVA ARABASI (17)			1
399	253-2019-040		AKDOĞAN HELVA ARABASI (17)			1
400	253-2019-041		ERPAKSAM KAVANOZ DOLUM MAKİNASI (17)			1
401	253-2019-042		İTERPOMP VAKUM POMPASI 2.2 KW (3.8.3)			1
402	253-2019-043	YTB	DOLUMSAN KAVANOZ OTOM. KAPATMA MAK. (3.53)	DOLUMSAN	DLS2500	1
403	253-2019-044		PCE TEKNİK GAUSSMETRE (3.36)		MFM 3000	1
404	253-2019-045	YTB	DOLUMSAN KAVANOZ OTOM. KAPATMA MAK. (3.53)	DLS	DLS2000	1
405	253-2019-046		AKDOĞAN ÇALIŞMA MASASI (17)			1
406	253-2019-047	YTB	BETA PAKET OTOMATİK 40 REÇEL DOLUM MAK. (17)			1
407	253-2019-048	YTB	ERDA ELİNE-E2CT/ALRİTMA-S ETİKETLEME MAKİNASI (3.	ELİNE	E2CT/ALRİTMA-S	1
408	253-2019-049	YTB	TÜRKÖZ ISITMALI DOLUM TANKI (17)	TÜRKÖZ	500 LT ISITMALI	1
409	253-2019-050	SARF	YTB SESİNOKS METAL LOB TİP POMPA (3.8.3)		SLR 2-40 LOB TİP POMP.	1
410	253-2019-051	SARF	TÜRKÖZ MAKİNA SEVİYE SENSÖRÜ (17)			1
411	253-2019-052		KOÇİNTOK KALİBRASYON SETİ (3.8.13.1)	ETALON		1
412	253-2019-053		KAYALAR JUNIOR PLUS XL KOMBİ MİKSER (3.10.3)			1
413	253-2019-054		YİBER ELEK. EL YIKAMA ÜNİTESİ (3.13.3)		ED 41 00 STRD 40	1
414	253-2019-055	SARF	YALÇIN REKLAM VİNİL TABELA (58.1.2)			1
415	253-2019-056		ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)		A30NB	1
416	253-2019-057		ORDEL TARAMA-ALARM CİHAZI (17)		SCN12-03/03	1
417	253-2019-058	SARF	AZİM YAPI PVC ŞERİT KAPI (31.6)			1
418	253-2020-001		POLMAK 7,5 KW 3000 DD MOTORLU RADYAL FAN		PY-K9 TİP	1
419	253-2020-002	SARF	KORKMAZ ENDÜSTRİ DN 50 LOP POMPA (12)			1
420	253-2020-003	SARF	SAVEMA TERMAL YAZICI KAFASI (4.2)			1
421	253-2020-004	SARF	SAVEMA TERMAL YAZICI KAFASI (4.2)			1
422	253-2020-005	YTB	BAŞKAYA ELEVATÖR MODÜLER 2*45 (17)			1
423	253-2020-006	SARF	KORKMAZ ENDÜSTRİ LOP POMPA ISI CEKETLİ (12)			1
424	253-2020-007	YTB	GÜCÜM POMPA GMVP 230/120-6662 VAKUM POM.(3.8.3)			1
425	253-2020-008	YTB	GÜCÜM POMPA GMVP 230/120-6662 VAKUM			1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

				POM.(3.8.3)			
426	253-2020-009			INDEX - 6LTD KAVANOZ KAPATMA MAK. (3.53)		ND CLOSE 14 M	1
427	253-2020-010		YTB	OES KGK 40 KVA 3 FAZ KESİNTİSİZ GÜÇ KAYNAĞI (3.14.		KGK-40	1
428	253-2020-011	SARF		BAŞGRUP OTOMATİK KAPI (3.79)			1
429	253-2020-012	SARF		BAŞGRUP OTOMATİK KAPI (3.79)			1
430	253-2020-013	SARF		BAŞGRUP OTOMATİK KAPI (3.79)			1
431	253-2020-014	SARF		BAŞGRUP OTOMATİK KAPI (3.79)			1
432	253-2020-015	SARF		SEM LABORATUVAR FLOW CELL 8ULD (3.13.8.1)			1
433	253-2020-016	SARF		ALİZE YAZICI MODÜLÜ (4.2)			1
434	253-2020-017	SARF		SAVEMA TERMALYAZICI KAFASI KCE-53 (4.2)			1
435	253-2020-018	SARF		SAVEMA TERMALYAZICI KAFASI KCE-53 (4.2)			1
436	253-2020-019		YTB	KUTLUSAN KAPAMA MAKİNASI (3.53)		CAP SEAL	1
437	253-2020-020			ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)			1
438	253-2020-021			ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)			1
439	253-2020-022			ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)			1
440	253-2020-023			AS-SU SU YUMUŞATMA MAKİNASI (3.8.10)		PUREDROP 10-35 TANDEM YUMUŞATMA	1
441	253-2020-024			GENMAK TERMAL PRINTER(4.2)		NG2	1
442	253-2020-025	SARF		SEM LABORATUVAR FLOW CELL 8ULD (3.13.8.1)			1
443	253-2020-026		YTB	VİDEOJET KODLAMA CİHAZI (3.53)		INK JET 5	1
444	253-2020-027	SARF		SEŞİNOKS MONOPOMP K30 POMPA (12)			1
445	253-2020-028		YTB	BETA PAKET THERMOFORM AMBALAJLAMA MAK. (3.53)			1
446	253-2020-029	SARF		REDMAK GAMAK MOTOR 11KW (3.14.11)			1
447	253-2020-030	SARF		GÜNGÖR İNŞ10 HP POMPA (12)			1
448	253-2020-031	SARF		REDMAK REDÜKTÖR SP50 1/25+ 0,55 KW MOTOR (3.43)			1
449	253-2020-032	SARF		REDMAK REDÜKTÖR EN 63 İ 395+ 0,75 KW MOTOR (3.43)			1
450	253-2020-033	SARF		YİĞİT AKÜ TRAKSYONER AKÜ (6.7)			1
451	253-2020-034	SARF		VİDEOJET KODLAMA CİHAZI POMPASI (3.53)			1
452	253-2020-035	SARF		SAVEMA TERMALYAZICI KAFASI KCE-53 (4.2)			1
453	253-2020-036	SARF		SAVEMA TERMALYAZICI KAFASI KCE-53 (4.2)			1
454	253-2020-037		YTB	GAMMA SİSTEM YÜKSEK BASINÇLI KARIŞTIRICI (3.10.3			1
455	253-2020-038	SARF		PULS ELEKTRONİK MOTOR 75 W REDÜKTÖRSÜZ)(3.14.11)			1
456	253-2020-039	SARF		PULS ELEKTRONİK MOTOR 75 W REDÜKTÖRSÜZ)(3.14.11)			1
457	253-2020-040		YTB	FAZLI AKSU SOĞUTMA KULESİ (3.10.9)		KULE HAZNESİ	1
458	253-2020-041		YTB	FAZLI AKSU SOĞUTMA KULESİ (3.10.9)		KULE HAZNESİ	1
459	253-2020-042	SARF		FORPACK AMB. F 205 YAKA SETİ (17)			1
460	253-2020-043			PANDORA PLASTİK 460 GR BAL ŞİŞE KALIBI (27.2)			1
461	253-2020-044		YTB	ANALİTİK YAĞ TAYIN CİHAZI (3.8.13.1)		E-500	1
462	253-2020-045	SARF		BAŞGRUP OTOMATİK KAPI (3.79)			1
463	253-2020-046	SARF		ANKARA EMİN 42,5 KVA KONTAKTÖR (3.14.9)			1
464	253-2020-047	SARF		DOLUMSAN GİRİŞ TAMBURU (17)			1
465	253-2020-048	SARF		DOLUMSAN GİRİŞ TAMBURU (17)			1
466	253-2020-049	SARF		YİĞİT AKÜ 48 VOLT 500 AH TRAKSYONER AKÜ(3.14.7)			1
467	253-2020-050		YTB	GÜCÜM POMPA GMVP 120/050-6662 VAKUM POM.(3.8.3)		2,2 KW	1
468	253-2020-051		YTB	GÜCÜM POMPA GMVP 120/050-6662 VAKUM POM.(3.8.3)		1,5 KW	1
469	253-2020-052		YTB	TURBEY KOLİLEME ROBOTU MAK (3.53)			1
470	253-2020-053	SARF		EMEL TERK SARMAN MİTS. SERVO MOTOR HF-MP73B (3.14.			1
471	253-2020-054	SARF		ANT TEKNİK INTERTSİL NH2 5 UM (3.8.13.1)			1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

472	253-2020-055			ANADOLU RADYANT ISITMA SİSTEMİ AD (3.10.9)			1
473	253-2020-056	SARF		ÜÇER SONDAJ KUYU SONDAJI (46.3.1)			1
474	253-2021-001			GENMAK TERMAL PRINTER(4.2)	ZEBRA	ZT410 203DPI	1
475	253-2021-002			ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)		A30NB	1
476	253-2021-003			GENMAK TERMAL PRINTER(4.2)	ZEBRA	ZT411 LABEL	1
477	253-2021-004		YTB	PULS ELEKTRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	PULS ELEKTRONİK	TARTIM PRENSİPLİ KALİTE KONTROL BANDI	1
478	253-2021-005		YTB	HİPERMAK TAM OTOM. DOYPACK DOLUM MAKİNASI (3.53)			1
479	253-2021-006		YTB	BAŞKAYA UNİVERSAL YIKAMA MAKİNASI (17)			1
480	253-2021-007		YTB	VİDEOJET KODLAMA CİHAZI (3.53)		6330 INT	1
481	253-2021-008			ANALİTİK YAĞ MANTOLU ISITICI (3.8.13.1)			1
482	253-2021-009			GENMAK LABEL PRINTER(4.2)		ZT411 LABEL	1
483	253-2021-010	SARF		VİMPİ 2,5" XLA PASLANMAZ POMPA (12)			1
484	253-2021-011	SARF		MERT TEKNİK 0,5 HP TRF AÇIK FANLI POMPA 304 (12)			1
485	253-2021-012	SARF		MERT TEKNİK .,1 KW KOMPLE PASLANMAZ POMPA (12)			1
486	253-2021-013	SARF		GÜNGÖR İNŞ.KAZAN TAĞDİYE CİH.(17)			1
487	253-2021-014	SARF		AZİM YAPI PVC ŞERİT KAPI (31.6)			1
488	253-2021-015	SARF		AZİM YAPI PVC ŞERİT KAPI (31.6)			1
489	253-2021-016	SARF		HER İŞ SERAMİK GBS CARILINE 85 PRÇ YEMEK TAKIMI (3)			1
490	253-2021-017			ELMACIK BİLG. BROTHER (4.1) MFC-L2716DW-3T LAZER			1
491	253-2021-018			PLATO HP LASERJET PRO MFP M117 FDW YAZICI (4.1)			1
492	253-2021-019			PİRSAN 44.000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)			1
493	253-2021-020	SARF		ASO 1.ORG.SAN.BÖL. ÇÖP KONTEYNERİ (3.25)			1
494	253-2021-021	SARF		FORPACK AMB. AB YAPIŞTIRMA YAKA SET ÇİZGİ APR. (17)			1
495	253-2021-022	SARF		FORPACK AMB. AB YAPIŞTIRMA YAKA SET ÇİZGİ APR. (17)			1
496	253-2021-023	SARF		FORPACK AMB. AB YAPIŞTIRMA YAKA SET ÇİZGİ APR. (17)			1
497	253-2021-024	SARF		FORPACK AMB. AB YAPIŞTIRMA YAKA SET ÇİZGİ APR. (17)			1
498	253-2021-025		YTB	FRUMAK MAK. VAKUM KAZANI FRM.10.VK-25 (17)		FRM.10.VK-25 FLTVK01.09 20 KG	1
499	253-2021-026			HASEL İSTİF MANUEL TRANSPALET 2.500 KG (6.8)		550X1150/MLK	1
500	253-2021-027		YTB	FRUMAK MAK. ŞEKER KAYNATMA KAZANI (17)			1
501	253-2021-028	SARF		İSÖZ AKÜ T48V 625 AH ÇEKİCİ AKÜ (6.7)			1
502	253-2021-029			ALFA ANALİTİK BOSTWICK KONSİSTOMETRESİ (3.13.8.1)			1
503	253-2021-030		YTB	VİDEOJET İNKJET KODLAMA CİHAZI (3.53)		1630-	1
504	253-2021-031	SARF		BİGTEM BLOK TWİST (BT/N.210) (17) 2 ADET			1
505	253-2021-032	SARF		AVCI MAK.KAVANOZ SIKMA APARATI (3.53)			1
506	253-2021-033			S.E.P.GIDA MEYVE KÜP KESME MAK.	URSCHEL		1
507	253-2021-034			TEKOFOS ATAGO EL TİPİ REFRAKTOMETRE (3.8.13.1)		MASTER-500	1
508	253-2021-035			TEKOFOS ATAGO EL TİPİ REFRAKTOMETRE (3.8.13.1)		MASTER-500	1
509	253-2021-036			ATALAY ELEK. 30 KG. ELEKTRONİK TERAZİ (3.59)	CAS	ER-JR 30 KG	1
510	253-2021-037	SARF		BİGTEM BLOK TWİST (BT/N.330 CC) (17) 4 ADET			1
511	253-2021-038	SARF		BİGTEM BLOK TWİST (BT/N.1700 CC) (17) 4 ADET			1
512	253-2021-039	SARF		KORKMAZ ENDÜSTRİ DN 50 LOP POMPA (12)			1
513	253-2021-040			SEM LAB.THERMOCOUPLE FOR LEFT (3.13.8.1.)		FURNACE	1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

514	253-2021-041	MÜKERRE R		ANALİTİK YAĞ MANTOLU ISITICI (3.8.13.1)			1
515	253-2021-042	MÜKERRE R		GENMAK LABEL PRINTER(4.2)			1
516	253-2021-043	SARF		VİMPİ 2,5" XLA PASLANMAZ POMPA (12)			1
517	253-2021-044	SARF		MERT TEKNİK 0,5 HP TRF AÇIK FANLI POMPA 304 (12)			1
518	253-2021-045	SARF		MERT TEKNİK „1 KW KOMPLE PASLANMAZ POMPA (12)			1
519	253-2021-046	SARF		GÜNGÖR İNŞ.KAZAN TAĞDIYE CİH.(17)			1
520	253-2021-999	SARF		test			1
521	253-2022-001	SARF		MOTOR 75 W (REDÜKTÖRSÜZ) (3.14.11)			1
522	253-2022-002		YTB	TAM OTOM.KOLİLEME ROB.VE AKS.(3.53)			1
523	253-2022-003			MANUEL TRANSPALET BEYAZ NAYLON (6.8)			1
524	253-2022-004			MANUEL TRANSPALET BEYAZ NAYLON (6.8)			1
525	253-2022-005			MANUEL TRANSPALET BEYAZ NAYLON (6.8)			1
526	253-2022-006			APERA PH700 MASAÜSTÜ PH METRE (3.13.8.1)			1
527	253-2022-007			PH ELEKTROD SİVRİ UÇ LABSEN 213(3.13.8.1)			1
528	253-2022-008	SARF		HIZLI KAPI KONT.PANELİ,KABLOSU(3.79)			1
529	253-2022-009	SARF		HIZLI KAPI KONT.PANELİ,KABLOSU(3.79)			1
530	253-2022-010		YTB	SVM 32CK TERMAL TRANS.KODL.MAK.(4.2)			1
531	253-2022-011	SARF		24V250 AH TRAKS.AKÜ (6.7)			1
532	253-2022-012			INTEGRA PİPETBOY ACU 2 (3.13.8.1)/F2			1
533	253-2022-013			İMPO S4SP 4/33 DALGIÇ POMPASI (3.8.3)			1
534	253-2022-014			COVERCO 4HP DALGIÇ MOTORU (3.14.11)			1
535	253-2022-015			COVERCO 4HP DALGIÇ MOTORU-2 (3.14.11)/F2			1
536	253-2022-016	SARF		DN-50 LOBE POMPA (12)			1
537	253-2022-017			MANUEL TRANSPALET 550*1150/MIK (6.8)			1
538	253-2022-018			WAFFLE ÇİFTLİKARE ÇİÇEK+TAVA(3.10.4.1)			1
539	253-2022-019	SARF		VERDE TAS/BALMATİK (3.10.4.1)			1
540	253-2022-020	SARF		BALMATİK (3.10.4.1)			1
541	253-2022-021	SARF		2.EL ELEKTRİK MOTORU (3.14.11)			1
542	253-2022-022			PHOENIX HIZLI NEM TAYİN CİHAZI (67.1.)			1
543	253-2022-023	SARF		WKL 32-8 KADEMELİ POMPA (12)			1
544	253-2022-024		YTB	GMVP 230/120-6662 VAKUM POMPASI(3.8.3)			1
545	253-2022-025		YTB	GMVP 230/120-6662 VAKUM POMPASI(3.8.3)	7,5 KW		1
546	253-2022-026		YTB	GMVP 230/120-6662 VAKUM POMPASI-2(3.8.3)	7,5 KW		1
547	253-2022-027	SARF		SHIMGE BWJ,1 KWPASLANMAZ POMPA (12)			1
548	253-2022-028	SARF	YTB	ECO SNT 32-200 SANTRİFÜJ POMPA (3.8.3)	7,5 KW		1
549	253-2022-029	SARF	YTB	ECO SNT 32-200 SANTRİFÜJ POMPA (3.8.3)	7,5 KW		1
550	253-2022-030	SARF		DN-50 LOBE POMPA (12)			1
551	253-2022-031	SARF		PASL.BORU VE PASL.ÇUBUK			1
552	253-2022-032		YTB	304K PASLANMAZ GIDA TANKI (EŞANJÖR SİST			1
553	253-2022-033			MANLİFT (3.52)/F2			1
554	253-2022-034		YTB	4000 LT. REÇEL SOĞUTMA TANKI			1
555	253-2022-035			FABRIKA KAMERA SİSTEMİ-1 (3.35)/F2			1
556	253-2022-036			FABRIKA KAMERA SİSTEMİ-1 (3.35)/F3			1
557	253-2022-037			FABRIKA KAMERA SİSTEMİ-1-2 (3.35)/F3			1
558	253-2022-038			FABRIKA KAMERA SİSTEMİ-2 (3.35)/F2			1
559	253-2022-039			FABRIKA KAMERA SİSTEMİ-2-2 (3.35)/F2			1
560	253-2022-040		YTB	YATAY GAZ VER.VAKUM PAK.MAKİNESİ(3.53)			1
561	253-2022-041			FABRIKA KAMERA SİSTEMİ(3.35)			64
562	253-2022-042			ARUBA 1930 24G CLASS 4 POE 4SFP+370 W(3.35)			6
563	253-2022-043			FABRIKA KAMERA SİSTEMİ-2 (3.35)			36
564	253-2022-044			DS-2CD1643G0-4MPBULLET KAMERA			8
565	253-2023-001		YTB	HELVA GRAMAJLAMA MAKİNESİ (3.53)	UHUT	UHP-0024-SERVO 500 KG/H	1
566	253-2023-002			REMAHA QUINTA KAZAN SİSTEMİ (38.3.2)	REHAMA QUINTA	ACE 90 KW	1
567	253-2023-003			ÇAY KAZANI (15)			1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

568	253-2023-004		YTB	PLURAWATT FOTOVOLTAİK GÜNEŞ PANELİ (45.1.9) 594 AD.	PLURAWATT	PV M10x72 550 Wp	594
569	253-2023-004-001		YTB	TESLAM NAYY KABLO (25.1.6)			1
570	253-2023-004-002			TP-LINK LS1005G 5PORT SWITCH ÇOĞALTICI (3.49.1)			6
571	253-2023-004-003		YTB	TESLAM SOLAR KABLO 1X6MM2 (25.1.6)			1
572	253-2023-004-004	SARF		CAN GÜMRÜK-(GES)DÖKÜMAN,GÜMRÜK HİZM.BED.(45.1.9)			1
573	253-2023-004-005	SARF		OTO IRMAK(GES) ARDIYE HİZM.BED.(45.1.9)			1
574	253-2023-004-006	SARF		ENERPOWER(GES) KABUL HEYET BED.(45.1.9)			1
575	253-2023-004-007	SARF		CAN GÜMRÜK-(GES)DAMGA VERGİSİ ÖDEMESİ (45.1.9)			1
576	253-2023-004-008	SARF		(GES) ŞEBEKE KULLANIM HİZ.BEDELİ (45.1.9)			1
577	253-2023-005		YTB	PLURAWATT FOTOVOLTAİK GÜNEŞ PANELİ-2 (45.1.9) 594 AD	PLURAWATT	PV M10x72 550 Wp	594
578	253-2023-006		YTB	PLURAWATT FOTOVOLTAİK GÜNEŞ PANELİ-3 (45.1.9) 396 AD	PLURAWATT	PV M10x72 550 Wp	396
579	253-2023-007		YTB	EKT AC 630KW GES TOPLAMA PANOSU (3.14.10.)			1
580	253-2023-008		YTB	ENERPOWER SOLAR İNVERTER 110 KW (66.1)			6
581	253-2023-009			TP-LINK ARCHER MR400 AC ROUTER MODEM (3.49.1)			2
582	253-2023-010		YTB	HAS METAL(GES) TAŞIYICI SİSTEM (45.1.9)		4.000 KG	1
583	253-2023-011		YTB	GETECH UZAKTAN İZLEME SİSTEMİ (45.1.9)			1
584	253-2023-012		YTB	PLURAWATT FOTOVOLTAİK GÜNEŞ PANELİ-4 (45.1.9)	PLURAWATT	PV M10x72 550 Wp	1.386
585	253-2023-012-001	SARF		CAN GÜMRÜK-(GES)DAMGA VERGİSİ ÖDEMESİ-2 (45.1.9)			1
586	253-2023-012-002	SARF		CAN GÜMRÜK-(GES)YOLLUK ÖDEMESİ (45.1.9)			1
587	253-2023-012-003	SARF		ENERPOWER(GES) KABUL HEYET BED.-2 (45.1.9)			1
588	253-2023-012-004		YTB	TESLAM NAYY KABLO-2 (25.1.6)			1
589	253-2023-012-005		YTB	TESLAM SOLAR KABLO 1X6MM2-2 (25.1.6)			1
590	253-2023-012-006	SARF		CAN GÜMRÜK-(GES)DAMGA VERGİSİ ÖDEMESİ-3 (45.1.9)			1
591	253-2023-012-007	SARF		CAN GÜMRÜK-(GES)DÖKÜMAN,GÜMRÜK HİZM.BED-2 (45.1.9)			1
592	253-2023-012-008	SARF		OTO IRMAK(GES) ARDIYE HİZM.BED-2 (45.1.9)			1
593	253-2023-013		YTB	EKT AC 630KW GES TOPLAMA PANOSU-2 (3.14.10.)			2
594	253-2023-014		YTB	PLURAWATT FOTOVOLTAİK GÜNEŞ PANELİ-5 (45.1.9)			486
595	253-2023-015		YTB	ENERPOWER SOLAR İNVERTER 110 KW (45.1.9)			9
596	253-2023-016			TP-LINK ARCHER MR400 AC ROUTER MODEM-2 (3.49.1)			1
597	253-2023-017			TP-LINK ARCHER MR400 AC ROUTER MODEM-3 (3.49.1)			1
598	253-2023-018		YTB	HAS METAL(GES) TAŞIYICI SİSTEM-2 (45.1.9)		5.000 KG	1
599	253-2023-019			ALARKO FLRSP2402HWİ KLİMA (3.9.5.)			1
600	253-2023-020		YTB	GETECH UZAKTAN İZLEME SİSTEMİ (45.1.9)			1
601	253-2023-021	KURULUM		ENERPOWER 870KWP GÜNEŞ ENERJİ SANTR.KUR.(45.1.9)		KURULUM	1
602	253-2023-022			ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8.)			4
603	253-2023-023	KURULUM		ENERPOWER 1030KWP GÜNEŞ ENERJİ SANTR.KUR. (45.1.9)		KURULUM	1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

604	254-2007-003	İPTAL		VOLKSWAGEN BORA 06 AT 3806 (6.1)	VOLKSWAGEN		1
605	254-2018-001			RENAULT CLİO JOY 1.5 dci (06 BCF 119)	RENAULT		1
606	254-2018-002			FORD TRAN.CUS.MCA-320S VAN 105PS KAMYONET (6.3) (0 06 BFY 508)	FORD		1
607	254-2018-003			FORD TRAN.CUS.MCA-320S VAN 105PS KAMYONET (6.3) (0 06 BFY 509)	FORD		1
608	254-2018-004			FORD TRAN.CUS.MCA-320S VAN 105PS KAMYONET (6.3) (0 06 BFZ 193)	FORD		1
609	254-2018-005			FORD TRAN.CUS.MCA-320S VAN 105PS KAMYONET (6.3) (0 06 BFZ 201)	FORD		1
610	254-2018-006			RENAULT CLİO JOY 1.5 dci (06 BGH 159)	RENAULT		1
611	254-2018-007			FORD TOURNEO COURIER MCA 75 PS (06 BIC 571)	FORD		1
612	254-2019-001	SATIŞ		BMW 520İ SEDAN (06 BKN 92)			1
613	254-2019-002			FORD KAMYON BH-476 CARGO-2533 6*2 KAMYON (6.4) 06 BNV 597	FORD		1
614	254-2019-003			FORD KAMYON H-476 CARGO-3233S 8*2 KAMYON (6.4) 06 BOV 022	FORD	SCAB E6	1
615	254-2019-004			SEVİN KARASÖR CARGO-2533 KARASÖRÜ (6.4)		KAYAR PERDELİ SAÇ KASA	1
616	254-2019-005			SEVİN KARASÖR CARGO-3233S KARASÖRÜ (6.4)		KAYAR PERDELİ SAÇ KASA	1
617	254-2019-006	SATIŞ		FORD TRANSİT MCA-350 L VAN ECOBLUE170 PS KAMYONET (06 BSA 634)	FORD	TRANSİT	1
618	254-2020-001			RENAULT CLİO 1998 MOD.(06 BKF 861)	RENAULT		1
619	254-2020-002			İVECO 70 C 18 VAN 4100 H E6D PANELVAN KAMYONET (6. 06 CAH 802)	IVECO		1
620	254-2020-003	SATIŞ		2018 MODEL VOLVO S90			1
621	254-2021-001	SATIŞ		2020 MODEL NISSAN QASHQAI 1.5 dci (06 CHE 92)			1
622	254-2021-002			2021 MODEL FIAT EGEE EASY 1.3 MJET (06 CHL 676)	FIAT	EGEE	1
623	254-2021-003			2021 MODEL FIAT EGEE EASY 1.3 MJET (06 CHL 647)	FIAT	EGEE	1
624	254-2021-004			2021 MODEL FIAT EGEE EASY 1.3 MJET (06 CHL 689)	FIAT	EGEE	1
625	254-2021-005			2021 MODEL FIAT EGEE EASY 1.3 MJET (06 CHL 667)	FIAT	EGEE	1
626	254-2021-007			2021 MODEL FORD COURIER VAN MCA 75 PS TREND (6.3) 06 CJJ 441	FORD		1
627	254-2021-008			2017 MODEL MERCEDES C180 BENZİNLİ (06 DMR 50)	MERRCEDES		1
628	254-2021-009			2017 MODEL MERCEDES C 200d DİZEL (06 BOD 039)	MERRCEDES		1
629	254-2021-010	İPTAL		2017 MODEL MERCEDES C180 BENZİNLİ (06 DT 5262)	MERRCEDES		1
630	254-2021-011			2020 MODEL FIAT EGEE EASY 1.3 MJET (06 CKL 627)	FIAT	25ABP510	1
631	254-2021-012			2021 MODEL FORD COURIER VAN MCA 75 PS TREND (6.3) 06 CJM 929	FORD		1
632	254-2021-013	SATIŞ		2017 MODEL MERCEDES C 200d DİZEL (06 BMZ 969)			1
633	254-2021-014			2020 MODEL FIAT EGEE EASY 1.3 MJET (06 CLJ 051)	FIAT		1
634	254-2021-015			2021 MODEL TRANSİT MCA-350L VAN ECOBLUE 170PS EU6. 06 CKM 657	FORD		1
635	254-2021-016			2020 MODEL FIAT EGEE EASY 1.3 MJET (06BAB449)	FIAT		1
636	254-2022-001			ISUZU E60 NPR10 S-LONG AEBS STD KAMYON (6.3) 06 GB 1367	ISUZU		1
637	254-2022-002			NMOEXTTREME55434 2021 FORD TRANSİT MCA-350L(6.3) 06 CUT 141	FORD		1
638	254-2022-003			FIAT 2019 MODEL SEDAN 06CUC923 (6.1)	FIAT		1
639	254-2022-004			NNANTR6DK2001433 Ş.N.SUZU NPR FRİGOFRİG KAMYON 06 DBH 621	ISUZU		1
640	254-2023-001			VOLKWOGEN PASSAT 2020 MDL. 06COZ1186.1	VOLKSWAGEN		1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

					N		
641	255-2008-010			KOÇTAŞ DUVAR TİPİ S.KLİMA (3.9..1)			1
642	255-2011-005			KOÇTAŞ RUBENİ KLİMA			1
643	255-2011-006			KOÇTAŞ RUBENİ KLİMA			1
644	255-2012-007			KOÇTAŞ RUBEN KLİMA			1
645	255-2013-007			TÜRKÖZ KONDES TANKI (17)	TÜRKÖZ		1
646	255-2015-001			KUTUP BULAŞIK YIKAMA MAKİNASI (3.10.8)			1
647	255-2015-002			NÜKLEON KİMYASAL DOLABI (3.10.4)			1
648	255-2015-003			ŞAHİNLER BULAŞIK YIKAMA MAKİNASI (3.10.8)			1
649	255-2016-015			SAVE RUBENİS KLİMA 2 ADET (3.9.5)			1
650	255-2016-016			KUTUP BULAŞIK YIKAMA MAKİNESİ (3.10.8)			1
651	255-2016-018			KUTUP BUZDOLABI (3.10.4)			1
652	255-2017-001			FİNSPOR MASA SPONETTA INDOOR (59.4)			1
653	255-2017-002			TURKUAZ WIEWSONIC PJD7828HDL PROJEKSİYON (3.34)			1
654	255-2017-004			KOÇTAŞ BAYMAK ELEGANT PLUS 24000 BTU (3.9.5)			1
655	255-2017-005			KOÇTAŞ BAYMAK ELEGANT PLUS 24000 BTU (3.9.5)			1
656	255-2017-021			BOYUT LAB. MASA-DOLAP YAPIMI (3.1)			1
657	255-2017-026			BOYUT DOSYA DOLABI (3.1)			1
658	255-2018-001			CEM ÇELİK DOLAP (3.1) 13 ADET			1
659	255-2018-002			SUNGURLU MASA-SANDALYE (3.1)			1
660	255-2018-003			KOÇ PAZARLAMA SAMSUNG 65" 4K TV (3.2)			1
661	255-2018-004			HÜNER SET ALTI BULAŞIK MAK. (3.10.8)			1
662	255-2018-005			NOVATEK LENOVO PC TOWER V520 (4.1)			1
663	255-2018-006			NOVATEK LENOVO PC TOWER V520 (4.1)			1
664	255-2018-007			NOVATEK LENOVO PC TOWER V520 (4.1)			1
665	255-2018-008			NOVATEK LENOVO TP E570 İS (4.1)			1
666	255-2018-010			KUTUP SAMSUNG TAB3 4G TABLET (4.1)			1
667	255-2018-011			KUTUP SAMSUNG TAB3 4G TABLET (4.1)			1
668	255-2018-016			PLATO HP 5130-48G - SWITCH (4.4)			1
669	255-2018-018			ENERJİGAS LG KLİMA ESUW18GJ (18.000 BTU) DIŞ ÜNİT			1
670	255-2018-019			ENERJİGAS LG KLİMA ESNW18GJ (18.000 BTU) İÇ ÜNİTE			1
671	255-2018-020			ENERJİGAS FUJİPLUS 43.000 BTU SALON TİPİ KLİMA (3.			1
672	255-2019-002			SUNGURLU ÇELİK MASA-SANDALYE (3.1)			1
673	255-2019-003			NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR (4.1)	LENOVO	PC TOWER V520 10K003UTX i7 7700 8G	1
674	255-2019-004			NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR (4.1)	LENOVO	PC TOWER V520 10K003UTX i7 7700 8G	1
675	255-2019-005			CEM ÇELİK MALZEME DOLAP (3.1) 4 ADET			1
676	255-2019-007			NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR (4.1)	LENOVO	SERVER	1
677	255-2019-008			NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR (4.1)	LENOVO	SERVER	1
678	255-2019-009			BOYPA BOYA DOSYA DOLABI (3.1)			1
679	255-2019-010			ARTEK GRUP MODEM (3.49.1)			1
680	255-2019-011			ARTEK GRUP MODEM (3.49.1)			1
681	255-2019-012			MAPA MOBİLYA MASA-SANDALYE (3.1)		1 MASA 8 SANDALYE	1
682	255-2019-013			TEKNORAKS 3KVA UPSGÜÇ KAYNAĞI (3.14.2)		necron dt 3kva	1
683	255-2019-014			ERONA OFİS RETRO MASA TK. (3.1)			1
684	255-2019-015			ERONA OFİS SAFİR MASA TK. (3.1)			1
685	255-2019-016	SARF		AKÇAYLAR BUZDOLABI REV 570465 MB (3.10.4)			1
686	255-2019-018			3K TASARIM MUTFAK DOLABI (3.1)			1
687	255-2019-021			GAZİOĞLU MOBİLYA 18330 AA KLİMA (3.9.5)		18330 AA KLİMA	1
688	255-2019-024			TÜRKERLER HP-15DA2000NT 8BM81EA İS- 10210U LAPTOP (	HP	256 GB SSD 2GB	1
689	255-2019-025			GENPA IPHONE 11 64 GB (3.3)			1
690	255-2019-026			GENPA IPHONE 11 64 GB (3.3)			1
691	255-2019-027			MS TEKNİK OFİS MOB. MASA TAKIMI (3.1)			1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltepe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

692	255-2020-001			NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR (4.1)	LENOVO	V530-ISICB i7 8700 8GB 1TB	1
693	255-2020-002			NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR (4.1)	LENOVO	V530-ISICB i7 8700 8GB 1TB	1
694	255-2020-003			MEDIA MARKT REDMI NOTE 8 PRO TEL.(3.3)		6+64	1
695	255-2020-006			DATAPARK 3 KVA KESİNTİSİZ GÜÇ KAYNAĞI (3.14.2)	NECRON	3KVA 2700W	1
696	255-2020-007			SAVE KLİMA (3.9.5)		24000 BTU	1
697	255-2020-008			EVEFONE TEK. XIAOMI NOTE 10 PRO CEP TEL.(3.3)		8/256GB	1
698	255-2020-009			KOÇTAŞ BAYMAK ELEGANT PLUS 12000 BTU (3.9.5)			1
699	255-2020-010	SARF		NOVATEK LENOVA 3650 MS PORT (4.2)			1
700	255-2020-011			BAUHAUS BAYMAK ELEGANT PRİME (3.9.5)			1
701	255-2020-012			ATAK SOĞUTMA H 755 CC SEMİ HERMETİK KOMP (3.41)			1
702	255-2020-013			NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR M720T-İ7 8700 16 GB(4.1			1
703	255-2020-014			NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR M720T-İ7 8700 16 GB(4.1			1
704	255-2020-015			NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR M720T-İ7 8700 16 GB(4.1			1
705	255-2020-016			NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR E15 İ5-10210U 16G (4.1			1
706	255-2020-017			TÜRKERLER İPHONE 11 64 GB CEP TELEFON (4.1)			1
707	255-2020-018			GAZIOĞLU MOBİLYA PREMİX 33 KOMBİ (3.8.8)		DGK YP 33 PRMX	1
708	255-2021-001			BAYMAK ELEGANT PLUS 12.000 BTU KLİMA (3.9.5)			1
709	255-2021-002			FUJİPLUS İRO 24 BTU SPLIT INVERTER KLİMA (3.9.5)			1
710	255-2021-003			KILIÇLAR SIRMA OTURMA GRUBU (3.1)			1
711	255-2021-004			HASAN ÖRNEK DOSYA DOLABI (3.1)			1
712	255-2021-005			NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR TC M70T İ710700 16G 500			1
713	255-2021-006			LENOVA BİLGİSAYAR TC M70T İ710700 16G 500			1
714	255-2021-007			LENOVA BİLGİSAYAR TC M70T İ710700 16G 500			1
715	255-2021-008			LENOVA BİLGİSAYAR TC M70T İ710700 16G 500			1
716	255-2021-009			LENOVA YOGA S740 CORE İ9 9880H 2.3GHZ-16 G			1
717	255-2021-010			LENOVA L13 YOGA (İ7-10510)16 GB LAPTOP(4.			1
718	255-2021-011			NOVATEK LENOVA E15 İ5-10210U16 GB+W10PRO (4.1)			1
719	255-2021-012			LENOVA E15 İ5-10210U16 GB+W10PRO (4.1)			1
720	255-2021-013			VATAN İPHONE 11 64 GB AKILLI TELEFON SİYAH(3.3)			1
721	255-2021-014			İPHONE 11 128 GB AKILLI TELEFON SİYAH(3.3)			1
722	255-2021-015			TÜRKERLER 24 HP 1CZ5AA Z24N G3 MONİTÖR (4.1)			1
723	255-2021-016			TÜRKERLER 24 HP 1CZ5AA Z24N G3 MONİTÖR (4.1)			1
724	255-2021-017			TÜRKERLER 24 HP 1CZ5AA Z24N G3 MONİTÖR (4.1)			1
725	255-2021-018			TÜRKERLER 24 HP 3G828AA Z24F G3 MONİTÖR (4.1)			1
726	255-2021-019			TÜRKERLER 24 HP 3G828AA Z24F G3 MONİTÖR (4.1)			1
727	255-2021-020			MEDIA MARKT XIAOMI RED Mİ NOTE 10 6/128 GRI TELEFO			1
728	255-2021-021			LCK BİLİŞİM QNAP TS-431K-GB NAS DEPOLAMA ÜNİTESİ (			1
729	255-2021-022			LCK BİLİŞİM 6 SEAGATE 3,5" 6 TB HDD (4.1)			1
730	255-2021-023			LCK BİLİŞİM 6 SEAGATE 3,5" 6 TB HDD (4.1)			1
731	255-2021-024			BOYPA BOYA OFİS MASASI (3.1)			1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

732	255-2021-025			BOYPA BOYA MASA (3.1)			1
733	255-2021-026			MEDIA MARKT REDMI 9T 4/128 AKILLI CEP TEL.(3.3)			1
734	255-2021-028			PLATO HP LASERJET PRO MFP M117 FDW YAZICI (4.1)			1
735	255-2021-029			MEDIA MARKT SAMSUNG GALAXY A172-WHITE CEP TE. (3.3)			1
736	255-2021-030			TEKNOSA SAMSUNG GALAXY A32 128 GB AKILLI TEL(3.3)			1
737	255-2021-031			GAZIOĞLU MOBİLYA 09325 KLİMA DIŞ ÜNİTESİ(3.9.5)			1
738	255-2021-032	MÜKERRE		MEDIA MARKT REDMI 9T 4/128 AKILLI CEP TEL			1
739	255-2021-033			CELAL İM TRANSPALET (6.8)			1
740	255-2021-035			ARÇELİK EKOLOJİK KLİMA (3.9.5)			1
741	255-2021-036			ARÇELİK KLİMA 18K-İÇ ÜNİTE (3.9.5)			1
742	255-2021-037			KUTUP PAZ. SAMSUNG GALAXY A32 (3.3)			1
743	255-2021-038			MEDIA MARKT Xiaomi REDMI NOTE 10 S 128 CEP TEL. (3)			1
744	255-2021-039			MEDIA MARKT Xiaomi REDMI NOTE 10 S 128 CEP TEL. (3)			1
745	255-2022-001			LENOVA PC M70T İ7-10700 16G 512GB WIN10 PRO (4.1)			1
746	255-2022-002			HP PROBOOK 450 G8 İ5-1135G7 NOTEBOOK (4.1)			1
747	255-2022-003			HP PROBOOK 450 G8 İ5-1135G7 NOTEBOOK (4.1)			1
748	255-2022-004			HP PROBOOK 450 G8 İ5-1135G7 NOTEBOOK (4.1)			1
749	255-2022-005			MAKAM MASA TK VE YÖNETİCİ KOLTUK (3.1)			1
750	255-2022-006			FİLELİ ŞEF KOLTUK VE MASA TAKIMI (3.1)			1
751	255-2022-007			ÇALIŞMA MASASI,DOSYA DOLABI,FİL.ŞEF KOLTUK (3.1)			1
752	255-2022-008			LOBİ BEKLEME (3.1)			1
753	255-2022-009			RETRO TEKLİ KANEPE-TEAK-GNDR TOSKANA (3.1)			1
754	255-2022-010			RETRO TEKLİ KANEPE-TEAK-GNDR TOSKANA (3.1)			1
755	255-2022-011			RETRO İKİLİ KANEPE -TEAK-GNDR TOSKANA (3.1)			1
756	255-2022-012			ARMADA MÜDÜR KOLTUĞU-GNDR TOSKANA (3.1)			1
757	255-2022-013			PARIS BÜYÜK SEHPA 100 TEAK-SYH-SRTX KARIA (3.1)			1
758	255-2022-014			ARMADA MÜDÜR KOLTUĞU-GNDR TOSKANA (3.1)			1
759	255-2022-015			BROTHER A4 MFC-L2716DW FAXLI LAZER YAZICI(4.2)			1
760	255-2022-016			UHD-LCD TV 60"-74" EKTRAN PHI.65PUS8506/62 (3.2)			1
761	255-2022-017			F8440 B OCAKLI FIRIN (3.10.6)			1
762	255-2022-018			MOBİLYA (DOLAP KAPAKLARI) (3.1)			1
763	255-2022-019			23.8"HP M24FD 474U1E9 5MS HDMI MONİTÖR(4.1)			1
764	255-2022-020			23.8"HP M24FD 474U1E9 5MS HDMI MONİTÖR(4.1)			1
765	255-2022-021			23.8"HP M24FD 474U1E9 5MS HDMI MONİTÖR(4.1)			1
766	255-2022-022			AKILLI TELEFONLAR-REA.C25Y 128 GB METAL GRİSİ (3.3)			1
767	255-2022-023			AKILLI TELEFONLAR-REA.C25Y 128 GB METAL GRİSİ (3.3)			1
768	255-2022-024			FLORA DOĞA INVERTER 092 A++ WIFI KLİMA (3.9.5)			1
769	255-2022-025			FLORA DOĞA INVERTER 092 A++ WIFI KLİMA			1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltepe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

			(3.9.5)			
770	255-2022-026		HP PROBOOK 450 G8 İ7-G9 NOTEBOOK (4.1)			1
771	255-2022-027		CANON LBP6030 MONO LAZER YAZICI (4.1)			1
772	255-2022-028		YENİ KÜP 6 SU FİLTRESİ (3.91.)			1
773	255-2022-029		Dolap (3.01)			1
774	255-2022-030		ÇELİK KAPI (31.6)			1
775	255-2022-031		SONY A6400 GÖVDE FOTOĞRAF MAKİNASI SETİ(3.35)			1
776	255-2023-001		MASA, DOLAP, KAPI, MUHTELİF MALZEME (3.1)			1
777	255-2023-002		SAMSUNG 65BU8500 65" 163 EKR.4K TV (4.1)			1
778	255-2023-003		SİDE MAKAM KOLTUĞU (3.1)			1
779	255-2023-004		TOPLANTI KOLTUĞU (3.1)			11
780	255-2023-005		QUATRO 100 T ŞEF KOLTUĞU			2
781	255-2023-006		STAR 000P YÖNETİCİ KOLTUĞU			1
782	255-2023-007		58 İNÇ DS 9800 ANDROİD LED TV (4.1)			3
783	255-2023-008		METAL 4 ÇEKMECELİ KARTEKS DOLABI (3.1)			1
784	255-2023-009		VIEWSONİC X2000B4K PROJETÖR SETİ (3.34)			1
785	255-2023-010		CD-300S PROJEKSİYON PERDE SETİ (3.34)			1
786	255-2023-011		XAOİMİ REDMİ NOTE11 TELEFON (3.34)			1
787	255-2023-012		LENOVO PC NEO 50S BİLGİSAYAR (4.1.)		GEN3 İ7 12700 512	1
788	255-2023-013		LENOVO TP E15 G4 BİLGİSAYAR (4.1.)		i5 A6GB 512GB	1
789	255-2023-014		LENOVO PC NEO 50T BİLGİSAYAR (4.1.)		GEN3 İ7 12700 512	1
790	255-2023-015		HP LAZERJET MFP M236 YAZICI (4.2.)			1
791	255-2023-016		XAOİMİ REDMİ NOTE12 PRO TELEFON (3.3.)		8GB 128GB	1
792	255-2023-020		KAMERA SİSTEMİ (3.35.)			1
793	253-2009-004		INDEX-6 LTD KAVANOZ KAPATMA MAKİNASI (3.53)			1
794	254-2009-002	İPTAL	HUNDAİ ACCENT ERA 06 S 6839 (6.1)			1
795	253-2006-009		ÇELİK TANK (17)			1
796	254-2010-003	İPTAL	AUDİ A6 06 HA 0118			1
797	253-2007-035		YAIÇINKAYA PASLANMAZ KROM TANK (17)			1
798	253-2010-008		GENMAK N2 KODLAMA MAKİNASI	GENMAK	NG2/4 MIT TOUCH	1
799	255-2010-007		TURKUAZ PROJEKSİYON			1
800	253-2011-022		ATLAS VİDALI HAVA KOMPRESÖRÜ			1
801	253-2008-015		ÜRETİM HATTI TESİSSATI VE EKİMANLARI (17)			1
802	253-2011-028		RAINBOW TEMİZLİK SİSTEMİ			1
803	254-2017-001	İPTAL	RENAULT MEGANE SEDAN 1.5 dci (06 HE 5884)			1
804	253-2007-014		INVER TECNICA KAYNAK MAKİNASI (3.17)			1
805	253-2006-005		KAVANOZ DOLUM AMKİNASI (14)			1
806	255-2012-008	İPTAL	GENPA İPAD WIFE BLACK TELEFON			1
807	253-2010-009		ROWEMA DİK VOLUMETRİK DOLUM MAKİNASI		VPI 180 2010	1
808	253-2007-007		BAŞKAYA MAK KONVEYÖR (17)			1
809	253-2009-012		GUANGZHOU DOLUM MAKİNASI (3.53)			1
810	253-2010-005		ELEKTROMAG OTOMATİK DOLUM MAKİNASI			1
811	253-2008-010		ENKA TCM MARKA FORKLİFT (6.7)			1
812	253-2007-016		MEMBRANLI POMPALI HİDROFOR TANK (3.8.9)			1
813	253-2007-029	İPTAL	TABELA ARAÇ REKLAM (3.41)			3
814	253-2008-020		ISISO HAVA SOĞUTMALI CHİLLER GRUBU (3.10.4)			1
815	253-2008-029		ÖZFEN KONDENS TANKI			1
816	253-2007-022		FRUMAK ÜRETİM HAT KURUTMA SİSTEMİ (17)			1
817	253-2007-018		MARİPAK SHRİNK AMBALAJ MAKİNASI (3.53)			1
818	253-2009-003		ALİZE VİDEOJET XL2000 PRİNTER (4.2)			1
819	253-2007-012		MOTOSAN PASTÖRİZE TÜNELİ (17)			1
820	253-2008-001	MÜKERRE R	HİPOMAK VOLUMETRİK PAK MAK (3.53)			1
821	253-2008-035		YENİ KROMSAN PAS ÇELİK TANK (17)			3
822	253-2011-013		RED LINE SERİGRAFİK BASKI MAKİNESİ			1
823	255-2012-001	İPTAL	SARF LENOVA BİLGİSAYAR			3

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltepe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

824	253-2009-016	İPTAL		ENKASİS BUTONLU HIZLI PVC GIYOTİN KAPI (31.6)		1
825	253-2023-025	İPTAL		FRM ÇELİK FABRİKA YANGIN MERDİVENLERİ (3.52.)		1
826	255-2012-002	İPTAL		TÜRKERLER LENOVA BİLSAYAR		1
827	253-2008-004	İPTAL		MEKSİS PK BUHAR KAZANI REVİZYONU (3.13.2)		1
828	253-2010-023			ORBİTAL ELEKTRONİK HASSAS TERAZİ		1
829	254-2006-003	İPTAL		RENAULT KANGOO EXPRES 06 BB 5395		1
830	253-2008-039			ONUR ISLAK KURU YER YIKAMA MAK (3.55)		1
831	253-2010-001			ERDA ETİKETLEME MAKİNASI		1
832	253-2007-005			ÇIPLAK VAKUM POMPASI (12)		1
833	255-2009-001	İPTAL		GAYEM ELEKT SONY LCD TV (3.2)		1
834	254-2010-002	İPTAL		RENAULT KANGO 06 YIS 13		1
835	254-2012-002	İPTAL		FORD YENİ TRANSİT CONNECT 06 HA 7296		1
836	253-2011-023	İPTAL		SARF IBM SERVER BİLGİSAYAR		1
837	253-2011-010	İPTAL		HASEL ELEKTRİKLİ FORKLİFT		1
838	253-2008-007			KAZAN-SAN KIZGIN YAĞ SİST PİŞ KAZANI (17)		1
839	253-2008-024			BAHARAT BÖLÜMÜ KONVEYÖR BANT SİST (17)		1
840	253-2008-031			POLİDAS SOĞUK HAVA KABİN (3.10.9)		1
841	254-2006-002	İPTAL		FORD KAMYON 06 AZ 7962 PLAKA		1
842	253-2010-007			GUANGZHOU DOLUM MAKİNASI		1
843	255-2023-019			HP LAZERJET MFP M4103DW YAZICI (4.2.)		2
844	253-2007-034			FRUMAK ŞEKER DOZAJ TANKI (17)		1
845	255-2007-002	İPTAL		IBM BİLGİSAYAR (4.1)		2
846	254-2012-005	İPTAL		TOYOTA COROLLA 06 HA 8162		1
847	253-2007-006			GARANTİ BANDI ERİTME MAKİNASI (3.45)		1
848	253-2006-004			VIDEOJET XL2000 İNKJET PRİNTER (4.2)		1
849	253-2008-032			YILMAZ PASLANMAZ BASKÜL (3.60)		2
850	253-2007-019			INDEX-6 KAVANUZ KAPATMA MAKİNASI (3.53)		1
851	253-2011-020			GENMAK KODLAMA MAKİNASI		1
852	255-2010-008			TÜRKERLER KAMERA KAYIT SİSTEMİ		1
853	253-2010-020	İPTAL		REFERANS GOLF ARACI		1
854	253-2023-012-009	SARF		TEDAŞ (GES) HAZAR GES SİSTEMİ PROJE ONAYI (45.1.9)		1
855	254-2007-004	İPTAL		RENAULT KANGO 06 AS 6280 (6.3)		1
856	254-2009-001	İPTAL		HUNDAİ ACCENT ERA 06 S 7560 (6.1)		1
857	253-2011-014			LEONHARD KAVANUZ DOLUM MAKİNASI		1
858	255-2006-005	İPTAL		SONY DSC W30 DFM (3.35)		1
859	253-2009-006			FRUMAK REÇEL DOLUM HATTI SOĞUTMA TÜNELİ (17)		1
860	253-2008-011			GÖZTEPE ÇİFT ELEKLİ SARSAK MAKİNASI (3.53)		1
861	253-2007-008			ELEKTROMAG ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)		1
862	253-2007-015			MEMBRANLI HİDROFOR TANK (3.8.9)		1
863	253-2012-008			İNCEKARALAR ATAGO DİJİTAL REFRAKTOMETRE		1
864	255-2010-012	İPTAL		TÜRKERLER LENOVA BİLSAYAR		1
865	253-2007-038			CLASS II TİP STERİL KABİN (3.41)		1
866	253-2009-019	İPTAL		ENKASİS BUTON HIZLI PVC GIYOTİN KAPI (31.6)		1
867	253-2008-016			İPEK VIDEOJET KODLAMA PRİNTER		1
868	255-2008-015	İPTAL		TEKNOSA HP DV5 LAPTOP (4.1)		1
869	253-2009-017			AKSU PASLANMAZ BAL TANKI (17)		1
870	253-2009-018	İPTAL		HİSAR ALİMİNYUM DOĞRAMA (3.41)		1
871	253-2007-026			TRANSPALET 2500 KG (6.8)		1
872	253-2008-021			ÖZ-AR ÜRETİM ALANI SOĞ VE HAVA SİST (3.9.7)		1
873	253-2011-003			BAŞKAYA TANBURLU KÜP KESME MAKİNASI		1
874	253-2011-004			ERDA ETİKETLEME MAKİNASI		1
875	253-2007-025	İPTAL		ELEKTRİK PANOSU (3.14.10)		1
876	253-2006-008	SARF		ELEKTRİK PANOSU VE GÜÇ ARTIRIMI (3.14.10)		1
877	253-2010-002			NORDEN TÜP DOLUM MAKİNASI		1
878	253-2008-038			ÖZİNOKS SU DEPOSU (17)		1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

879	253-2008-006			TOPER ÇOK MAKSATLI ÇEKİÇLİ DEĞİRMEN (17)			1
880	253-2008-030	İPTAL		BASKIDA TABELA (3.41)			1
881	255-2010-009	İPTAL		BÜROLÜKS MASA KOLTUK TAKIMI			1
882	253-2008-005			NURER DYNAÇON DOZAJ ÜNİTESİ (3.53)			1
883	254-2012-003	İPTAL		FORD YENİ TRANSİT CONNECT 06 HSP 50			1
884	253-2006-003	İPTAL		BOSCH MATKAP (3.78)			1
885	254-2009-003	İPTAL		HUNDAİ ACCENT ERA 06 S 8450 (6.1)			1
886	254-2010-001	İPTAL		HUNDY KAMYONET 06 AE 7728			1
887	253-2010-003			ALİZE İNK JET PRİNTER			1
888	253-2009-002			İSİSO KOMPLE SOĞUTMA SİSTEMİ (3.10.9)			1
889	253-2007-011			MEKSİS BUHAR KAZANI (3.8.1)	MEKSİS	MSBK 1650 1.650.000 KCAL/H	1
890	253-2011-001			ERPAKSAM DİK DOLUM VE PAKETLEME MAKİNASI			1
891	253-2009-014			ORBİTAL ANALİTİK HASSAS TERAZİ (3.13.8.5)			1
892	253-2023-026	İPTAL		FRM ÇELİK FABRİKA YANGIN MERDİVENLERİ (3.52.)			1
893	254-2007-001	İPTAL		MAN KAMYON 06 AS 0903 PLAKA (6.4)			1
894	255-2010-011	İPTAL		BÜROLÜKS MASA KOLTUK TAKIMI			1
895	255-2012-006	İPTAL		VATAN İPHONE CEP TELEFONU			1
896	253-2007-037	İPTAL		ADER SEKSİYONEL KAPI (31.6)			4
897	253-2008-036			ÖZİNOKS ORTA TİP DAVLUNBAZ (3.41)			1
898	253-2011-019			ROVEMA DİK PAKETLEME MAKİNESİ			1
899	253-2010-006			ERSÖZ MİKSER			1
900	253-2010-022			ÇAPA MAKİNASI			1
901	253-2007-031			MOTOSAN ŞURUP HAZIRLAMA TANKI (17)			1
902	253-2010-011			ERDA ETİKETLEME MAKİNASI			2
903	255-2009-003			ERAY YAZAR KASA (5.1)			1
904	253-2007-023			FRUMAK SOĞUTMA TÜNELİ ÇIKIŞ KONVEYÖRÜ (17)			1
905	253-2008-009			FOKS TAHİN TANKI AĞIRLIK KONT PANOSU (3.53)			1
906	253-2008-022			ELEKTROMAG OTOMATİK LİN ETİKETLEME MAK (3.53)			1
907	253-2011-006			ROVEMA DİK PAKETLEME MAKİNASI			1
908	253-2007-027			PASLANMAZ ÇELİK REÇEL SOĞUTMA TANKI (17)			2
909	253-2009-010			ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)			1
910	253-2010-004			ALİZE İNK JET PRİNTER			1
911	253-2011-017			ERDA ETİKETLEME MAKİNASI			1
912	255-2008-014	İPTAL		MEDİA MARKET LCD TV (3.2)			1
913	253-2007-032			MOTOSAN PEKTİN HAZIRLAMA TANKI (17)			1
914	253-2007-017			ÜRETİM BÖLÜMÜ İSİTMA SİSTEMİ (3.9.3)			1
915	253-2011-012			BRUNNER SEBZE KESME MAKİNESİ			1
916	254-2012-006	İPTAL		TOYOTA COROLLA 06 HA 8161			1
917	253-2007-020			İSİSO KOMPLE SOĞUTMA ÜNİTESİ (3.10.9)			1
918	255-2023-025			BAYMAK ELEGANT PRİME 09 KLİMA (3.9.5.)			1
919	254-2010-004	İPTAL		AUDİ A6 06 HA 0119			1
920	254-2012-001	İPTAL		FORD YENİ TRANSİT CONNECT 06 HA 7297			1
921	253-2007-040	İPTAL		ADER OTOM HIZLI PVC SARMAL KAPI (31.6)			2
922	254-2007-002	İPTAL		RENAULT KANGO EXP. 06 AS 4180 (6.3)			1
923	253-2008-018			PAKSAM VİDALI TOZ DOLUM VE PAK MAK (3.53)			1
924	253-2006-010			ÇELİK TANK (17)			1
925	253-2007-003			VORTEX COMPRESSÖR ERS 75 VSD (3.41)			1
926	254-2017-002	İPTAL		RENAULT MEGANE SEDAN 1.5 dci (06 HE 6778)			1
927	253-2008-013	İPTAL		MOTOSAN BORULU EŞANJÖR (17)			1
928	253-2011-021			ECOBLISS SICAK KAPAMA MAKİNASI			1
929	253-2008-012			KRİS OTOMATİK GÜVENLİK BANDI UYG MAK (3.53)			1
930	253-2008-019			FRUMAK ÜRETİM HATTI VE EKİMMANLARI (17)			1

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltepe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

931	253-2007-010			DİMES PİKNİK AMB. MAKİNASI (3.53)			1
932	253-2011-009			INDEX6 KAVANOZ KAPAMA MAKİNASI			1
933	253-2006-006	İPTAL		DIYAFRAMLI POMPA (12)			1
934	253-2008-027	İPTAL		ISISO BAL ISITMA ODASI KOMPLE YAPIMI (3.9.3)			1
935	253-2009-001			TAMPAK FOLYO KAYNAK MAKİNASI (3.53)			1
936	255-2023-017			XAOİMİ REDMİ NOTE12 PRO TELEFON (3.3)		256GB	1
937	253-2009-009			TÜRKÖZ BAL ÜRETİM ÜNİTESİ KOMPLE (17)	TÜRKÖZ		1
938	253-2006-007			MOTORLU PASALANMAZ ÇELİK TANK (17)			8
939	253-2007-002			SPEKTROFOTOMETRE CİHAZI (3.13.8.5)			1
940	253-2007-036	İPTAL		TAKIM DOLABI (3.41)			1
941	253-2007-030			PASLANMAZ ÇELİK REÇEL SOĞUTMA TANKI (17)			3
942	255-2023-018			HP LAZERJET MFP M4103 DW YAZICI (4.2.)			1
943	253-2007-039			KOMPLE LABRATUAR CİHAZLARI (3.73)			1
944	253-2010-010			ROWEMA DİK VİDALI DOLUM MAKİNASI			1
945	253-2010-021			ÇİM BİÇME MAKİNASI			1
946	253-2009-013			BETA PAKET 4'LÜ MİNİ DOLUM MAKİNASI (3.53)			1
947	253-2008-037	İPTAL		ADER OTOMATİK HIZLI PVC GİYOTİN KAPI (31.6)			1
948	253-2012-002			GENMAK TERMAL PRİNER			1
949	254-2006-001	İPTAL		MAN KAMYON 06 7963 PLAKA			1
950	254-2012-004	İPTAL		TOYOTA COROLLA 06 HA 8163			1
951	253-2006-002	İPTAL		KROM SALLAMA ELEK YAPIMI (17)			1
952	253-2007-013			MOTOSAN VAKUM PIŞIRME SİSTEMİ (17)			1
953	253-2008-028			ECOLAB MANOTİZER DEZENFEKTAN (3.13.3)			2
954	253-2006-001	İPTAL		HAVALI DIYAFRAM POMPA (12)			1
955	253-2007-033			MOTOSAN BEKLETME TANKI (17)			1
956	253-2008-002			FRUMAK REÇEL ÜRETİM HATTI (17)			1
957	253-2009-015	İPTAL		ENKASİS BUTONLU HIZLI PVC GİYOTİN KAPI (31.6)			1
958	255-2012-003	İPTAL		KÜÇÜK ADAM HP PVL LAPTOP			2
959	255-2010-005	İPTAL		LENOVA BİLGİSAYAR			2
960	253-2007-041			FRUMAK VAKUM KAZAN PLATFORMU (17)			1
961	253-2008-034			YENİ KROMSAN PAS ÇELİK TANK (17)			1
962	253-2007-024			GİRİŞİM KOMPLE YÜK ASANSÖRÜ (3.12)			1
963	253-2007-004			OTOMATİK LINEER TİP ETİKETLEME MAKİNESİ (3.53)			1
964	254-2023-002			KİA SPORTAGE PREST 2023 MDL. 06EBL342 (6.1.)	KİA		1
965	255-2009-002	İPTAL		NETKOM KAREL TELEFON SANTRALİ (3.49.2)			1
966	253-2008-003			FRUMAK REÇEL ÜRETİM HATTI (17)			1
967	253-2009-011			YILMAZ İNDİKATÖR VE MİNİ PRİNER (4.2)			1
968	253-2023-024	İPTAL		FRM ÇELİK FABRİKA YANGIN MERDİVENLERİ (3.52.)			2
969	253-2007-021			FRUMAK ÜRETİM HAT TEMİZLEME SİSTEMİ (17)			1
970	253-2006-012	İPTAL		TABELA (3.41)			3
971	253-2008-008	İPTAL		FOKS OTOMATİK DOLUM KONT SİST PANOSU (3.53)			1
972	253-2008-025			YENİ KROMSAN REÇEL PIŞIRME KAZANI (17)			1
973	253-2011-024			ERDA ETİKETLEME MAKİNASI			1
974	253-2006-011			ÇELİK TANK 5 TONLUK (17)			2
975	253-2007-009			LEONHAERDT KAVANOZ DOLUM MAK (14)			1
976	253-2007-028			REÇEL TAŞIMA ARABASI (6.7)			5
977	253-2023-027	YTB		VAKUM POMPASI 2,2 KW		WKL 32/8 MS-STD-TC-4/2	1
978	254-2023-003			FİAT EGEA 2022 MDL. 06BD5194 (6.1.)	FİAT		1
979	254-2023-004			VOLVO V90 CROSS 2020 MDL. 06ECV639 (6.1.)	VOLVO		1
980	254-2023-005			FORD TRANSİT MCA-350 L VAN ECOBLUE170 PS KAMYONET 06 COF 658	FORD		1
981	254-2023-006			TOURNEO COURIER COMBİ MCA 100 PS	FORD		

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

			DELUXE 06 EDP 554			
982	255-2023-021		XAOİMİ REDMİ XIA12 TELEFON (3.3.)		8/128GB	1
983	255-2023-022		XAOİMİ REDMİ XIA12 TELEFON (3.3.)		8/128GB	1
984	255-2023-023		ALC 2020X GRAY SABİT TELEFON (3.3.)			
985	255-2023-024		ALC 2020X GRAY SABİT TELEFON (3.3.)			
986	255-2023-026		PLATO 23.8HP FULL HD IPS LED MONİTÖR (3.2.)		P24 G4 5MS	1
987	255-2023-027		XAOİMİ REDMİ NOTE12 TELEFON (3.3.)		6/128GB	1
988	255-2023-028		DÖRTLÜ MASA,DOLAP İÇİ RAF (3.1.)			1
989	255-2023-029		LENOVO IDEAPAD 3 15IA LAPTOP (4.1.)			1
990	255-2023-030	SARF	ZEBRA STORE PERDE			
991	254		NO5 TGL 12.180 4X2 BB KAMYAON 06 AS 0903	MAN		
992	254		FORD TRANSIT CONNECT 06 HB 4734	FORD		
993	254		FORD TRANSIT CONNECT 06 HB 5437	FORD		
994	254		MERCEDES 940.36 KAMYON 06 HB 8018	MERCEDES		
995	254		FORD TRANSIT MİNİBÜS 06 HC 7950	FORD		
996	254		FORD TRANSİT KAMYONET 06 HD 4360	FORD		
997	254		FORD FOCUS 06 HD 4528	FORD		
998	254		FORD TRANSİT KAMYONET 06 EDL 858	FORD		
999	254	SATIŞ	FORD TRANSIT KAMYONET 06 BSA 634	FORD		

3.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIK İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR DEVİR/PAZARLAMA VB. KONULARDA SINIRLAMA, TAKYİDAT VB. KOŞUL BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

*Durum sütununda "Sarf", "Satış", "Mükerrer", "İptal", "Kurulum" ibareli varlıklar değerlendirme dışı tutulmuştur.

**YTB sütununda işaretli olan varlıklar Yatırım Teşvik Belgesi varlıklar olup Yatırım Teşvikli Makinalar ile ilgili süre henüz tamamlanmadı ise söz konusu makinalar hakkında tasarrufta bulunmadan önce ilgili bakanlıktan izin alınıp gerekli sorumluluklar yerine getirilmelidir. Yatırım Teşvikli makinalara bilgi amaçlı değer verilmiştir. Teşvikli makinelerin tasarrufu veya teminat altına alınması durumunda Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararlar çerçevesinde uygulama yapılması gerekmektedir.

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZLER VE ÇALIŞMALAR

4.1 Girdi ve varsayımlar

4.1.1 Değerleme çalışmasında dayanak olarak kullanılacak önemli bilgilerin nitelikleri ve kaynakları ile bu bilgilerin doğrulanmasına ilişkin yapılan çalışmaların kapsamı

Müşteri tarafından makine listesi verilmiş ve makinalara ait faturalar, muhasebe çalışmaları ve yatırım teşvik listeleri verilmiştir. Mevcut liste ile kayıtlar karşılaştırılarak eşleştirmeler yapılmıştır. Muhasebe kayıtlarında ve ilgili evraklarda makinalara özgü ayırt edici tanııtım bilgileri olan marka, model, seri noları yeterli olarak işli olmadığı için eşleştirme konusunda firma yetkililerinden destek alınmış ve tespit edilen bilgiler mevcut listeye işlenmiştir. Son haline getirilen liste, firma yetkilileri ile paylaşılmıştır.

4.1.2 Değerleme çalışmasında dikkate alınan tüm önemli ve/veya anlamlı varsayımlar ve/veya özel varsayımlar veya sınırlandırıcı koşullar

- Değerleme çalışmasına konu olan varlıkların bize sunulan veriler ve yapılan gözlemler çerçevesinde çalışır durumda olduğu varsayılmıştır.
- Tesis ve ekipmanlar üzerinde herhangi bir takyidat (satış, icra şerhi, haciz, ipotek, rehin vb.) olmadığı ve hukuki olarak herhangi bir satış engeli olmadığı/olmayacağı varsayımı yapılmıştır.

- Çalışmada yabancı menşeli makinelerin ve özel üretim makinaların maliyet yöntemi ile değerlendirilmesi yapılırken katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiş ve amortisman bu değer üzerinden uygulanmıştır.

4.1.3 Üçüncü bir tarafça sağlanan bilgilerin dayanak olarak kullanılması durumunda, bu bilgilerin güvenilir olup olmadığı veya değerlendirme görüşünün güvenilirliğini olumsuz yönde etkileyip etkilemediği hakkında açıklama; sunulan bilgilerin inandırıcılığı veya güvenilirliğinin teyidi doğrultusunda yapılan çalışmaların kapsamı

Üçüncü tarafça sağlanan bilgi bulunmamaktadır.

4.1.4 Değerleme çalışmasında kullanılan para biriminin belirtilmesi

Değerleme çalışmasında Türkiye para birimi TL (Türk Lirası) kullanılmıştır.

4.1.5 Değerleme çalışmasında kullanılan para birimi dışında farklı bir para biriminin kullanıldığı girdi ve varsayımlar için hangi kur değerinin kullanıldığının ilgili tarih ve kaynakları ile belirtilmesi

Değerleme çalışması sırasında varlıkların değeri ile ilgili olarak yabancı kaynaklı makine ve ekipmanların Dolar ve Euro bazlı günümüz değerleri TL'ye çevrilirken T.C. Merkez Bankası güncel kurları/çapraz kurları kullanılmıştır.

4.1.6 Değerlemeye konu varlığın tabi olduğu mevzuatın öngördüğü teşvik, yükümlülük ve benzeri hususların değerlendirme kapsamında belirtilmesi

Değerlemeye konu makinalar bir kısmı Yatırım Teşvik Belgelidir. Yatırım Teşvikli Makinalar ile ilgili süre tamamlanmadı ise söz konusu makinalar hakkında tasarrufta bulunmadan önce ilgili bakanlıktan izin alınması gerekli sorumluluklar yerine getirilmelidir. Yatırım Teşvikli makinalara bilgi amaçlı değer verilmiştir. Teşvikli makinelerin tasarrufu veya teminat altına alınması durumunda Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Kararlar çerçevesinde uygulama yapılması gerekmektedir.

4.1.7 Değerleme çalışmasında dikkate alınan girdilerde ülkeler arası farklılıkların söz konusu olması halinde bu farklılıklara ilişkin açıklama

Değerleme çalışmasında kullanılan verilerde ülkeler arasında spesifik bir farklılık bulunmamaktadır.

4.1.8 Değerleme konusu varlığın aynı kişi veya kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Kuruluşumuz ve uzmanlarımızca daha önce değerlendirme konusu varlıklar ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.2 Değerleme yaklaşım ve yöntemleri

Pazar Yaklaşımı:

Motorlu taşıtlar, belirli ofis ekipmanları veya endüstriyel makineler gibi benzer yapıdaki tesis ve ekipman sınıfları için, benzer varlıklara ait yeterli miktarda güncel satış verisi mevcut olmadığından, genel olarak pazar yaklaşımı kullanılır. Ancak, birçok tesis ve ekipman türünün spesifik bir amaca yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş olması ve bunların doğrudan satışına ilişkin bilgilerin mevcut olmadığı durumlar nedeniyle, pazar verisinin yeterli veya mevcut olmaması halinde, değer görüşünün gelir yaklaşımına veya maliyet yaklaşımına göre verilmesinde dikkat sarf edilmesi gerekir. Bu durumlarda, değerlemede gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımından birinin benimsenmesi uygun olabilir.

Gelir Yaklaşımı:

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir; ancak, bir varlık veya varlık grubuyla ilgili ekonomik yıpranmanın mevcudiyeti ve miktarının değerlendirilmesinde gelir yaklaşımından istifade edilebilir.

Tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımının kullanılması halinde, değerlemede varlık(klar)ın ömrü boyunca yaratılması beklenen nakit akışlarının olduğu kadar varlığın ömrünün sonundaki değerinin de dikkate alınması gerekir. Tesis ve ekipmanın gelir yaklaşımı ile değerlendirilmesinde, maddi olmayan varlıklar, şerefiye ve diğer yardımcı varlıklarla ilgili diğer unsurlarının hariç tutulmasını teminen dikkat sarf edilmesi gerekir.

Maliyet Yaklaşımı:

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı oluşturur. İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması belirli durumlarda uygun olabilir. Ancak, bunun gibi geçmiş maliyet bilgileri kullanılmadan önce, değerlemeyi gerçekleştirenlerin aşağıdakileri dikkate almaları gerekli görülmektedir:

(a) Geçmiş harcamaların zamanlaması: İşletmenin fiili maliyetleri alakasız olabilir veya pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışlarsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekebilir.

(b) Değer esasları: Belirli bir pazar katılımcısının kendi maliyetlendirmeleri veya kâr marjları benimsenirken, bunların tipik pazar katılımcılarının yapmış olabilecekleri ödemeleri yansıtmayabilecek olması nedeniyle, dikkat sarf edilmesi gerekir. Değerlemeyi gerçekleştirenin ayrıca işletme tarafından katlanılan maliyetlerin önceki satın alma muhasebesi veya kullanılmış tesis ve ekipman varlıklarının satın alınması nedeniyle mahiyetleri itibarıyla geçmiş veri olmayabileceğini dikkate alması gerekir. Her durumda, geçmiş maliyetlerin uygun endeksler kullanılarak eğilime tabi tutulması gerekir.

(c) Dahil edilen belirli maliyetler: Değerlemeyi gerçekleştirenin dahil edilmiş bulunan tüm önemli maliyetler ile varlığın değerine katkı yapan maliyetlerin ve bazı değer esasları için, katlanılan maliyetin üzerine bir miktar kâr marjının uygun olup olmayacağını dikkate alması gerekir.

(d) Pazar dışı unsurlar: Tipik pazar katılımcıları tarafından katlanılmayacak veya elde edilemeyecek tüm maliyetlerin, indirimlerin ve iadelerin hariç tutulması gerekli görülmektedir.

İkame maliyeti tespit edildikten sonra, uygun oldukça, fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranma payı dikkate alınarak gerekli düzeltmelerin yapılması gerekir

4.a. Değerlenen varlığın niteliği, buna ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının güçlü ve zayıf yönleri, kullanılacak yaklaşımın değerlemenin kapsamına ve amacına uygunluğu ve bu yaklaşımların uygulanabilmesi için gerekli güvenilir bilginin mevcudiyeti değerlendirilerek, hangi değerlendirme yaklaşımı veya yaklaşımlarının kullanıldığının belirlenmesine ilişkin açıklama

Değerleme konusu varlıklar gıda ürünleri üretimi amaçlı makine ve ekipmanlar olup, bir kısmı özel imalat hatlardan ve ekipmanlardan oluşmaktadır. Bu tür varlıkların değerlendirilmesinde Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

SWOT Analizi:

+ GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Makine ve ekipmanların güncel olması + Düzenli olarak bakımlarının yapılması	-Bazı Makine ve ekipmanların özel üretime yönelik imalatlar olması ve 2. El piyasasının bu nedenle son derece kısıtlı olması -Döviz kurundaki dalgalanmaların ilave edinimleri zorlaştırması
+ FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Türkiye’de gıda üretiminin zorunlu ve ihtiyaca yönelik bir pazar olması	-Teknolojik bir imalat olan gıda ürünü üretiminde hızla değişen teknoloji nedeniyle bu alandaki amortismanın anlık olarak ortaya çıkabilme ihtimali bulunmaktadır.

4.b. Değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) III.62-1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğüne ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğuna ilişkin beyan

Değerleme çalışması Sermaye Piyasası Kurulu’nun III.62-1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” gereği uluslararası değerlendirme standartları (UDS) kapsamında yürütülmüş olup tüm yönleriyle ilgili standartlara uygundur.

4.2.1 Pazar Yaklaşımı

Araç, takım tezgahı gibi bazı varlıkların pazarda uygun satış verisine ulaşılabilir olduğu için bu tür varlıkların değerlemesi Pazar yaklaşımı ile yapılmıştır.

4.2.2 Gelir Yaklaşımı

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir. Değerlemeye konu varlıklar için tek tek ayırıştırma mümkün olmadığından çalışmadan Gelir Yaklaşımı uygulanamamıştır.

4.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Değerlemeye konu varlıkların Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirilmesinde yeniden üretim - yeni ikame maliyetleri dikkate alınarak çalışma yapılmıştır. Eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetine uygun aşınma oranları uygulanarak nihai değere ulaşılmıştır.

Yeni ikame maliyetleri oluşturulurken değerlendirme konusu varlıkların satın alınması ve işletmeye alınmasında katlanılan tüm maliyet kalemleri dikkate alınmıştır.

Amortisman, fiziksel bir varlığın değerinde herhangi bir sebepten meydana gelen zarar olarak nitelendirilir. Bu bozulma/zarar fiziksel, işlevsel ve dışsal olabilir.

Fiziksel Yıpranma: İyileştirilebilir ve iyileştirilmesi mümkün olmayan ve varlığın kullanımından, bu kullanım esnasında yapılan veya yapılmayan bakımlarından kaynaklanan, beklenen ekonomik ömründen farklı olarak varlıkta meydana gelen bozulmalar olarak nitelendirilebilir.

Değerleme çalışmasında makinelerin bakım durumuna göre fiziksel yıpranma ve ekonomik ömrü ayrı amortisman kalemleri olarak uygulanmıştır. Değerlemeye konu makinalar yıl içinde alınıp kullanılmaya başladığı için fiziksel yıpranma yansıtılmamıştır.

Ekonomik ömür, varlıktan normal şartlar altında, uygun bakımları yapılarak ve başkaca bir bozulmaya maruz kalmadan beklenen faydalanma süresidir.

İşlevsel (teknolojik) Yıpranma: Varlığın yaşına bağlı olarak veya kullanım süresinden bağımsız olarak, kullanım amacının değişmesi, demode olması, güncel beklentileri ve ihtiyaçları karşılayamayacak duruma gelmesi ile ilgili yıpranma kalemidir.

Dışsal Yıpranma: Varlık dışındaki etmenlerin (ekonomik, çevresel, yerel ve global politikalar vb.) varlık özelinde oluşturduğu kısa dönem veya uzun dönem etkiler.

Varlıklar için yaş (ekonomik ömür) ve fiziksel yıpranma durumuna göre düzeltmeler yapılmıştır. Değerleme tablosunda her bir makine için faydalı ömür ve makine yaşları belirtilmiş ve amortisman hesabı yapılmıştır. Fiziksel düzeltmeler için aşağıdaki tablo kullanılmıştır.

FİZİKSEL DÜZELTME TABLOSU

Teknik Durum	Teknik durumun genel özellikleri	Yıpranma Payı %
İyi	Üretimi aksatmadan ufak müdahaleler ile kullanılabilir	10 dan az
Vasat	Bütün olarak kullanılabilir ancak bakıma ihtiyacı var	15 - 30
Yetersiz	Bakım onarım yapılmadan kullanılamaz	40 - 80
Müdahale edilmeli	Özel bakımla kullanılabilir veya ikame edilmelidir	90 - 120
Kullanılamaz	Kullanım için uygun değil	Hurda

Amortisman (ekonomik ömür) ise varlığın kullanım süresi, toplam faydalı ekonomik ömre oranlanarak hesaplanmıştır.

Örnek Gösterim:

Toplam Faydalı Ömür: 12 yıl

Üretim Yılı:2019

Amortisman oranı: $(1/12) \times (2023^*-2019) = 0,33$

4.2.3.a Maliyet yaklaşımı sonucu ulaşılan sonuç (sonuca ulaşılrken yapılan tüm hesaplamaların belirtilmesi suretiyle)

Ulaşılan sonuç değer aşağıya çıkarılmıştır. Pazar yaklaşımı kullanılan makinalarda amortisman uygulanmamış, direkt olarak nihai değer kullanılmıştır.

S/N	Demirbaş Kodu	Demirbaş İsmi	Mik.	İKAME/2.E L DEĞERİ	ÖMÜR	FİZİKİ DÜZELTME	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)
1	253-2007-001	ÇIPLAK VAKUM POMPASI (12)	1	35.519	20	0,90	5.500
2	253-2008-014	DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)	4	388.660	30	1,00	210.000
3	253-2008-017	AZİM VAKUM POMPASI (12)	1	42.989	20	0,90	9.000
4	253-2008-023	DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)	1	112.673	30	1,00	60.000
6	253-2008-033	TEMESİS DEPO RAF SİSTEMİ (3.23)	1	537.412	30	0,90	260.000
7	253-2009-005	GÜCÜM PAS ÇELİK VAKUM POMPA (12)	1	45.349	20	0,90	11.800
9	253-2009-008	DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)	1	94.416	30	1,00	47.000
10	253-2010-012	DENGE DİKEY HELEZON KARIŞTIRICILI	2	217.766	25	1,00	110.000
11	253-2010-013	PULS TERAZİLİ KONVEYÖR BANT	1	262.534	20	0,90	81.500
12	253-2010-014	DOĞUŞSAN VAKUM POMPA	1	65.564	20	0,90	20.500
13	253-2010-015	KONTEKSAN KONVEYÖR BANT	1	76.218	20	0,90	23.700
14	253-2010-016	TÜRKÖZ SOS ÜRETİM SİSTEMİ	1	494.924	25	0,90	225.000
15	253-2010-017	SU SOĞUTMA KULESİ	1	42.358	15	0,80	10.000

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4

Çankaya / Ankara / TÜRKİYE

Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55

www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

16	253-2010-018	BAL ÇÖZELTİ TEKNESİ	1	42.358	40	1,00	31.700
17	253-2010-019	BAL DİNLENDİRME KAZANI	1	266.854	40	1,00	200.000
18	253-2010-024	AKSU PASLANMAZ PETKİM KAZANI	1	104.722	40	1,00	78.000
19	253-2011-002	PULS OTOMATİK TARTIM BANDI	1	275.105	20	0,90	99.700
20	253-2011-005	GENMAK KODLAMA MAKİNASI	1	234.127	15	1,00	36.000
21	253-2011-007	DENGE DİK TOZ ÜRÜN TAŞIYICI HELEZON	1	120.930	30	1,00	79.000
22	253-2011-008	PULS OTOMATİK TARTIM BANDI	1	281.233	20	0,90	102.000
23	253-2011-011	FRUMAK REÇEL PASTÖRİZE HATTI	1	3.018.889	25	1,00	1.650.000
24	253-2011-015	KONTEKSAN KONVEYÖR BANT	1	34.912	20	0,90	12.600
25	253-2011-016	DENGE DİK TOZ ÜRÜN TAŞIYICI HELEZON	1	101.563	30	1,00	66.000
26	253-2011-018	PULS OTOMATİK TARTIM BANDI	1	251.367	20	0,90	91.000
27	253-2011-025	TÜRKÖZ TAHİN KAZANI	1	64.849	40	1,00	50.000
28	253-2011-026	AKSU PASLANMAZ ÇELİK BAL TANKI	2	508.444	40	1,00	395.000
29	253-2011-027	AKSU PASLANMAZ TAHİN TANKI	1	55.611	40	1,00	43.000
30	253-2011-029	TÜRKÖZ PASLANMAZ TANK VE BAL FİLTRESİ	1	118.440	40	1,00	92.000
31	253-2012-001	HİPOMAK TERAZİLİ DOLUM MAKİNASI	1	690.691	25	0,90	372.000
32	253-2012-003	PULS ELEKRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	1	3.575	20	0,90	1.400
33	253-2012-004	TEMESİS DEPO RAF SİSTEMİ (3.23)	1	473.362	30	0,90	295.000
34	253-2012-005	F.T FAMAT ULTRASONİK KESİM MAKİNESİ	1	2.903.327	25	1,00	1.700.000
35	253-2012-006	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI	1	291.667	15	1,00	67.000
36	253-2012-007	GENMAK TERMAL PRİNER	1	19.421	15	1,00	4.500
37	253-2012-009	AKSU PASLANMAZ TEKERLİ RAFLI ARABA	1	19.040	40	1,00	15.400
38	253-2013-001	MAKOSAN YATAY PAKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	422.363	25	0,90	245.000
39	253-2013-002	UZAY YÜK ASANSÖRÜ (3.12)	1	1.165.612	30	0,80	679.000
40	253-2013-003	TOPER BIÇAKLI DEĞİRMEN (17)	1	213.650	25	0,90	124.000
41	253-2013-004	LEONHARDT KAVANOZ DOLUM MAKİNESİ (3.53)	1	1.483.200	25	0,90	860.000
42	253-2013-005	GENMAK KODLAMA MAKİNASI (3.53)	1	231.673	15	1,00	71.000
43	253-2013-006	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	169.553	15	1,00	52.000
44	253-2013-007	OKAN BİYİK L TİPİ KNVEYÖR (17)	1	41.074	20	0,90	19.200
45	253-2013-008	DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)	1	124.468	30	1,00	90.700
46	253-2013-009	ROWEMA DİK PAKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	4.918.249	25	0,90	2.800.000
47	253-2013-010	PULS ELEKRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	1	276.319	20	0,90	128.800
48	253-2013-011	INDEX - 6LTD KAVANOZ KAPATMA MAK. (3.53)	1	905.193	30	0,90	593.000
49	253-2013-012	BAŞKAYA ÇEKİRDEK ÇIRARTMA MAK (3.10.1)	1	1.106.383	30	0,90	725.000
50	253-2013-013	BAŞKAYA SAP ALMA MAKİNASI (3.10.1)	1	276.596	30	0,90	181.000
52	253-2013-015	DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)	1	202.335	30	1,00	147.400
53	253-2013-016	TÜRKÖZ SOS VAKUM KAZANI (17)	1	297.179	25	0,80	153.200
54	253-2013-017	TÜRKÖZ REÇEL VAKUM KAZANI (17)	1	297.179	25	0,80	153.200
55	253-2013-018	TÜRKÖZ MİKSER KAZANI (3.10.3)	1	34.144	30	1,00	25.000
56	253-2013-019	GÜCÜM PASL ÇELİK VAKUM POMPA (12)	1	31.615	20	0,90	14.800
57	253-2013-020	DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)	1	153.080	30	1,00	111.500
58	253-2013-021	TÜRKÖZ KARIŞTIRICI (3.10.3)	1	37.643	30	1,00	27.400
60	253-2013-023	ASYA TURBO FNİŞER PALPER (17)	1	247.283	20	0,90	115.000
61	253-2013-024	NURSAN SOĞUTMA KULESİ 2 ADET (3.10.9)	1	341.486	15	0,80	83.800
62	253-2013-025	ASEPSYSTEMS PASTÖRİZATÖR (17)	1	8.257.588	30	0,90	5.400.000
64	253-2013-027	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	160.734	15	1,00	49.300
65	253-2013-028	DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)	1	105.978	30	1,00	77.200
66	253-2013-029	GENMAK KODLAMA MAKİNASI (3.53) 4 ADET	1	983.914	15	1,00	300.000
67	253-2013-030	ELEKTROMAG EMNİYET BANDI MAK TÜNELİ (3.53)	1	803.080	20	1,00	415.000
68	253-2013-031	PULS ELEKRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	1	254.348	20	0,90	119.000
69	253-2013-032	GÜCÜM PASL ÇELİK VAKUM POMPA (12)	1	23.551	20	0,90	11.000
70	253-2013-033	OKAN BİYİK L TİPİ KNVEYÖR (17)	1	38.859	20	0,90	18.000
71	253-2013-034	TÜRKÖZ VAKUM KAZANI PLATFORMU (17)	1	236.479	40	1,00	197.000
72	253-2013-037	TÜRKÖZ GLİKOZ TANKI (17)	1	213.653	40	1,00	178.000
73	253-2013-038	ŞAHİN YAPI BUHAR TESİSATI (17)	1	80.428	25	0,90	46.700
74	253-2013-039	THS MÜHENDİSLİK SOĞUTUCU 2 AD (3.9.5)	1	70.944	15	0,90	19.600
75	253-2013-040	BAŞKENT ZİRVE HİJYENİK ODA (3.10.9)	1	428.696	20	1,00	222.000
76	253-2013-041	THS MÜHENDİSLİK SOĞUTUCU 2 AD (3.9.5)	1	63.230	15	0,90	17.500
77	253-2013-042	ENKASİS BUTONLU HIZLI PVC GİYOTİN KAPI (31.6)	1	58.313	20	0,80	24.000
78	253-2013-043	SEM LAB POWER SUPPLY GÜÇ KAYNAĞI (3.14.2)	1	26.311	15	0,90	7.300

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

79	253-2013-044	ANADOLU RAD BRÜLÖR VE D.GAZ HATTI (3.8.12)	1	126.966	25	1,00	81.800
80	253-2014-001	ROWEMA DİK PAKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	4.490.085	25	0,90	2.750.000
81	253-2014-002	FOLEN OTOMATİK YÜK. FREKANS MAK (3.53)	1	123.403	20	0,90	64.000
82	253-2014-003	LEONHARDT KAVANOZ DOLUM MAKİNESİ (3.53)	1	1.525.747	25	0,90	950.000
84	253-2014-005	CANDAN PORT ELEK KONSERVE AÇACAĞI (3.53)	1	32.500	20	1,00	18.700
85	253-2014-006	MARİPAK ŞHRİNK AMBALAJ MAKİMASI (3.53)	1	31.488	15	0,90	11.000
86	253-2014-007	ELEKTROMAG EMNİYET BANDI MAK (3.53)	1	618.512	20	1,00	356.000
87	253-2014-008	INDEX - 6LTD KAVANOZ KAPATMA MAK. (3.53)	1	1.163.604	30	0,90	800.000
88	253-2014-009	ERDA ÇİFT ETİKETLEME MAKİMASI (3.53)	1	577.846	15	1,00	220.000
89	253-2014-010	TÜRKÖZ REÇEL VAKUM KAZANI (17)	1	371.107	25	0,80	205.000
90	253-2014-011	TÜRKÖZ REMİKS TANKI (17)	1	157.889	30	1,00	121.000
91	253-2014-012	GÜCÜM PASL ÇELİK VAKUM POMPA (12)	1	26.427	20	0,90	13.700
92	253-2014-013	İNTEGRA POMPA KONT PANOSU (3.14.10)	1	17.656	20	1,00	10.200
93	253-2014-014	FOLEN YÜKSEK FREKANS TRAFOSU 2 AD (17)	1	49.253	20	1,00	28.400
94	253-2014-015	TÜRKÖZ EŞANJÖR (17)	1	85.017	30	1,00	65.200
95	253-2015-001	ANADOLU RADYANT ISITMA SİSTEMİ 2 AD (3.10.9)	1	108.833	25	0,80	64.200
97	253-2015-003	BETA-PAKET PİKNİK AMB MAKİNASI (3.53)	1	2.434.588	25	1,00	1.750.000
99	253-2015-005	ATLAS KURUTUCU (17)	1	116.487	25	0,80	68.600
100	253-2015-006	GÜNGÖR HİDROFORLU TANK (3.8.9)	1	17.473	20	0,90	10.000
102	253-2015-008	TÜRKÖZ BAL ÜRETİM ÜNİTESİ KOMPLE (17)	1	806.153	25	0,90	534.000
103	253-2015-009	ATAK SOĞUTMA HAZİT GRUP (3.10.9)	1	142.836	15	0,90	59.200
104	253-2015-010	ÇETİNEL SOĞUTMA GRUP 2 AD (3.10.9)	1	262.626	15	0,90	109.000
105	253-2015-011	MEKSİS BUHAR SANTRALI (3.13.2)	1	1.519.949	40	0,80	1.050.000
106	253-2015-012	LEONHARDT KAVANOZ DOLUM MAKİNESİ (3.53)	1	1.928.187	25	0,90	1.200.000
107	253-2015-013	NURSAN SOĞUTMA GRUBU (3.10.9)	1	126.936	15	0,90	52.500
109	253-2015-015	AĞÇAY BECKER VAKUM POMPASI (12)	1	35.925	20	0,90	20.500
110	253-2015-016	GENMAK KODLAMA MAKİNASI (3.53)	1	309.247	15	1,00	142.000
111	253-2015-017	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	177.197	15	1,00	81.500
112	253-2015-018	ROWEMA DİK PAKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	5.294.113	25	0,90	3.450.000
113	253-2015-019	OKAN BİYİK PVC BANTLI KNVEYÖR (17)	1	44.395	20	0,90	25.300
114	253-2015-020	PULS ELEKRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	1	278.799	20	0,90	159.000
115	253-2015-021	OKAN BİYİK PVC BANTLI KNVEYÖR (17)	1	44.395	20	0,90	25.300
116	253-2015-022	DENGE DİKEY TOZ TAŞIYICI HELEZON (3.67)	1	297.386	30	1,00	240.000
117	253-2015-023	ROWEMA DİK PAKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	4.283.493	25	0,90	2.800.000
118	253-2015-024	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	167.028	15	1,00	77.000
119	253-2015-025	GENMAK KODLAMA MAKİMASI (3.53)	1	265.417	15	1,00	122.000
120	253-2015-026	PULS ELEKRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	1	278.799	20	0,90	159.000
121	253-2015-027	TÜRKÖZ BAL PASTÖRİZÖ HATTI KOMPLE (17)	1	7.116.013	30	1,00	5.700.000
122	253-2015-028	SAVE KLİMA (3.9.1)	1	10.943	15	0,90	4.600
123	253-2016-001	GENMAK KODLAMA MAKİNASI 2 AD (3.53)	1	38.679	15	1,00	20.800
124	253-2016-002	NURSAN SOĞUTMA GRUBU (3.10.9)	1	958.702	15	0,90	463.000
125	253-2016-003	SARILAR YATAY YAPIŞTIRMA MAKİNASI (3.53)	1	13.422	20	0,80	7.500
126	253-2016-004	MEKSİS BUHAR SANTRALI (3.13.2)	1	1.477.273	40	0,80	1.050.000
127	253-2016-005	ANADOLU RAD BASINÇ DÜŞÜRME İSTASYONU (47.1)	1	978.516	30	1,00	825.000
128	253-2016-006	ATLAS VİDALI HAVA KOMPRESÖRÜ (3.13.6)	1	657.662	30	0,80	444.000
129	253-2016-007	TÜRKÖZ MOTORLU KAZAN KARIŞTIRMA 3 AD (3.10.3)	1	62.045	30	1,00	52.300
130	253-2016-008	GÜNGÖR HİDROFORLU TANK (3.8.9)	1	162.979	20	0,90	101.000
132	253-2016-010	MARİPAK ŞRINK MAKİNASI (3.53)	1	335.546	15	0,90	162.000
133	253-2016-011	NURSAN SU SOĞUTMA KULESİ (3.10.9)	1	191.740	15	0,80	82.300
134	253-2016-012	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	724.627	15	1,00	389.000
135	253-2016-013	INDEX - 6LTD KAVANOZ KAPATMA MAK. (3.53)	1	1.225.583	30	0,90	930.000
136	253-2016-014	INDEX - 6LTD HAVA İLE YIKAMA MAK. (3.53)	1	1.352.916	30	0,90	1.000.000
137	253-2016-015	AVCI MAK KAVANOZ TAŞIMA KONVEYÖRÜ (17)	1	326.917	20	0,90	203.000
138	253-2016-016	TURBEY PİKNİK PAKETLEME MAK (3.53)	1	1.318.215	25	0,90	928.000
139	253-2016-017	BETA-PAKET TERMPFORM PAK MAKİNASI (3.53)	1	2.061.209	25	1,00	1.600.000
140	253-2016-018	TÜRKÖZ BAL ÇÖZELTME SİSTEMİ (17)	1	1.912.611	30	1,00	1.600.000
141	253-2016-019	BAYRAKTAR ELEKT PLATFORM 2 AD (3.52)	1	132.370	25	0,80	83.000
142	253-2016-020	GÜNGÖR ÇİFT POMPALI HİDROFORLU TANK (3.8.9)	1	68.939	20	0,90	43.000
144	253-2016-022	GENMAK ZEBRA LABEL PRİNTER (4.2)	1	26.271	15	1,00	14.000
145	253-2016-023	ALİZE İNKJET KODLAMA MAKİNASI (4.2)	1	219.621	15	1,00	118.000

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

146	253-2016-024	YİĞİT OTOMASYON MENTEŞELİ RAMPA (37.3)	1	81.158	20	0,80	44.800
147	253-2016-025	KAYALAR SERVİS BANKOSU-KÜVER ÜNİT. (3.10.11)	1	70.214	25	1,00	55.000
148	253-2016-026	TÜRKÖZ BAL ISITMA (3.9.3)	1	616.949	30	1,00	520.000
149	253-2016-027	KAYALAR SERVİS BANKOSU-BUZDOLABI (3.10.11)	1	60.110	15	0,90	29.000
150	253-2016-028	AVCI MAK KAVANOZ TAŞIMA KONVEYÖRÜ (17)	1	121.186	20	0,90	75.300
151	253-2016-029	TÜRKER RAF RAS SİSTEMİ (3.23)	1	61.619	30	0,90	46.800
152	253-2016-030	ELEKTROMAG OTOMATİK EMNİYET BANDI MAK.(3.53)	1	788.849	20	1,00	545.000
154	253-2016-032	HİPOMAK KEFELİ DOLUM ÜNİTESİ (17)	1	763.934	25	0,90	538.000
155	253-2016-033	GENMAK KODLAMA MAKİNASI (3.53)	1	270.401	15	1,00	145.000
156	253-2016-034	GENMAK TERMAL PRINthead (4.2)	1	21.809	15	1,00	11.700
157	253-2016-035	KULP MAK. DOLUM MAKİNASI (17)	1	270.170	25	0,90	190.000
158	253-2016-036	AKSU PASLANMAZ BAL ELEĞİ (17)	1	15.137	35	1,00	13.400
160	253-2016-038	ETS MÜHENDİSLİK SOĞUK ODA (3.10.9)	1	537.629	20	0,90	334.000
161	253-2016-039	TANRIVER HİJYEN BARİYER (3.52)	1	140.932	25	1,00	110.000
162	253-2016-040	ANADOLU RADYANT ISITMA SİSTEMİ (3.8)	1	142.363	25	0,80	89.000
163	253-2016-041	MEKSİS GALV MOD TANK 2 AD (1.1.8.3)	1	355.678	30	1,00	300.000
164	253-2016-042	KARTAL SU TANKI (46.4.1)	1	50.332	30	0,80	34.000
165	253-2016-043	TÜRKER RAF DEPO AĞIR YÜK SİSTEMİ (3.23)	1	368.142	30	0,90	280.000
166	253-2016-044	İLGENLER ENGELLİ PLATFORM ASANSÖRÜ (3.12.)	1	632.686	30	0,80	427.000
167	253-2016-045	TÜRKÖZ BALANS TANKI 2 AD (17)	1	40.649	30	1,00	34.400
168	253-2016-046	TANRIVER HİJYEN BARİYER EKİPMANLARI (3.52)	1	66.055	25	1,00	51.700
169	253-2016-047	TÜRKÖZ BAL SÜZDÜRME TEKNESİ (17)	1	71.807	40	1,00	66.100
170	253-2016-048	TÜRKÖZ BALANS TANKI (17)	1	20.879	30	1,00	17.700
171	253-2016-049	NURSAN SU SOĞUTMA KULESİ (17)	1	443.182	15	0,80	190.000
172	253-2016-050	AKSU KROM SOĞUTMA KULESİ (17)	1	187.121	15	0,80	80.000
173	253-2016-051	TÜRKER RAF DEPO AĞIR YÜK SİSTEMİ (3.23)	1	138.273	30	0,90	105.000
174	253-2016-052	YİĞİT HİDROLİK RAMP 4 AD (37.3)	1	310.818	30	1,00	262.000
175	253-2016-053	PMI ELEKTRİK KESİNTİSİZ GÜÇ KAYNAĞI (3.14.2)	1	337.223	15	0,90	163.000
176	253-2016-054	MOMENTUM HEPA FİLTRELİ KLİMA SİSTEMİ (3.9.3)	1	1.553.097	15	0,90	750.000
177	253-2016-055	PMI ELEK KESİNTİSİZ GÜÇ KAYNAĞI (3.14.2)	1	80.531	15	0,90	39.000
180	253-2017-003	TRİO VAKUM KONTROL SİSTEMİ 1 ADET (17)	1	130.157	20	0,80	78.000
181	253-2017-004	TRİO VAKUM KONTROL SİSTEMİ 1 ADET (17)	1	130.157	20	0,80	78.000
182	253-2017-005	TRİO VAKUM KONTROL SİSTEMİ 1 ADET (17)	1	130.157	20	0,80	78.000
183	253-2017-006	TRİO VAKUM KONTROL SİSTEMİ 1 ADET (17)	1	150.064	20	0,80	90.000
184	253-2017-007	INDEX - 6LTD KAVANOZ HAVA İLE TEM.MAK. (3.53)	1	1.396.255	30	0,90	1.050.000
185	253-2017-008	AVCI MAK KONVEYÖR-TOPLAMA TEPİSİ- VB.(3.53)	1	649.169	20	0,90	437.000
186	253-2017-009	ŞAHİN POMPA MONOBLOK VAKUM POMPASI (17)	1	58.184	20	0,90	39.000
187	253-2017-010	MARİPAK ŞHRİNK AMBALAJ MAKİMASI (3.53)	1	422.143	15	0,90	233.000
189	253-2017-012	TÜRKÖZ ISITMA KAZANI (17)	1	192.008	30	0,90	152.000
190	253-2017-013	TÜRKÖZ SOĞUTMA KONVEYÖRÜ-BÜYÜK (17)	1	438.875	20	0,90	295.000
191	253-2017-014	TÜRKÖZ SOĞUTMA KONVEYÖRÜ-KÜÇÜK (17)	1	164.578	20	0,90	110.000
192	253-2017-015	TURBEY YARI OT.KOLİ BANT.MAK(3.53)	1	45.716	20	1,00	34.000
195	253-2017-018	BAYRAKTAR MAK. 5 TON TEK MAKASLI PLATFORM (3.12)	1	280.323	25	0,90	209.000
196	253-2017-019	ETS SOĞUK HAVA DEPOSU (3.10.9)	1	290.754	20	0,90	195.000
198	253-2017-021	ELEKTROMAG EMNİYET BANDI MAK (3.53)	1	707.197	20	1,00	529.000
199	253-2017-022	MARTI MÜH. Q300XT PALET STREÇ SARMA MAK. (3.53)	1	470.196	25	0,80	311.000
201	253-2017-024	DOLUMSAN TEKLİ ROTARY HELVA KAPAMA MAK. (3.53)	1	270.703	25	0,90	202.000
202	253-2017-025	ERDA BİL. ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	571.068	15	1,00	350.000
203	253-2017-026	ROVEMA VOLUMETRİK HACİM KAPLARI (3.53)	1	83.672	20	1,00	62.500
205	253-2017-028	ROVEMA VOLUMETRİK HACİM KAPLARI (3.53)	1	67.545	20	1,00	50.600
206	253-2017-029	AVCI MAK TOPLAMA TEPİSİ (3.53)	1	72.656	40	1,00	69.000
207	253-2017-030	INDEX - 6LTD KAVANOZ KAPATMA MAK. (3.53)	1	979.872	30	0,90	778.000
208	253-2017-031	LEONHARDT KAVANOZ DOLUM MAKİNESİ (3.53)	1	1.505.484	25	0,90	1.100.000
209	253-2017-032	İSFIDA ÇOK KEFELİ TERAZİ (3.53)	1	947.657	25	1,00	785.000
210	253-2017-033	MACHİNEFABRİK PAKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	3.997.676	25	0,90	2.950.000
211	253-2017-034	TÜRKÖZ VAKUM TANKI (17)	1	433.040	30	0,80	305.000
212	253-2017-035	TÜRKÖZ VAKUM TANKI (17)	1	433.040	30	0,80	305.000
213	253-2017-036	TÜRKÖZ VAKUM TANKI PLATFORMU (17)	1	210.968	40	1,00	200.000
214	253-2017-037	TÜRKÖZ PREMIKS TANKI (17)	1	177.657	30	1,00	156.000
215	253-2017-038	TÜRKÖZ MİKSER (3.10.3)	1	77.725	30	1,00	68.500

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

216	253-2017-039	TÜRKÖZ DİNLENDİRME TANKI (17)	1	384.924	40	1,00	365.000
217	253-2017-040	TÜRKÖZ DİNLENDİRME TANKI (17)	1	384.924	40	1,00	365.000
218	253-2017-041	TÜRKÖZ DİNLENDİRME TANKI (17)	1	384.924	40	1,00	365.000
219	253-2017-042	TÜRKÖZ DİNLENDİRME TANKI (17)	1	384.924	40	1,00	365.000
220	253-2017-043	TÜRKÖZ DİNLENDİRME TANKI PLATFORMU (17)	1	307.199	40	1,00	291.000
221	253-2017-044	TÜRKÖZ REÇEL SOĞUTMA TÜNELİ (17)	1	1.706.250	30	1,00	1.450.000
222	253-2017-045	TÜRKÖZ SICAK SU TANKI (17)	1	33.311	40	1,00	31.600
223	253-2017-046	TÜRKÖZ DOZAJ TANKI (17)	1	13.694	40	1,00	13.000
224	253-2017-047	TÜRKÖZ BUHAR TÜNELİ (17)	1	114.737	30	1,00	101.000
225	253-2017-048	TÜRKÖZ TAŞIMA BANDI (17)	1	92.530	20	1,00	69.000
226	253-2017-049	TÜRKÖZ TAŞIMA ARABASI (17)	1	27.142	40	1,00	25.700
227	253-2017-050	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	152.953	15	1,00	93.800
228	253-2017-051	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	152.953	15	1,00	93.800
229	253-2017-052	SEZMAK KAVANOZ TEM.MAK. (3.53)	1	429.233	25	0,90	320.000
230	253-2017-053	SEZMAK KAVANOZ TEM.MAK. (3.53)	1	429.233	25	0,90	320.000
231	253-2017-054	GENMAK NGT2 KODLAMA MAK. (3.53)	1	239.598	15	1,00	147.000
232	253-2017-055	GENMAK NGT2 KODLAMA MAK. (3.53)	1	239.598	15	1,00	147.000
235	253-2017-058	ROVEMA PAKELTEME MAKİNASI (3.53)	1	4.753.281	25	0,90	3.500.000
236	253-2017-059	ROVEMA PAKELTEME MAKİNASI (3.53)	1	4.104.187	25	0,90	3.000.000
237	253-2017-060	PULS ELEKTRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	1	225.103	20	0,90	151.400
238	253-2017-061	PULS ELEKTRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	1	225.103	20	0,90	151.400
239	253-2017-062	ETS SOĞUK HAVA DEPOSU (3.10.9)	1	739.664	20	0,90	498.000
240	253-2017-063	KONTEKSAN KONVEYÖR BANT (17)	1	38.774	20	0,90	26.100
241	253-2017-064	KONTEKSAN KONVEYÖR BANT (17)	1	38.774	20	0,90	26.100
242	253-2017-065	DENGE DİKEY HELEZON KARIŞTIRICILI (3.67)	1	119.848	25	1,00	99.000
243	253-2017-066	DENGE DİKEY HELEZON KARIŞTIRICILI (3.67)	1	119.848	25	1,00	99.000
244	253-2017-067	SEZMAK KONVEYÖR BANT (17)	1	19.387	20	0,90	13.100
246	253-2017-069	AKDOĞAN BAHARAT TAVASI (3.53) 2 ADET	1	14.734	40	1,00	14.000
249	253-2017-072	DETAY KUTU AÇMA MAKİNASI (3.53)	1	340.492	25	0,80	225.000
250	253-2017-073	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	804.579	15	1,00	493.000
251	253-2017-074	MYM ÇİKOLATA MAKİNASI (17)	1	4.742.852	25	0,90	3.500.000
253	253-2017-076	PASLAN SİLİNDİRİK DEPO 1 ADET (17)	1	23.154	40	1,00	22.000
254	253-2017-077	PASLAN SİLİNDİRİK DEPO 1 ADET (17)	1	23.154	40	1,00	22.000
255	253-2017-078	KONASYA CHİLLER SOĞUTMA ÜNİTESİ (17)	1	428.394	20	0,80	256.000
256	253-2017-079	TRİO ROBO TAPE 50M KOLİ BANTLAMA MAK.(3.53)	1	117.448	20	1,00	88.000
257	253-2017-080	MYM MAKİNE ÖN HAZIRLAMA PANOSU (17)	1	12.630	25	0,90	9.400
258	253-2017-081	MYM MAKİNE WİENNER PANOSU 1 AD. (17)	1	27.364	25	0,90	20.500
259	253-2017-082	MYM MAKİNE WİENNER PANOSU 1 AD. (17)	1	27.364	25	0,90	20.500
260	253-2017-083	MYM MAKİNE TANE BİLYA (17)	1	94.301	25	0,90	70.300
261	253-2017-084	MYM MAKİNE STOK TANKI (17)	1	518.167	40	0,90	385.000
263	253-2017-086	İLGENLER İNŞ. İDARİ BİNA ASANSÖR (3.12)	1	593.750	30	0,80	419.000
264	253-2017-087	PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)	1	34.722	25	0,90	26.000
265	253-2017-088	PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)	1	34.722	25	0,90	26.000
266	253-2017-089	PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)	1	34.722	25	0,90	26.000
267	253-2017-090	PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)	1	34.722	25	0,90	26.000
268	253-2017-091	PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)	1	34.722	25	0,90	26.000
269	253-2017-092	PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)	1	34.722	25	0,90	26.000
270	253-2017-093	PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)	1	34.722	25	0,90	26.000
271	253-2017-094	PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)	1	34.722	25	0,90	26.000
272	253-2017-095	PİRSAN 20000M3/H EVAPORTİF SERİNLETME SİSTEMİ (3.9)	1	34.722	25	0,90	9.300
273	253-2017-096	PİRSAN 40000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)	1	12.500	25	0,90	9.300
274	253-2017-097	PİRSAN 40000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)	1	12.500	25	0,90	9.300
275	253-2017-098	PİRSAN 40000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)	1	12.500	25	0,90	9.300
276	253-2017-099	PİRSAN 40000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)	1	12.500	25	0,90	9.300
277	253-2017-100	PİRSAN 40000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)	1	12.500	25	0,90	9.300
278	253-2017-101	PİRSAN 40000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)	1	15.625	25	0,90	11.700
279	253-2017-102	KESKİN İNŞ. BAHARAT HAVALANDIRMA BORU İML.(31.10.4)	1	31.372	25	0,90	23.400
280	253-2017-103	ENERJİGAS DEPO-BAHARAT BÖL.KAT.KALORİFERİ YAPIMI	1	148.048	25	0,90	110.000
281	253-2017-104	ENGİN GRUP YANGIN HİDRANTİ (3.73)	1	6.979	30	1,00	6.200
283	253-2017-106	KESKİN İNŞ. BAHARAT HAVALANDIRMA BORU İML.(31.10.4)	1	10.575	25	0,90	7.900

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

284	253-2018-001	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	389.844	15	1,00	269.000
285	253-2018-002	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	128.648	15	1,00	89.000
286	253-2018-003	DESER KİMYA KULE OTOMASYONU (3.8.13.1)	1	58.404	20	1,00	47.000
287	253-2018-004	DESER KAZAN YIKAMA (3.8.13.1)	1	25.251	40	1,00	24.700
288	253-2018-005	HİPOMAK KONVEYÖR BANT (17)	1	173.837	20	0,90	126.000
289	253-2018-006	MAKOSAN YATAY PAKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	453.488	25	0,90	357.000
290	253-2018-007	SAVEMA TERMAL 53I PRINTER(4.2)	1	88.434	15	1,00	61.000
291	253-2018-008	SAVEMA TERMAL 32C PRINTER(4.2)	1	88.434	15	1,00	61.000
293	253-2018-010	BETA PAKET VAKUMLU AMBALAJLAMA MAK. (3.53)	1	963.520	25	0,90	758.000
294	253-2018-011	ORDEL AĞIRLIK ÖLÇÜM CİH.VE SİS. (17)	1	158.034	25	0,90	124.000
297	253-2018-014	ATAK SOĞUTMA TECUMSEH TAG 2516 (3.10.9)	1	13.929	15	1,00	9.700
298	253-2018-015	4.REÇEL HATTI TESİSATI (17)	1	460.847	25	0,90	363.000
303	253-2018-020	GÜCÜM PASL ÇELİK VAKUM POMPA (3.8.3)	1	37.303	20	0,90	27.100
304	253-2018-021	GÜCÜM PASL ÇELİK VAKUM POMPA (3.8.3)	1	37.303	20	0,90	27.100
305	253-2018-022	BİGTEM KAVANOZ TEMİZLEME VE STER.MAK. (17)	1	185.212	25	1,00	162.000
308	253-2018-025	SAVEMA TERMAL KODLAMA MAK. (4.2)	1	77.310	15	1,00	53.300
309	253-2018-026	CARLO MİG. TAHİN DOLUM MAK. (17)	1	2.109.069	25	0,90	1.600.000
310	253-2018-027	ALİZE TJJ CH.F.TL300-DK II YAZICI (4.2)	1	64.435	15	1,00	44.500
313	253-2018-030	GÜCÜM POMPA GMVP 230/120-6662 VAKUM POM.(3.8.3) 10	1	438.618	20	0,90	317.800
315	253-2018-032	BİGTEM KAVANOZ TEMİZLEME VE STER.MAK. (17)	1	258.359	25	1,00	226.000
316	253-2018-033	BİGTEM KAVANOZ TEMİZLEME VE STER.MAK. (17)	1	258.359	25	1,00	226.000
317	253-2018-034	AVCI MAK TOPLAMA TEPŞİSİ (3.53)	1	87.195	40	1,00	85.300
318	253-2018-035	AVCI MAK TOPLAMA TEPŞİSİ (3.53)	1	87.195	40	1,00	85.300
319	253-2018-036	AVCI MAK TOPLAMA TEPŞİSİ (3.53)	1	87.195	40	1,00	85.300
321	253-2018-038	MERT TEK. DALGIÇ MOTOR (3.14.11)	1	5.715	15	0,80	3.200
322	253-2018-039	ŞAFAK MAKİNA 210 MM ÇİZGİ AP.YAKA SETİ (17)	1	40.850	15	1,00	28.200
326	253-2018-043	MERT TEK. DALGIÇ MOTOR (3.14.11)	1	5.549	15	0,80	3.100
327	253-2018-044	VİDEOJET KODLAMA CİHAZI (3.53)	1	120.783	15	1,00	83.300
329	253-2018-046	KESKİN MAKİNA 100 KG.DEV. ELEK. LOKUM KAZANI (17)	1	133.356	30	1,00	122.700
330	253-2018-047	PANEL REKLAM IŞIKLI LOGO VE TABELA (3.64)	1	103.066	20	0,80	66.400
331	253-2018-048	TEKSTAR PANO İMALATI (3.53)	1	72.146	25	1,00	63.100
332	253-2018-049	TEKSTAR PANO İMALATI (3.53)	1	13.742	25	1,00	12.000
333	253-2018-050	TURBEY KOLİLEME ROBOTU MAK (3.53)	1	1.133.721	20	1,00	913.000
334	253-2018-051	TURBEY KOLİLEME ROBOTU MAK (3.53)	1	1.133.721	20	1,00	913.000
335	253-2018-052	ANADOLU RADYANT DOĞALGAZ BASINÇ DÜŞ.İST.(28.3.1)	1	519.350	25	0,80	363.000
336	253-2018-053	FINDIK EZMESİ HATTI TESİSATI-HAZAR(17)	1	114.024	20	0,90	82.600
337	253-2018-054	HAZAR 2.FAB. PANO-TRAFO YAPIMI (3.14.10)	1	757.916	25	1,00	662.000
338	253-2018-055	HAZAR 3.FAB. PANO-TRAFO YAPIMI (3.14.10)	1	513.717	25	1,00	449.000
339	253-2018-056	ATALAY ELEKTRONİK 3*16 MT.60 TON ARAÇ KANTARI (3.6)	1	402.381	30	0,90	333.000
340	253-2018-057	CARLO MİG. FINDIK EZM.DOLUM MAK. (17)	1	2.325.589	25	0,90	1.800.000
342	253-2018-059	SEM LABORATUVAR CİHAZLARI(3.13.8.1.)	1	170.092	20	1,00	137.000
343	253-2018-060	TAMSA ELFIN PRINT DOUBLEHEADS (4.2)	1	100.000	15	1,00	69.000
344	253-2018-061	MYM BİLYALI ÇİKOLATA DEĞİRMENİ (17)	1	528.455	25	0,90	415.000
345	253-2018-062	MYM MAKİNA PUDRA ŞEKER DEĞİRMENİ (17)	1	280.081	25	0,90	220.000
346	253-2018-063	ALİMAR MAKİNA JENARATÖR (3.14.1)	1	1.098.659	30	1,00	900.000
347	253-2018-064	BETA PAKET PİKNİK AMBALAJMA MAKİNASI (17)	1	2.060.976	25	1,00	1.750.000
348	253-2018-065	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	582.230	15	1,00	400.000
349	253-2018-066	SİMTES ELEK. JENARATÖR BAĞLANTI KAB.(3.14.1)	1	13.354	20	1,00	10.800
355	253-2018-072	GİZEM KALIP 12 GÖZ KESME KALIBI (17)	1	179.675	15	0,90	112.000
360	253-2019-001	ATLAS TEKNİK VİDALI HAVA KOMPRESÖRÜ (3.13.6)	1	382.353	30	0,80	293.000
361	253-2019-002	TÜRKÖZ GLİKOZ TANKI (17)	1	202.538	40	1,00	204.000
362	253-2019-003	TÜRKÖZ BORULU ISITICI (17)	1	112.521	25	1,00	103.000
363	253-2019-004	GÜMÜŞ MAK. LOKUM KESME MAKİNASI (17)	1	90.000	25	1,00	82.800
364	253-2019-005	GÜMÜŞ MAK. ÇÖĞEN KABARTMA MİKSERİ (3.10.3)	1	30.000	25	1,00	27.600
365	253-2019-006	GÜMÜŞ MAK. TAHİN DEĞİRMENİ (17)	1	30.000	25	1,00	27.600
368	253-2019-009	İTERPOMP VAKUM POMPASI 2.2 KW (3.8.3)	1	9.559	20	0,90	7.500
369	253-2019-010	AKDOĞAN PASL. LOKUM ARABASI (17)	1	18.025	40	1,00	18.100
370	253-2019-011	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	6.828	20	1,00	6.000
371	253-2019-012	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	6.828	20	1,00	6.000
373	253-2019-014	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	6.828	20	1,00	6.000

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
 Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
 Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
 www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

374	253-2019-015	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	6.828	20	1,00	6.000
375	253-2019-016	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	6.828	20	1,00	6.000
376	253-2019-017	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	6.828	20	1,00	6.000
377	253-2019-018	GÜNGÖR İNŞAAT HIDROFOR (3.8.9)	1	12.881	30	1,00	12.400
378	253-2019-019	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	6.691	20	1,00	5.900
379	253-2019-020	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	6.691	20	1,00	5.900
380	253-2019-021	TAM-E-SER MAKİNA YER YIKAMA MAKİNASI (3.55)	1	16.728	15	1,00	12.900
383	253-2019-024	AKDOĞAN BAHARAT TAVASI (3.53) 2 ADET	1	7.360	40	1,00	7.500
387	253-2019-028	GÖZTEPE MAKİNA VIŞNE KONVEYÖR BANT (17)	1	168.235	20	0,90	130.000
390	253-2019-031	GİZEM KALIP KESME-YAPIŞTIRMA KALIBI (17)	1	365.169	15	0,90	252.000
393	253-2019-034	ERDA BİLİMSSEL ALSTEP-S ETİKETLEME MODÜLÜ KOMPLE (	1	210.000	15	1,00	161.000
396	253-2019-037	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	7.410	20	1,00	6.400
397	253-2019-038	AKDOĞAN HELVA ARABASI (17)	1	39.347	40	1,00	40.000
398	253-2019-039	AKDOĞAN HELVA ARABASI (17)	1	39.347	40	1,00	40.000
399	253-2019-040	AKDOĞAN HELVA ARABASI (17)	1	39.347	40	1,00	40.000
400	253-2019-041	ERPAKSAM KAVANOZ DOLUM MAKİNASI (17)	1	263.168	25	0,90	218.000
401	253-2019-042	İTERPOMP VAKUM POMPASI 2.2 KW (3.8.3)	1	9.559	20	0,90	7.500
402	253-2019-043	DOLUMSAN KAVANOZ OTOM. KAPATMA MAK. (3.53)	1	500.718	25	0,90	415.000
403	253-2019-044	PCE TEKNİK GAUSSMETRE (3.36)	1	7.831	20	1,00	6.800
404	253-2019-045	DOLUMSAN KAVANOZ OTOM. KAPATMA MAK. (3.53)	1	391.907	25	0,90	320.000
405	253-2019-046	AKDOĞAN ÇALIŞMA MASASI (17)	1	9.000	40	1,00	9.000
406	253-2019-047	BETA PAKET OTOMATİK 40 REÇEL DOLUM MAK. (17)	1	260.835	25	0,90	217.000
407	253-2019-048	ERDA ELINE-E2CT/ALRITMA-S ETİKETLEME MAKİNASI (3.	1	896.000	15	1,00	650.000
408	253-2019-049	TÜRKÖZ ISITMALI DOLUM TANKI (17)	1	164.722	25	0,90	136.000
411	253-2019-052	KOÇİNTOK KALİBRASYON SETİ (3.8.13.1)	1	35.575	25	1,00	32.500
412	253-2019-053	KAYALAR JUNIOR PLUS XL KOMBİ MİKSER (3.10.3)	1	16.933	10	1,00	9.800
413	253-2019-054	YİBER ELEK. EL YIKAMA ÜNİTESİ (3.13.3)	1	12.290	30	1,00	12.000
415	253-2019-056	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	6.691	20	1,00	5.800
416	253-2019-057	ORDEL TARAMA-ALARM CİHAZI (17)	1	6.333	20	1,00	5.500
418	253-2020-001	POLMAK 7,5 KW 3000 DD MOTORLU RADYAL FAN	1	20.745	25	1,00	20.300
422	253-2020-005	BAŞKAYA ELEVATÖR MODÜLER 2*45 (17)	1	98.784	30	0,90	88.500
424	253-2020-007	GÜCÜM POMPA GMVP 230/120-6662 VAKUM POM.(3.8.3)	1	53.097	20	0,90	44.000
425	253-2020-008	GÜCÜM POMPA GMVP 230/120-6662 VAKUM POM.(3.8.3)	1	53.097	20	0,90	44.000
426	253-2020-009	INDEX - 6LTD KAVANOZ KAPATMA MAK. (3.53)	1	958.750	30	0,90	850.000
427	253-2020-010	OES KGK 40 KVA 3 FAZ KEŞİNTİSİZ GÜÇ KAYNAĞI (3.14.	1	175.300	15	1,00	148.000
436	253-2020-019	KUTLUSAN KAPAMA MAKİNASI (3.53)	1	173.565	25	0,90	153.000
437	253-2020-020	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	7.593	20	1,00	7.000
438	253-2020-021	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	7.593	20	1,00	7.000
439	253-2020-022	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	7.593	20	1,00	7.000
440	253-2020-023	AS-SU SU YUMUŞATMA MAKİNASI (3.8.10)	1	16.272	15	1,00	14.000
441	253-2020-024	GENMAK TERMAL PRINTER(4.2)	1	30.000	15	1,00	25.300
443	253-2020-026	VİDEOJET KODLAMA CİHAZI (3.53)	1	143.000	15	1,00	121.000
445	253-2020-028	BETA PAKET THERMOFORM AMBALAJLAMA MAK. (3.53)	1	1.867.816	25	1,00	1.750.000
454	253-2020-037	GAMMA SİSTEM YÜKSEK BASINÇLI KARIŞTIRICI (3.10.3	1	502.762	20	1,00	450.000
457	253-2020-040	FAZLI AKSU SOĞUTMA KULESİ (3.10.9)	1	197.514	30	1,00	200.000
458	253-2020-041	FAZLI AKSU SOĞUTMA KULESİ (3.10.9)	1	197.514	30	1,00	200.000
460	253-2020-043	PANDORA PLASTİK 460 GR BAL ŞİŞE KALIBI (27.2)	1	49.392	15	0,90	37.200
461	253-2020-044	ANALİTİK YAĞ TAYİN CİHAZI (3.8.13.1)	1	781.033	15	1,00	640.000
467	253-2020-050	GÜCÜM POMPA GMVP 120/050-6662 VAKUM POM.(3.8.3)	1	17.356	20	0,90	14.500
468	253-2020-051	GÜCÜM POMPA GMVP 120/050-6662 VAKUM POM.(3.8.3)	1	16.923	20	0,90	14.000
469	253-2020-052	TURBEY KOLİLEME ROBOTU MAK (3.53)	1	1.128.171	20	1,00	1.000.000
472	253-2020-055	ANADOLU RADYANT ISITMA SİSTEMİ AD (3.10.9)	1	60.248	25	0,80	46.500
474	253-2021-001	GENMAK TERMAL PRINTER(4.2)	1	8.950	15	1,00	8.300
475	253-2021-002	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8)	1	8.039	20	1,00	7.900
476	253-2021-003	GENMAK TERMAL PRINTER(4.2)	1	21.500	15	1,00	19.800
477	253-2021-004	PULS ELEKTRONİK OTOMATİK TARTIM BANDI (17)	1	290.003	20	0,90	255.000
478	253-2021-005	HİPERMAK TAM OTOM. DOYPACK DOLUM MAKİNASI (3.53)	1	4.916.969	25	0,90	4.400.000
479	253-2021-006	BAŞKAYA ÜNİVERSAL YIKAMA MAKİNASI (17)	1	440.224	20	0,80	345.000
480	253-2021-007	VİDEOJET KODLAMA CİHAZI (3.53)	1	132.000	15	1,00	121.000
481	253-2021-008	ANALİTİK YAĞ MANTOLU ISITICI (3.8.13.1)	1	15.167	15	1,00	14.000

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

482	253-2021-009	GENMAK LABEL PRINTER(4.2)	1	15.100	15	1,00	14.000
490	253-2021-017	ELMACIK BİLG. BROTHER (4.1) MFC-L2716DW-3T LAZER	1	8.367	15	1,00	7.600
491	253-2021-018	PLATO HP LASERJET PRO MFP M117 FDW YAZICI (4.1)	1	8.711	15	1,00	8.000
492	253-2021-019	PIRSAN 44.000M3/H OTO.PANJURLU AKSİYEL FAN (3.9.1)	1	12.188	25	1,00	12.400
498	253-2021-025	FRUMAK MAK. VAKUM KAZANI FRM.10.VK-25 (17)	1	277.804	25	0,80	225.000
499	253-2021-026	HASEL İSTİF MANUEL TRANSPALET 2.500 KG (6.8)	1	7.760	20	1,00	7.600
500	253-2021-027	FRUMAK MAK. ŞEKER KAYNATMA KAZANI (17)	1	216.998	30	0,90	200.000
502	253-2021-029	ALFA ANALİTİK BOSTWICK KONSİSTOMETRESİ (3.13.8.1)	1	25.894	20	1,00	25.300
503	253-2021-030	VİDEOJET İNKJET KODLAMA CİHAZI (3.53)	1	102.000	15	1,00	93.000
506	253-2021-033	S.E.P.GIDA MEYVE KÜP KESME MAK.	1	374.700	20	1,00	366.000
507	253-2021-034	TEKOFOS ATAGO EL TİPİ REFRAKTOMETRE (3.8.13.1)	1	5.355	20	1,00	5.300
508	253-2021-035	TEKOFOS ATAGO EL TİPİ REFRAKTOMETRE (3.8.13.1)	1	5.355	20	1,00	5.300
509	253-2021-036	ATALAY ELEK. 30 KG. ELEKTRONİK TERAZI (3.59)	1	3.348	20	1,00	3.300
513	253-2021-040	SEM LAB.THERMOCOUPLE FOR LEFT (3.13.8.1.)	1	20.823	20	1,00	20.300
522	253-2022-002	TAM OTOM.KOLİLEME ROB.VE AKS.(3.53)	1	1.056.884	20	1,00	1.050.000
523	253-2022-003	MANUEL TRANSPALET BEYAZ NAYLON (6.8)	1	8.196	20	1,00	8.500
524	253-2022-004	MANUEL TRANSPALET BEYAZ NAYLON (6.8)	1	8.196	20	1,00	8.500
525	253-2022-005	MANUEL TRANSPALET BEYAZ NAYLON (6.8)	1	8.196	20	1,00	8.500
526	253-2022-006	APERA PH700 MASAÜSTÜ PH METRE (3.13.8.1)	1	8.919	20	1,00	9.300
527	253-2022-007	PH ELEKTROD SİVRİ UÇ LABSEN 213(3.13.8.1)	1	4.279	20	1,00	4.500
530	253-2022-010	SVM 32CK TERMAL TRANS.KODL.MAK.(4.2)	1	80.000	10	1,00	73.600
532	253-2022-012	İNTEGRA PİPETBOY ACU 2 (3.13.8.1)/F2	1	8.161	20	1,00	8.500
533	253-2022-013	İMPO S4SP 4/33 DALGIÇ POMPASI (3.8.3)	1	9.549	15	0,80	7.600
534	253-2022-014	COVERCO 4HP DALGIÇ MOTORU (3.14.11)	1	7.152	15	0,80	5.800
535	253-2022-015	COVERCO 4HP DALGIÇ MOTORU-2 (3.14.11)/F2	1	7.152	15	0,80	5.800
537	253-2022-017	MANUEL TRANSPALET 550*1150/MIK (6.8)	1	8.152	20	1,00	8.500
538	253-2022-018	WAFFLE ÇİFTLİKARE ÇİÇEK+TAVA(3.10.4.1)	1	5.423	40	1,00	6.000
542	253-2022-022	PHOENIX HIZLI NEM TAYİN CİHAZI (67.1.)	1	13.983	20	1,00	14.500
544	253-2022-024	GMVP 230/120-6662 VAKUM POMPASI(3.8.3)	1	66.290	20	0,90	61.700
545	253-2022-025	GMVP 230/120-6662 VAKUM POMPASI(3.8.3)	1	66.290	20	0,90	61.700
546	253-2022-026	GMVP 230/120-6662 VAKUM POMPASI-2(3.8.3)	1	66.290	20	0,90	61.700
552	253-2022-032	304K PASLANMAZ GIDA TANKI (EŞANJÖR SİST	1	81.967	30	1,00	88.500
553	253-2022-033	MANLİFT (3.52)/F2	1	60.482	25	0,90	57.500
554	253-2022-034	4000 LT. REÇEL SOĞUTMA TANKI	1	447.663	40	1,00	480.000
555	253-2022-035	FABRIKA KAMERA SİSTEMİ-1 (3.35)/F2	1	75.718	15	1,00	75.500
556	253-2022-036	FABRIKA KAMERA SİSTEMİ-1 (3.35)/F3	1	20.635	15	1,00	20.300
557	253-2022-037	FABRIKA KAMERA SİSTEMİ-1-2 (3.35)/F3	1	25.461	15	1,00	25.300
558	253-2022-038	FABRIKA KAMERA SİSTEMİ-2 (3.35)/F2	1	25.247	15	1,00	25.300
559	253-2022-039	FABRIKA KAMERA SİSTEMİ-2-2 (3.35)/F2	1	8.480	15	1,00	8.500
560	253-2022-040	YATAY GAZ VER.VAKUM PAK.MAKİNESİ(3.53)	1	154.961	25	0,90	148.000
561	253-2022-041	FABRIKA KAMERA SİSTEMİ(3.35)	64	523.222	15	1,00	520.000
562	253-2022-042	ARUBA 1930 24G CLASS 4 POE 4SFP+370 W(3.35)	6	149.465	15	1,00	148.000
563	253-2022-043	FABRIKA KAMERA SİSTEMİ-2 (3.35)	36	102.954	15	1,00	103.000
564	253-2022-044	DS-2CD1643GO-4MPBULLET KAMERA	8	20.971	15	1,00	21.000
565	253-2023-001	HELVA GRAMAJLAMA MAKİNESİ (3.53)	1	893.032	25	1,00	970.000
566	253-2023-002	REMAHA QUINTA KAZAN SİSTEMİ (38.3.2)	1	473.691	30	0,90	470.000
567	253-2023-003	ÇAY KAZANI (15)	1	11.996	20	8,00	103.000
568	253-2023-004	PLURAWATT FOTOVOLTAİK GÜNEŞ PANELİ (45.1.9) 594 AD.	594	3.838.912	25	1,00	4.000.000
569	253-2023-004-001	TESLAM NAYY KABLO (25.1.6)	1	198.330	20	1,00	217.000
570	253-2023-004-002	TP-LINK LS1005G 5SPORT SWITCH ÇOĞALTICI (3.49.1)	6	2.183	15	1,00	2.400
571	253-2023-004-003	TESLAM SOLAR KABLO 1X6MM2 (25.1.6)	1	693.727	20	1,00	750.000
577	253-2023-005	PLURAWATT FOTOVOLTAİK GÜNEŞ PANELİ-2 (45.1.9) 594 AD	594	3.347.378	25	1,00	4.000.000
578	253-2023-006	PLURAWATT FOTOVOLTAİK GÜNEŞ PANELİ-3 (45.1.9) 396 AD	396	2.565.569	25	1,00	2.660.000
579	253-2023-007	EKT AC 630KW GES TOPLAMA PANOSU (3.14.10.)	1	307.248	25	1,00	339.000
580	253-2023-008	ENERPOWER SOLAR İNVERTER 110 KW (66.1)	6	1.178.922	25	1,00	1.300.000
581	253-2023-009	TP-LINK ARCHER MR400 AC ROUTER MODEM (3.49.1)	2	4.974	15	1,00	5.400
582	253-2023-010	HAS METAL(GES) TAŞIYICI SİSTEM (45.1.9)	1	485.528	25	1,00	530.000

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

583	253-2023-011	GETECH UZAKTAN İZLEME SİSTEMİ (45.1.9)	1	104.134	20	1,00	113.000
584	253-2023-012	PLURAWATT FOTOVOLTAİK GÜNEŞ PANELİ-4 (45.1.9)	1.38 6	9.084.645	25	1,00	9.330.000
588	253-2023-012-004	TESLAM NAYY KABLO-2 (25.1.6)	1	213.396	20	1,00	234.000
589	253-2023-012-005	TESLAM SOLAR KABLO 1X6MM2-2 (25.1.6)	1	887.970	20	1,00	970.000
593	253-2023-013	EKT AC 630KW GES TOPLAMA PANOSU-2 (3.14.10.)	2	486.286	25	1,00	530.000
594	253-2023-014	PLURAWATT FOTOVOLTAİK GÜNEŞ PANELİ-5 (45.1.9)	486	3.185.525	25	1,00	3.270.000
595	253-2023-015	ENERPOWER SOLAR İNVERTER 110 KW (45.1.9)	9	1.768.382	25	1,00	1.950.000
596	253-2023-016	TP-LINK ARCHER MR400 AC ROUTER MODEM-2 (3.49.1)	1	2.519	15	1,00	2.800
597	253-2023-017	TP-LINK ARCHER MR400 AC ROUTER MODEM-3 (3.49.1)	1	2.519	15	1,00	2.800
598	253-2023-018	HAS METAL(GES) TAŞIYICI SİSTEM-2 (45.1.9)	1	606.909	25	1,00	650.000
599	253-2023-019	ALARKO FLRSP2402HWİ KLİMA (3.9.5.)	1	27.599	15	1,00	30.000
600	253-2023-020	GETECH UZAKTAN İZLEME SİSTEMİ (45.1.9)	1	119.011	15	1,00	127.000
602	253-2023-022	ORTADOĞU FORKLİFT TRANSPALET 3.000 KG (6.8.)	4	35.326	20	1,00	38.700
605	254-2018-001	RENAULT CLİO JOY 1.5 dci (06 BCF 119)	1			1,00	500.000
606	254-2018-002	FORD TRAN.CUS.MCA-320S VAN 105PS KAMYONET (6.3) (0 06 BFY 508	1			1,00	785.000
607	254-2018-003	FORD TRAN.CUS.MCA-320S VAN 105PS KAMYONET (6.3) (0 06 BFY 509	1			1,00	735.000
608	254-2018-004	FORD TRAN.CUS.MCA-320S VAN 105PS KAMYONET (6.3) (0 06 BFZ 193	1			1,00	630.000
609	254-2018-005	FORD TRAN.CUS.MCA-320S VAN 105PS KAMYONET (6.3) (0 06 BFZ 201	1			1,00	680.000
610	254-2018-006	RENAULT CLİO JOY 1.5 dci (06 BGH 159)	1			1,00	550.000
611	254-2018-007	FORD TOURNEO COURIER MCA 75 PS (06 BIC 571)	1			1,00	490.000
613	254-2019-002	FORD KAMYON BH-476 CARGO-2533 6*2 KAMYON (6.4) 06 BNV 597	1			1,00	2.940.000
614	254-2019-003	FORD KAMYON H-476 CARGO-3233S 8*2 KAMYON (6.4) 06 BOV 022	1			1,00	3.360.000
615	254-2019-004	SEVİN KARASÖR CARGO-2533 KARASÖRÜ (6.4)	1	146.067	20	1,00	127.000
616	254-2019-005	SEVİN KARASÖR CARGO-3233S KARASÖRÜ (6.4)	1	146.067	20	1,00	127.000
618	254-2020-001	RENAULT CLİO 1998 MOD.(06 BKF 861)	1			1,00	600.000
619	254-2020-002	IVECO 70 C 18 VAN 4100 H E6D PANELVAN KAMYONET (6. 06 CAH 802	1			1,00	690.000
622	254-2021-002	2021 MODEL FİAT EGEA EASY 1.3 MJET (06 CHL 676)	1			1,00	735.000
623	254-2021-003	2021 MODEL FİAT EGEA EASY 1.3 MJET (06 CHL 647)	1			1,00	630.000
624	254-2021-004	2021 MODEL FİAT EGEA EASY 1.3 MJET (06 CHL 689)	1			1,00	710.000
625	254-2021-005	2021 MODEL FİAT EGEA EASY 1.3 MJET (06 CHL 667)	1			1,00	735.000
626	254-2021-007	2021 MODEL FORD COURIER VAN MCA 75 PS TREND (6.3) 06 CJJ 441	1			1,00	575.000
627	254-2021-008	2017 MODEL MERCEDES C180 BENZİNLİ (06 DMR 50)	1			1,00	1.890.000
628	254-2021-009	2017 MODEL MERCEDES C 200d DİZEL (06 BOD 039)	1			1,00	1.890.000
630	254-2021-011	2020 MODEL FİAT EGEA EASY 1.3 MJET (06 CKL 627)	1			1,00	630.000
631	254-2021-012	2021 MODEL FORD COURIER VAN MCA 75 PS TREND (6.3) 06 CJM 929	1			1,00	525.000
633	254-2021-014	2020 MODEL FİAT EGEA EASY 1.3 MJET (06 CLJ 051)	1			1,00	585.000
634	254-2021-015	2021 MODEL TRANSİT MCA-350L VAN ECOBLUE 170PS EU6. 06 CKM 657	1			1,00	1.100.000
635	254-2021-016	2020 MODEL FİAT EGEA EASY 1.3 MJET (06BAB449)	1			1,00	680.000
636	254-2022-001	ISUZU E60 NPR10 S-LONG AEBS STD KAMYON (6.3) 06 GB 1367	1			1,00	2.100.000
637	254-2022-002	NM0EXTTREME55434 2021 FORD TRANSİT MCA-350L(6.3) 06 CUT 141	1			1,00	995.000
638	254-2022-003	FIAT 2019 MODEL SEDAN 06CUC923 (6.1)	1			1,00	670.000
639	254-2022-004	NNANTR6DK200I433 Ş.N.SUZU NPR FRİGFRİG KAMYON 06 DBH 621	1			1,00	1.800.000
640	254-2023-001	VOLKWOGEN PASSAT 2020 MDL. 06COZ1186.1	1			1,00	1.300.000
641	255-2008-010	KOÇTAŞ DUVAR TİPİ S.KLİMA (3.9..1)	1	12.068	17	1,00	900
642	255-2011-005	KOÇTAŞ RUBENİ KLİMA	1	14.729	15	1,00	2.300
643	255-2011-006	KOÇTAŞ RUBENİ KLİMA	1	11.824	15	1,00	1.800
644	255-2012-007	KOÇTAŞ RUBEN KLİMA	1	18.969	15	1,00	4.400

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

645	255-2013-007	TÜRKÖZ KONDES TANKI (17)	1	20.676	30	1,00	15.000
646	255-2015-001	KUTUP BULAŞIK YIKAMA MAKİNASI (3.10.8)	1	34.808	15	0,90	14.500
647	255-2015-002	NÜKLEON KİMYASAL DOLABI (3.10.4)	1	39.606	15	0,90	16.500
648	255-2015-003	ŞAHİNLER BULAŞIK YIKAMA MAKİNASI (3.10.8)	1	36.111	15	0,90	15.000
649	255-2016-015	SAVE RUBENİS KLİMA 2 ADET (3.9.5)	1	72.670	15	0,90	35.000
650	255-2016-016	KUTUP BULAŞIK YIKAMA MAKİNESİ (3.10.8)	1	10.960	15	0,90	5.400
651	255-2016-018	KUTUP BUZDOLABI (3.10.4)	1	31.263	15	0,90	15.000
652	255-2017-001	FİNSPOR MASA SPONETTA INDOOR (59.4)	1	6.571	15	0,90	3.700
653	255-2017-002	TURKUAZ WİEWSONIC PJD7828HDL PROJEKSİYON (3.34)	1	31.170	15	1,00	19.200
654	255-2017-004	KOÇTAŞ BAYMAK ELEGANT PLUS 24000 BTU (3.9.5)	1	25.152	15	1,00	15.600
655	255-2017-005	KOÇTAŞ BAYMAK ELEGANT PLUS 24000 BTU (3.9.5)	1	25.152	15	1,00	15.600
656	255-2017-021	BOYUT LAB. MASA-DOLAP YAPIMI (3.1)	1	42.188	15	0,90	23.400
657	255-2017-026	BOYUT DOSYA DOLABI (3.1)	1	35.249	15	0,90	19.600
658	255-2018-001	CEM ÇELİK DOLAP (3.1) 13 ADET	1	98.256	15	0,90	61.000
659	255-2018-002	SUNGURLU MASA-SANDALYE (3.1)	1	21.644	15	0,90	13.500
660	255-2018-003	KOÇ PAZARLAMA SAMSUNG 65" 4K TV (3.2)	1	69.875	15	0,90	43.500
661	255-2018-004	HÜNER SET ALTI BULAŞIK MAK. (3.10.8)	1	17.469	15	0,90	10.900
662	255-2018-005	NOVATEK LENOVO PC TOWER V520 (4.1)	1	18.150	10	1,00	8.300
663	255-2018-006	NOVATEK LENOVO PC TOWER V520 (4.1)	1	18.150	10	1,00	8.300
664	255-2018-007	NOVATEK LENOVO PC TOWER V520 (4.1)	1	18.150	10	1,00	8.300
665	255-2018-008	NOVATEK LENOVO TP E570 İ5 (4.1)	1	17.395	10	1,00	8.000
666	255-2018-010	KUTUP SAMSUNG TAB3 4G TABLET (4.1)	1	15.733	10	1,00	7.200
667	255-2018-011	KUTUP SAMSUNG TAB3 4G TABLET (4.1)	1	15.733	10	1,00	7.200
668	255-2018-016	PLATO HP 5130-48G - SWITCH (4.4)	1	56.928	15	1,00	39.500
669	255-2018-018	ENERJİGAS LG KLİMA ESUW18GJ (18.000 BTU) DIŞ ÜNİT	1	9.538	15	1,00	6.700
670	255-2018-019	ENERJİGAS LG KLİMA ESNW18GJ (18.000 BTU) İÇ ÜNİTE	1	6.545	15	1,00	4.600
671	255-2018-020	ENERJİGAS FUJİPLUS 43.000 BTU SALON TİPİ KLİMA (3.	1	42.136	15	1,00	29.000
672	255-2019-002	SUNGURLU ÇELİK MASA-SANDALYE (3.1)	1	31.681	15	1,00	24.400
673	255-2019-003	NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR (4.1)	1	21.838	10	1,00	12.500
674	255-2019-004	NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR (4.1)	1	21.838	10	1,00	12.500
675	255-2019-005	CEM ÇELİK MALZEME DOLAP (3.1) 4 ADET	1	27.311	15	1,00	21.000
676	255-2019-007	NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR (4.1)	1	58.739	10	1,00	33.900
677	255-2019-008	NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR (4.1)	1	64.192	10	1,00	37.200
678	255-2019-009	BOYPA BOYA DOSYA DOLABI (3.1)	1	23.897	15	1,00	18.500
679	255-2019-010	ARTEK GRUP MODEM (3.49.1)	1	6.988	15	1,00	5.400
680	255-2019-011	ARTEK GRUP MODEM (3.49.1)	1	6.988	15	1,00	5.400
681	255-2019-012	MAPA MOBİLYA MASA-SANDALYE (3.1)	1	9.497	15	1,00	7.400
682	255-2019-013	TEKNORAKS 3KVA UPSGÜÇ KAYNAĞI (3.14.2)	1	7.000	15	1,00	5.400
683	255-2019-014	ERONA OFİS RETRO MASA TK. (3.1)	1	59.743	15	1,00	45.900
684	255-2019-015	ERONA OFİS SAFİR MASA TK. (3.1)	1	38.235	15	1,00	29.000
686	255-2019-018	3K TASARIM MUTFAK DOLABI (3.1)	1	20.252	15	1,00	15.600
687	255-2019-021	GAZİOĞLU MOBİLYA 18330 AA KLİMA (3.9.5)	1	16.201	15	1,00	12.500
688	255-2019-024	TÜRKERLER HP-15DA2000NT 8BM81EA İ5-10210U LAPTOP (	1	27.831	10	1,00	16.200
689	255-2019-025	GENPA IPHONE 11 64 GB (3.3)	1	43.606	7	1,00	14.500
690	255-2019-026	GENPA IPHONE 11 64 GB (3.3)	1	43.606	7	1,00	14.500
691	255-2019-027	MS TEKNİK OFİS MOB. MASA TAKIMI (3.1)	1	23.897	15	1,00	18.500
692	255-2020-001	NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR (4.1)	1	21.421	10	1,00	15.000
693	255-2020-002	NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR (4.1)	1	21.421	10	1,00	15.000
694	255-2020-003	MEDIA MARKT REDMİ NOTE 8 PRO TEL.(3.3)	1	10.879	7	1,00	5.400
695	255-2020-006	DATAPARK 3 KVA KESİNTİSİZ GÜÇ KAYNAĞI (3.14.2)	1	7.000	15	1,00	6.000
696	255-2020-007	SAVE KLİMA (3.9.5)	1	22.063	15	1,00	18.500
697	255-2020-008	EVEFONE TEK. XIAOMI NOTE 10 PRO CEP TEL.(3.3)	1	22.799	7	1,00	11.500
698	255-2020-009	KOÇTAŞ BAYMAK ELEGANT PLUS 12000 BTU (3.9.5)	1	13.602	10	1,00	9.400
700	255-2020-011	BAUHAUS BAYMAK ELEGANT PRİME (3.9.5)	1	9.782	10	1,00	6.700
701	255-2020-012	ATAK SOĞUTMA H 755 CC SEMİ HERMETİK KOMP (3.41)	1	34.771	10	0,90	21.600
702	255-2020-013	NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR M720T-İ7 8700 16 GB(4.1	1	23.760	10	1,00	16.500
703	255-2020-014	NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR M720T-İ7 8700 16 GB(4.1	1	23.760	10	1,00	16.500
704	255-2020-015	NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR M720T-İ7 8700 16 GB(4.1	1	23.760	10	1,00	16.500
705	255-2020-016	NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR E15 İ5-10210U 16G (4.1	1	23.473	10	1,00	16.200
706	255-2020-017	TÜRKERLER İPHONE 11 64 GB CEP TELEFON (4.1)	1	20.543	7	1,00	10.100

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

707	255-2020-018	GAZİOĞLU MOBİLYA PREMİX 33 KOMBİ (3.8.8)	1	17.043	10	1,00	12.000
708	255-2021-001	BAYMAK ELEGANT PLUS 12.000 BTU KLİMA (3.9.5)	1	14.649	15	1,00	13.500
709	255-2021-002	FUJİPLUS İRO 24 BTU SPLIT INVERTER KLİMA (3.9.5)	1	19.044	15	1,00	16.500
710	255-2021-003	KILIÇLAR SIRMA OTURMA GRUBU (3.1)	1	13.067	15	1,00	12.000
711	255-2021-004	HASAN ÖRNEK DOSYA DOLABI (3.1)	1	14.113	15	1,00	13.000
712	255-2021-005	NOVATEK LENOVA BİLGİSAYAR TC M70T İ710700 16G 500	1	20.081	10	1,00	16.200
713	255-2021-006	LENOVA BİLGİSAYAR TC M70T İ710700 16G 500	1	21.847	10	1,00	16.500
714	255-2021-007	LENOVA BİLGİSAYAR TC M70T İ710700 16G 500	1	21.847	10	1,00	16.500
715	255-2021-008	LENOVA BİLGİSAYAR TC M70T İ710700 16G 500	1	21.847	10	1,00	16.500
716	255-2021-009	LENOVA YOGA S740 CORE İ9 9880H 2.3GHZ-16 G	1	40.623	10	1,00	32.500
717	255-2021-010	LENOVA L13 YOGA (İ7-10510)16 GB LAPTOP(4.	1	37.362	10	1,00	30.000
718	255-2021-011	NOVATEK LENOVA E15 İ5-10210U16 GB+W10PRO (4.1)	1	22.950	10	1,00	18.500
719	255-2021-012	LENOVA E15 İ5-10210U16 GB+W10PRO (4.1)	1	22.950	10	1,00	18.500
720	255-2021-013	VATAN İPHONE 11 64 GB AKILLI TELEFON SİYAH(3.3)	1	19.862	7	1,00	13.000
721	255-2021-014	İPHONE 11 128 GB AKILLI TELEFON SİYAH(3.3)	1	21.716	7	1,00	14.500
722	255-2021-015	TÜRKERLER 24 HP 1CZ5AA Z24N G3 MONİTÖR (4.1)	1	6.893	15	1,00	6.500
723	255-2021-016	TÜRKERLER 24 HP 1CZ5AA Z24N G3 MONİTÖR (4.1)	1	6.893	15	1,00	6.500
724	255-2021-017	TÜRKERLER 24 HP 1CZ5AA Z24N G3 MONİTÖR (4.1)	1	6.893	15	1,00	6.500
725	255-2021-018	TÜRKERLER 24 HP 3G828AA Z24F G3 MONİTÖR (4.1)	1	6.893	15	1,00	6.500
726	255-2021-019	TÜRKERLER 24 HP 3G828AA Z24F G3 MONİTÖR (4.1)	1	6.893	15	1,00	6.500
727	255-2021-020	MEDİA MARKT XIAOMI RED Mİ NOTE 10 6/128 GRI TELEFO	1	10.326	7	1,00	7.000
728	255-2021-021	LCK BİLİŞİM QNAP TS-431K-GB NAS DEPOLAMA ÜNİTESİ (	1	13.860	30	0,90	13.000
729	255-2021-022	LCK BİLİŞİM 6 SEAGATE 3,5" 6 TB HDD (4.1)	1	6.054	15	1,00	5.600
730	255-2021-023	LCK BİLİŞİM 6 SEAGATE 3,5" 6 TB HDD (4.1)	1	6.054	15	1,00	5.600
731	255-2021-024	BOYPA BOYA OFİS MASASI (3.1)	1	6.500	15	1,00	6.000
732	255-2021-025	BOYPA BOYA MASA (3.1)	1	6.175	15	1,00	5.800
733	255-2021-026	MEDİA MARKT REDMİ 9T 4/128 AKILLI CEP TEL.(3.3)	1	8.288	7	1,00	5.500
734	255-2021-028	PLATO HP LASERJET PRO MFP M117 FDW YAZICI (4.1)	1	8.711	15	1,00	8.000
735	255-2021-029	MEDİA MARKT SAMSUNG GALAXY A172-WHITE CEP TE. (3.3	1	14.320	7	1,00	9.400
736	255-2021-030	TEKNOŞA SAMSUNG GALAXY A32 128 GB AKILLI TEL(3.3)	1	9.448	7	1,00	6.200
737	255-2021-031	GAZİOĞLU MOBİLYA 09325 KLİMA DİŞ ÜNİTESİ(3.9.5)	1	11.849	15	0,90	9.800
739	255-2021-033	CELAL İM TRANSPALET (6.8)	1	7.963	20	1,00	7.900
740	255-2021-035	ARÇELİK EKOLOJİK KLİMA (3.9.5)	1	4.803	15	1,00	4.500
741	255-2021-036	ARÇELİK KLİMA 18K-İÇ ÜNİTE (3.9.5)	1	11.718	15	1,00	10.900
742	255-2021-037	KUTUP PAZ. SAMSUNG GALAXY A32 (3.3)	1	6.842	7	1,00	4.600
743	255-2021-038	MEDİA MARKT Xiaomi REDMİ NOTE 10 S 128 CEP TEL. (3	1	7.176	7	1,00	4.800
744	255-2021-039	MEDİA MARKT Xiaomi REDMİ NOTE 10 S 128 CEP TEL. (3	1	7.176	7	1,00	4.800
745	255-2022-001	LENOVA PC M70T İ7-10700 16G 512GB WİN10 PRO (4.1)	1	24.150	10	1,00	22.300
746	255-2022-002	HP PROBOOK 450 G8 İ5-1135G7 NOTEBOOK (4.1)	1	23.081	10	1,00	21.200
747	255-2022-003	HP PROBOOK 450 G8 İ5-1135G7 NOTEBOOK (4.1)	1	23.081	10	1,00	21.200
748	255-2022-004	HP PROBOOK 450 G8 İ5-1135G7 NOTEBOOK (4.1)	1	23.081	10	1,00	21.200
749	255-2022-005	MAKAM MASA TK VE YÖNETİCİ KOLTUK (3.1)	1	16.079	15	1,00	16.200
750	255-2022-006	FİLELİ ŞEF KOLTUK VE MASA TAKIMI (3.1)	1	6.432	15	1,00	6.500
751	255-2022-007	ÇALIŞMA MASASI,DOSYA DOLABI,FİL.ŞEF KOLTUK (3.1)	1	7.699	15	1,00	7.600
752	255-2022-008	LOBİ BEKLEME (3.1)	1	6.822	15	1,00	7.000
753	255-2022-009	RETRO TEKLİ KANEPE-TEAK-GNDR TOSKANA (3.1)	1	7.529	15	1,00	7.600
754	255-2022-010	RETRO TEKLİ KANEPE-TEAK-GNDR TOSKANA (3.1)	1	7.529	15	1,00	7.600
755	255-2022-011	RETRO İKİLİ KANEPE -TEAK-GNDR TOSKANA (3.1)	1	11.463	15	1,00	11.500
756	255-2022-012	ARMADA MÜDÜR KOLTUĞU-GNDR TOSKANA (3.1)	1	4.671	15	1,00	4.700
757	255-2022-013	PARİS BÜYÜK SEHPA 100 TEAK-SYH-SRTX KARIA (3.1)	1	9.727	15	1,00	9.800
758	255-2022-014	ARMADA MÜDÜR KOLTUĞU-GNDR TOSKANA (3.1)	1	4.947	15	1,00	5.000
759	255-2022-015	BROTHER A4 MFC-L2716DW FAXLI LAZER YAZICI(4.2)	1	11.239	15	1,00	11.500
760	255-2022-016	UHD-LCD TV 60"-74" EKРАН PHİ.65PUS8506/62 (3.2)	1	31.366	15	1,00	31.200
761	255-2022-017	F8440 B OCAKLI FIRIN (3.10.6)	1	5.731	10	1,00	5.300
762	255-2022-018	MOBİLYA (DOLAP KAPAKLARI) (3.1)	1	7.787	15	1,00	7.900
763	255-2022-019	23.8"HP M24FD 474U1E9 5MS HDMI MONİTÖR(4.1)	1	6.354	15	1,00	6.500
764	255-2022-020	23.8"HP M24FD 474U1E9 5MS HDMI MONİTÖR(4.1)	1	6.354	15	1,00	6.500
765	255-2022-021	23.8"HP M24FD 474U1E9 5MS HDMI MONİTÖR(4.1)	1	6.354	15	1,00	6.500
766	255-2022-022	AKILLI TELEFONLAR-REA.C25Y 128 GB METAL GRİSİ (3.3	1	6.072	7	1,00	5.000
767	255-2022-023	AKILLI TELEFONLAR-REA.C25Y 128 GB METAL GRİSİ (3.3	1	6.072	7	1,00	5.000

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

768	255-2022-024	FLORA DOĞA INVERTER 092 A++ WIFI KLİMA (3.9.5)	1	11.697	15	1,00	11.500
769	255-2022-025	FLORA DOĞA INVERTER 092 A++ WIFI KLİMA (3.9.5)	1	11.697	15	1,00	11.500
770	255-2022-026	HP PROBOOK 450 G8 I7-G9 NOTEBOOK (4.1)	1	29.630	10	1,00	27.000
771	255-2022-027	CANON LBP6030 MONO LAZER YAZICI (4.1)	1	7.162	15	1,00	7.200
772	255-2022-028	YENİ KÜP 6 SU FİLTRESİ (3.91.)	1	6.460	15	1,00	6.500
773	255-2022-029	Dolap (3.01)	1	10.052	15	1,00	10.100
774	255-2022-030	ÇELİK KAPI (31.6)	1	7.099	30	1,00	7.600
775	255-2022-031	SONY A6400 GÖVDE FOTOĞRAF MAKİNASI SETİ(3.35)	1	47.178	20	1,00	49.000
776	255-2023-001	MASA, DOLAP, KAPI, MUHTELİF MALZEME (3.1)	1	46.406	15	1,00	50.000
777	255-2023-002	SAMSUNG 65BU8500 65" 163 EKR.4K TV (4.1)	1	36.166	15	1,00	38.700
778	255-2023-003	SİDE MAKAM KOLTUĞU (3.1)	1	5.352	15	1,00	5.800
779	255-2023-004	TOPLANTI KOLTUĞU (3.1)	11	58.877	15	1,00	63.000
780	255-2023-005	QUATRO 100 T ŞEF KOLTUĞU	2	5.798	15	1,00	6.300
781	255-2023-006	STAR 000P YÖNETİCİ KOLTUĞU	1	3.717	15	1,00	4.000
782	255-2023-007	58 İNÇ DS 9800 ANDROİD LED TV (4.1)	3	28.053	15	1,00	30.000
783	255-2023-008	METAL 4 ÇEKMECELİ KARTEKS DOLABI (3.1)	1	6.801	15	1,00	7.400
784	255-2023-009	VIEWSONİC X2000B4K PROJETÖR SETİ (3.34)	1	86.834	15	1,00	93.000
785	255-2023-010	CD-300S PROJEKSİYON PERDE SETİ (3.34)	1	14.560	15	1,00	15.600
786	255-2023-011	XAOİMİ REDMİ NOTE11 TELEFON (3.34)	1	9.386	7	1,00	9.300
787	255-2023-012	LENOVO PC NEO 50S BİLGİSAYAR (4.1.)	1	25.891	10	1,00	27.000
788	255-2023-013	LENOVO TP E15 G4 BİLGİSAYAR (4.1.)	1	36.550	10	1,00	37.800
789	255-2023-014	LENOVO PC NEO 50T BİLGİSAYAR (4.1.)	1	49.834	10	1,00	52.000
790	255-2023-015	HP LAZERJET MFP M236 YAZICI (4.2.)	1	13.493	15	1,00	14.500
791	255-2023-016	XAOİMİ REDMİ NOTE12 PRO TELEFON (3.3.)	1	12.224	7	1,00	12.000
792	255-2023-020	KAMERA SİSTEMİ (3.35.)	1	112.886	15	1,00	121.000
793	253-2009-004	INDEX-6 LTD KAVANÖZ KAPATMA MAKİNASI (3.53)	1	958.750	30	0,90	490.000
795	253-2006-009	ÇELİK TANK (17)	1	29.792	30	1,00	14.000
797	253-2007-035	YAIÇINKAYA PASLANMAZ KROM TANK (17)	1	198.666	40	1,00	130.000
798	253-2010-008	GENMAK N2 KODLAMA MAKİNASI	1	102.000	15	1,00	7.900
799	255-2010-007	TURKUAZ PROJEKSİYON	1	25.963	15	1,00	2.100
800	253-2011-022	ATLAS VIDALI HAVA KOMPRESÖRÜ	1	248.754	30	0,80	130.000
801	253-2008-015	ÜRETİM HATTI TESİSSATI VE EKİMANLARI (17)	1	2.137.551	25	0,90	780.000
802	253-2011-028	RAINBOW TEMİZLİK SİSTEMİ	1	88.776	20	0,90	32.500
804	253-2007-014	INVER TECNICA KAYNAK MAKİNASI (3.17)	1	27.819	20	0,90	4.400
805	253-2006-005	KAVANÖZ DOLUM AMKİNASI (14)	1	303.458	25	0,90	87.700
807	253-2010-009	ROWEMA DİK VOLUMETRİK DOLUM MAKİNASI	1	3.985.119	25	0,90	1.700.000
808	253-2007-007	BAŞKAYA MAK KONVEYÖR (17)	1	287.172	20	0,90	44.600
809	253-2009-012	GUANGZHOU DOLUM MAKİNASI (3.53)	1	242.784	25	0,90	100.000
810	253-2010-005	ELEKTROMAG OTOMATİK DOLUM MAKİNASI	1	896.964	25	0,90	408.000
811	253-2008-010	ENKA TCM MARKA FORKLİFT (6.7)	1	574.402	25	0,90	210.000
812	253-2007-016	MEMBRANLI POMPALI HİDROFOR TANK (3.8.9)	1	53.215	30	0,70	18.500
814	253-2008-020	ISISO HAVA SOĞUTMALI CHİLLER GRUBU (3.10.4)	1	568.100	25	0,80	185.000
815	253-2008-029	ÖZFEN KONDENS TANKI	1	14.112	30	0,80	6.000
816	253-2007-022	FRUMAK ÜRETİM HAT KURUTMA SİSTEMİ (17)	1	278.825	25	0,90	93.000
817	253-2007-018	MARİPAK SHRİNK AMBALAJ MAKİNASI (3.53)	1	335.698	20	0,90	52.000
818	253-2009-003	ALİZE VİDEOJET XL2000 PRİNER (4.2)	1	102.000	18	1,00	19.600
819	253-2007-012	MOTOSAN PASTÖRİZE TÜNELİ (17)	1	3.184.290	25	0,90	1.000.000
821	253-2008-035	YENİ KROMSAN PAS ÇELİK TANK (17)	3	254.013	40	1,00	175.000
822	253-2011-013	RED LINE SERİGRAFİK BASKI MAKİNESİ	1	93.201	25	0,90	46.500
828	253-2010-023	ORBİTAL ELEKTRONİK HASSAS TERAZİ	1	21.640	15	0,90	1.500
830	253-2008-039	ONUR ISLAK KURU YER YIKAMA MAK (3.55)	1	159.934	18	0,90	18.500
831	253-2010-001	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI	1	102.000	15	1,00	7.900
832	253-2007-005	ÇIPLAK VAKUM POMPASI (12)	1	31.079	20	0,90	4.800
838	253-2008-007	KAZAN-SAN KIZGIN YAĞ SİST PİŞ KAZANI (17)	1	357.500	30	0,80	153.000
839	253-2008-024	BAHARAT BÖLÜMÜ KONVEYÖR BANT SİST (17)	1	1.605.739	20	0,90	332.000
840	253-2008-031	POLİDAS SOĞUK HAVA KABİN (3.10.9)	1	66.180	20	0,90	14.000
842	253-2010-007	GUANGZHOU DOLUM MAKİNASI	1	380.499	25	0,90	175.000
843	255-2023-019	HP LAZERJET MFP M4103DW YAZICI (4.2.)	2	45.469	15	1,00	49.000
844	253-2007-034	FRUMAK ŞEKER DOZAJ TANKI (17)	1	70.328	40	1,00	46.500
847	253-2007-006	GARANTİ BANDI ERİTME MAKİNASI (3.45)	1	18.168	25	0,80	5.400

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4

Çankaya / Ankara / TÜRKİYE

Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55

www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

848	253-2006-004	VIDEOJET XL2000 İNKJET PRİNTER (4.2)	1	102.000	19	1,00	6.200
849	253-2008-032	YILMAZ PASLANMAZ BASKÜL (3.60)	2	61.579	40	1,00	42.500
850	253-2007-019	INDEX-6 KAVANOZ KAPATMA MAKİNASI (3.53)	1	958.750	30	0,90	420.000
851	253-2011-020	GENMAK KODLAMA MAKİNASI	1	102.000	15	1,00	15.600
852	255-2010-008	TÜRKERLER KAMERA KAYIT SİSTEMİ	1	540.741	15	1,00	41.500
857	253-2011-014	LEONHARD KAVANOZ DOLUM MAKİNASI	1	1.657.503	25	0,90	800.000
859	253-2009-006	FRUMAK REÇEL DOLUM HATTI SOĞUTMA TÜNELİ (17)	1	1.197.209	25	0,90	490.000
860	253-2008-011	GÖZTEPE ÇİFT ELEKLİ SARSAK MAKİNASI (3.53)	1	263.421	25	0,90	98.000
861	253-2007-008	ELEKTROMAG ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	102.000	18	1,00	6.500
862	253-2007-015	MEMBRANLI HİDROFOR TANK (3.8.9)	1	35.164	30	0,70	12.400
863	253-2012-008	İNCEKARALAR ATAGO DİJİTAL REFRAKTOMETRE	1	153.010	15	1,00	47.000
865	253-2007-038	CLASS II TİP STERİL KABİN (3.41)	1	46.104	20	1,00	8.000
867	253-2008-016	İPEK VIDEOJET KODLAMA PRİNTER	1	102.000	18	1,00	13.000
869	253-2009-017	AKSU PASLANMAZ BAL TANKI (17)	1	20.860	40	1,00	15.000
871	253-2007-026	TRANSPALET 2500 KG (6.8)	1	10.609	20	1,00	1.800
872	253-2008-021	ÖZ-AR ÜRETİM ALANI SOĞ VE HAVA SİST (3.9.7)	1	290.789	20	0,80	53.500
873	253-2011-003	BAŞKAYA TANBURLU KÜP KESME MAKİNASI	1	68.023	30	0,90	39.500
874	253-2011-004	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI	1	102.000	15	1,00	15.600
877	253-2010-002	NORDEN TÜP DOLUM MAKİNASI	1	3.898.356	25	0,90	1.750.000
878	253-2008-038	ÖZİNOKS SU DEPOSU (17)	1	15.993	20	0,90	3.300
879	253-2008-006	TOPER ÇOK MAKSATLI ÇEKİÇLİ DEĞİRMEN (17)	1	282.237	20	0,90	58.500
882	253-2008-005	NURER DYNAÇON DOZAJ ÜNİTESİ (3.53)	1	40.980	20	0,90	8.500
887	253-2010-003	ALİZE İNK JET PRİNTER	1	102.000	15	1,00	7.900
888	253-2009-002	ISISO KOMPLE SOĞUTMA SİSTEMİ (3.10.9)	1	90.698	20	0,90	23.400
889	253-2007-011	MEKSİS BUHAR KAZANI (3.8.1)	1	1.331.967	40	0,70	600.000
890	253-2011-001	ERPAKSAM DİK DOLUM VE PAKETLEME MAKİNASI	1	748.256	25	0,90	373.000
891	253-2009-014	ORBİTAL ANALİTİK HASSAS TERAZİ (3.13.8.5)	1	33.256	17	0,90	4.100
897	253-2008-036	ÖZİNOKS ORTA TİP DAVLUNBAZ (3.41)	1	41.395	25	0,90	15.600
898	253-2011-019	ROVEMA DİK PAKETLEME MAKİNESİ	1	5.090.800	25	0,90	2.400.000
899	253-2010-006	ERSÖZ MİKSER	1	15.321	15	0,90	1.150
900	253-2010-022	ÇAPA MAKİNASI	1	20.606	25	0,90	9.400
901	253-2007-031	MOTOSAN ŞURUP HAZIRLAMA TANKI (17)	1	312.568	40	1,00	200.000
902	253-2010-011	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI	2	102.000	15	1,00	7.900
903	255-2009-003	ERAY YAZAR KASA (5.1)	1	23.864	18	0,90	4.100
904	253-2007-023	FRUMAK SOĞUTMA TÜNELİ ÇIKIŞ KONVEYÖRÜ (17)	1	99.631	20	0,90	15.600
905	253-2008-009	FOKS TAHİN TANKI AĞIRLIK KONT PANOSU (3.53)	1	26.907	20	0,70	4.400
906	253-2008-022	ELEKTROMAG OTOMATİK LİN ETİKETLEME MAK (3.53)	1	102.000	17	1,00	7.000
907	253-2011-006	ROVEMA DİK PAKETLEME MAKİNASI	1	4.366.305	25	0,90	2.000.000
908	253-2007-027	PASLANMAZ ÇELİK REÇEL SOĞUTMA TANKI (17)	2	340.984	40	1,00	225.000
909	253-2009-010	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI (3.53)	1	102.000	17	1,00	14.000
910	253-2010-004	ALİZE İNK JET PRİNTER	1	102.000	15	1,00	7.900
911	253-2011-017	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI	1	102.000	15	1,00	23.400
913	253-2007-032	MOTOSAN PEKTİN HAZIRLAMA TANKI (17)	1	156.284	40	1,00	103.000
914	253-2007-017	ÜRETİM BÖLÜMÜ ISITMA SİSTEMİ (3.9.3)	1	976.776	18	0,90	56.000
915	253-2011-012	BRUNNER SEBZE KESME MAKİNESİ	1	509.651	20	0,90	185.000
917	253-2007-020	ISISO KOMPLE SOĞUTMA ÜNİTESİ (3.10.9)	1	2.408.046	20	0,90	373.000
918	255-2023-025	BAYMAK ELEGANT PRİME 09 KLİMA (3.9.5.)	1	12.613	15	1,00	13.500
923	253-2008-018	PAKSAM VİDALI TOZ DOLUM VE PAK MAK (3.53)	1	486.859	25	0,90	185.000
924	253-2006-010	ÇELİK TANK (17)	1	29.792	40	1,00	18.800
925	253-2007-003	VORTEX COMPRESSÖR ERS 75 VSD (3.41)	1	549.485	30	0,80	217.000
928	253-2011-021	ECOBİSS SICAK KAPAMA MAKİNASI	1	356.744	25	0,80	153.000
929	253-2008-012	KRİS OTOMATİK GÜVENLİK BANDI UYG MAK (3.53)	1	631.133	25	0,80	210.000
930	253-2008-019	FRUMAK ÜRETİM HATTI VE EKİMMANLARI (17)	1	817.632	25	0,90	300.000
931	253-2007-010	DİMES PİKNİK AMB. MAKİNASI (3.53)	1	2.107.067	25	0,90	690.000
932	253-2011-009	INDEX6 KAVANOZ KAPAMA MAKİNASI	1	900.192	30	0,90	520.000
935	253-2009-001	TAMPAK FOLYO KAYNAK MAKİNASI (3.53)	1	190.465	25	0,90	79.000
936	255-2023-017	XAOİMİ REDMİ NOTE12 PRO TELEFON (3.3)	1	12.197	7	1,00	12.000
937	253-2009-009	TÜRKÖZ BAL ÜRETİM ÜNİTESİ KOMPLE (17)	1	2.990.050	25	0,90	1.200.000
938	253-2006-007	MOTORLU PASLANMAZ ÇELİK TANK (17)	8	463.798	40	1,00	290.000
939	253-2007-002	SPEKTROFOTOMETRE CİHAZI (3.13.8.5)	1	124.577	18	1,00	8.000

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

941	253-2007-030	PASLANMAZ ÇELİK REÇEL SOĞUTMA TANKI (17)	3	511.475	40	1,00	338.000
942	255-2023-018	HP LAZERJET MFP M4103 DW YAZICI (4.2.)	1	22.778	15	1,00	24.400
943	253-2007-039	KOMPLE LABRATUAR CİHAZLARI (3.73)	1	355.414	18	1,00	22.700
944	253-2010-010	ROWEMA DİK VİDALI DOLUM MAKİNASI	1	4.045.395	25	0,90	1.500.000
945	253-2010-021	ÇİM BİÇME MAKİNASI	1	12.971	20	0,70	3.200
946	253-2009-013	BETA PAKET 4'LÜ MİNİ DOLUM MAKİNASI (3.53)	1	211.628	25	0,90	87.700
948	253-2012-002	GENMAK TERMAL PRİNER	1	102.000	15	1,00	23.400
952	253-2007-013	MOTOSAN VAKUM PIŞİRME SİSTEMİ (17)	1	1.811.475	25	0,80	530.000
953	253-2008-028	ECOLAB MANOTIZER DEZENFEKTAN (3.13.3)	2	90.952	18	0,90	10.500
955	253-2007-033	MOTOSAN BEKLETME TANKI (17)	1	703.279	40	1,00	450.000
956	253-2008-002	FRUMAK REÇEL ÜRETİM HATTI (17)	1	348.862	25	0,90	130.000
960	253-2007-041	FRUMAK VAKUM KAZAN PLATFORMU (17)	1	312.568	40	1,00	200.000
961	253-2008-034	YENİ KROMSAN PAS ÇELİK TANK (17)	1	23.520	40	1,00	16.200
962	253-2007-024	GİRİŞİM KOMPLE YÜK ASANSÖRÜ (3.12)	1	941.257	30	0,80	373.000
963	253-2007-004	OTOMATİK LINEER TİP ETİKETLEME MAKİNESİ (3.53)	1	102.000	18	1,00	6.500
964	254-2023-002	KİA SPORTAGE PREST 2023 MDL. 06EBL342 (6.1.)	1			1,00	2.100.000
966	253-2008-003	FRUMAK REÇEL ÜRETİM HATTI (17)	1	630.996	25	0,90	234.000
967	253-2009-011	YILMAZ İNDİKATÖR VE MİNİ PRİNER (4.2)	1	102.000	17	1,00	14.000
969	253-2007-021	FRUMAK ÜRETİM HAT TEMİZLEME SİSTEMİ (17)	1	92.350	25	0,90	30.600
972	253-2008-025	YENİ KROMSAN REÇEL PIŞİRME KAZANI (17)	1	625.137	30	0,80	268.000
973	253-2011-024	ERDA ETİKETLEME MAKİNASI	1	102.000	15	1,00	23.400
974	253-2006-011	ÇELİK TANK 5 TONLUK (17)	2	69.514	40	1,00	44.000
975	253-2007-009	LEONHAERDT KAVANOZ DOLUM MAK (14)	1	1.232.758	25	0,90	408.000
976	253-2007-028	REÇEL TAŞIMA ARABASI (6.7)	5	117.213	40	1,00	77.500
977	253-2023-027	VAKUM POMPASI 2,2 KW	1	84.496	20	0,90	83.000
978	254-2023-003	FİAT EGEA 2022 MDL. 06BD5194 (6.1.)	1			1,00	805.000
979	254-2023-004	VOLVO V90 CROSS 2020 MDL. 06ECV639 (6.1.)	1			1,00	2.625.000
980	254-2023-005	FORD TRANSİT MCA-350 L VAN ECOBLUE170 PS KAMYONET 06 COF 658	1			1,00	995.000
981	254-2023-006	TOURNEO COURİER COMBİ MCA 100 PS DELUXE 06 EDP 554				1,00	900.000
982	255-2023-021	XAOİMİ REDMİ XIA12 TELEFON (3.3.)	1	6.510	7	1,00	6.500
983	255-2023-022	XAOİMİ REDMİ XIA12 TELEFON (3.3.)	1	6.510	7	1,00	6.500
984	255-2023-023	ALC 2020X GRAY SABİT TELEFON (3.3.)		1.431	7	1,00	1.500
985	255-2023-024	ALC 2020X GRAY SABİT TELEFON (3.3.)		1.431	7	1,00	1.500
986	255-2023-026	PLATO 23.8HP FULL HD IPS LED MONİTÖR (3.2.)	1	12.708	15	1,00	13.500
987	255-2023-027	XAOİMİ REDMİ NOTE12 TELEFON (3.3.)	1	8.029	7	1,00	7.900
988	255-2023-028	DÖRTLÜ MASA,DOLAP İÇİ RAF (3.1.)	1	17.188	15	1,00	18.500
989	255-2023-029	LENOVO IDEAPAD 3 15IA LPTOP (4.1.)	1	15.625	10	1,00	16.200
991	254	NOS TGL 12.180 4X2 BB KAMYON 06 AS 0903				1,00	1.400.000
992	254	FORD TRANSİT CONNECT 06 HB 4734				1,00	315.000
993	254	FORD TRANSİT CONNECT 06 HB 5437				1,00	345.000
994	254	MERCEDES 940.36 KAMYON 06 HB 8018				1,00	3.675.000
995	254	FORD TRANSİT MİNİBÜS 06 HC 7950				1,00	945.000
996	254	FORD TRANSİT KAMYONET 06 HD 4360				1,00	710.000
997	254	FORD FOCUS 06 HD 4528				1,00	755.000
998	254	FORD TRANSİT KAMYONET 06 EDL 858				1,00	1.310.000
TOPLAM							231.238.250

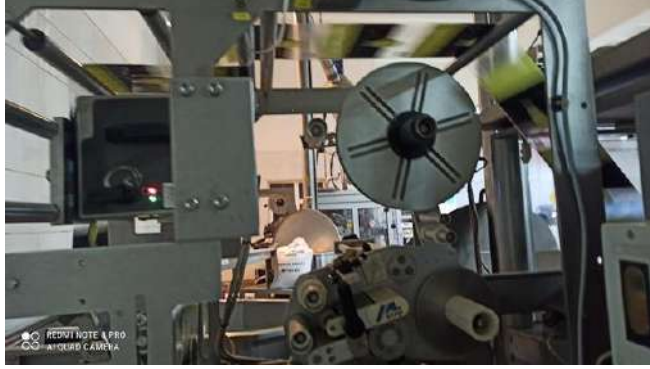
*Araç değerlemesinde piyasa karşılaştırma emsal değeri kullanılmıştır.

ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltepe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

6. EKLER

6.1 Genel Makine Resimleri:





ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr



ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr



ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr



ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

6.2. DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS ÖRNEKLERİ



ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Güzeltpe Mh.Ahmet Mithat Efendi Cad. No:60/4
Çankaya / Ankara / TÜRKİYE
Tel: +90 (312) 474 00 74 | Faks: +90 (312) 474 00 55
www.anreva.com.tr | bilgi@anreva.com.tr

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.09.2006

No : 400369

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cem ERKAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





Tefik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

2023



DEĞERLEME RAPORU

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ A.Ş.



ANKARA İLİ, ALTINDAĞ İLÇESİ, ZÜBEYDEHANIM MAHALLESİ, 23470 ADA 5 PARSEL, ARSA KARGİR BİNANIN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA VE MEVCUT PİYASA KOŞULLARI ALTINDA PİYASA RAYİÇ DEĞERİNİN TESPİTİ.

ANKARA / ALTINDAĞ
NİTELİĞİ : ARSA VE KARGİR BİNA
RAPOR NO : ÖZEL-2023-91
TALEP TARİHİ : 28/11/2023
DEĞERLEME TARİHİ : 1-8/12/2023
RAPOR TARİHİ : 31/12/2023



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
- 1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER
- 1.11. DEĞERLEMeye KOnU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.4. İMAR DURUMU
- 3.5. GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
- 3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ İLE MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) ANALİZİ
- 4.7. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.8. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.9. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.10. GELİR/KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.11. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ
- 4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
- 4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

- 5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
 - 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
 - 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
 - 5.1.3. NEDENLERİ
- 5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

- 11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ
- 11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ
- 11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	:	28.11.2023
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	:	31.12.2023
1.3. RAPOR NUMARASI	:	ÖZEL-2023-91
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	:	1-8.12.2023
1.5. RAPORUN TÜRÜ	:	Arsa Kargir Bina değer tespiti.
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	:	M. Kemal Ketrez – 400 423 Değerleme uzmanı
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	:	Cem ERKAN – 400 369
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH/ NUMARASI	:	27.11.2023 / 2023-0004
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	:	Raporun kurul düzenlemeleriyle ilişkisi vardır.
1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER	:	Son üç yıl içinde müşteriye hizmet verilmemiştir.
1.11. DEĞERLEMeye KOnU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ	:	Ankara ili, Altındağ İlçesi, Zübeydehanım Mahallesi, 23470 ada 5 parselde yer alan arsa kargir bina. Değerleme çalışması dışında müşteriyle ilişki yoktur.

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

:

ANREVA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güvenevler Mah., Farabi Sokak, No : 32 / 11, Çankaya/ANKARA

Şirketimiz;

*Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. DEĞERLEMeye TALEP EDEN

:

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.

1. OSB, Osmanlı Caddesi, No: 3,Sincan/ANKARA

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI :

Ankara ili, Altındağ İlçesi, Zübeydehanım Mahallesi, 23470 ada 5 parselde yer alan arsa ve kargir binanın değerleme tarihi itibarıyla mevcut piyasa koşulları altında piyasa rayiç değerlerinin tespiti ve sonuçların türkçe olarak raporlanmasıdır.

2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

Değerlemeyi talep eden firma tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama veya özel talep bulunmamaktadır. Değerleme raporunu etkileyecek olumsuz bir unsur söz konusu olmamıştır.

2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ :

Değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulunun III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamına uygun olarak hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım, yer alan bilgiler güvenilir kaynaklardan temin edilerek adil ve makul oldukları tespit edilip rapor içeriğinde sunulmuş, Piyasa yöntemi/Emsal karşılaştırma analizine göre arazi değerleri takdir edilmiş olup rapor içeriğinde sunulmuştur.

Ulaşılabildiği ölçüde tutarlı veriler çerçevesinde rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım ve yöntemlerin değerlendirme amacına uygun olduğunu beyan ederiz.

3. DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI

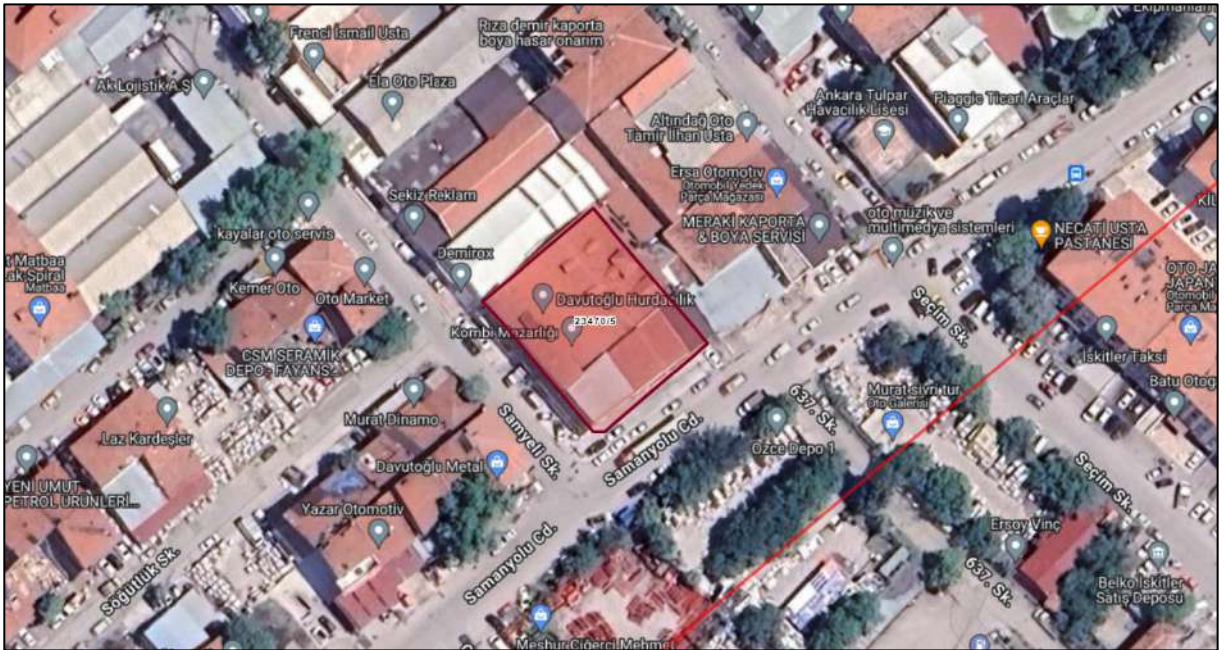
Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Zübeydehanım Mahallesi, Samyeli Sokak, 23470 ada 5 parsel , dış kapı no:35-31 adresinde yer almaktadır. Taşınmaz Ankara il merkezinde olup, Ulus Meydana ~1,5 km, Mevlana Bulvarına ~300 m, İstanbul Caddesine ~350 m mesafede yer almaktadır. Taşınmazın çevresinde çok sayıda imalathane, dükkan ve iş yeri bulunmaktadır. Taşınmaz Ankara merkezde olup ulaşım sorunu bulunmamaktadır. .



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ANKARA İLİNİN GENEL KONUMU



TAŞINMAZIN YER ALDIĞI ALTINDAĞ BÖLGESİ



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN KONUMU

Taşınmazın ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Bölgede kentsel altyapı tamamlanmıştır. Konu arazi mücavir alan sınırlarında kalmakta olup belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır.

3.1.2. TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ)

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ALTINDAĞ
MAHALLE/KÖYÜ	ZÜBEYDEHANIM MAH.
ADA NUMARASI	23470
PARSEL NUMARASI	5
YÜZÖLÇÜMÜ	1182,07 m ²
NİTELİĞİ	ARSA KARGİR BİNA
MEVKİİ	-
CİLT ve SAYFA NUMARASI	4/360
MALİK	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	TAM

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 30-11-2023-11-52

webtapu Tapu ve Sicil

Kayıd Oluşturan: MUSTAFA KEMAL KETREZ (Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183223943207	2023-11-30-11.24.10.211530	94320

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	23470/5
Taşınmaz Kimlik No:	1561478	AT Yüzölçümü(m2):	1182.07
İl/İlçe:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altındağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZÜBEYDEHANIM Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Biriy/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/360	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA KARGİR BİNA

MÜLKİYET BİLGİLERİ


(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
308435239	(SN:8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1182.07	1182.07	Satış 15-07-2015 22570	-

1 / 2

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tezlis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	01/03/1994 TARİHİNDEN İTİBAREN 5 YILLIĞINA SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMB. SAN. LEHİNE KİRA ŞERHİ.	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:7580039082, (SN:8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:7580039082	Altındağ 2.Bölge(Kapatıldı) - 04-04-1994 00:00 - 1261	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **TAJLN7CJOpU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Yukarıda tapu kayıtları verilen mevcut taşınmazın tamamı değerlendirme tarihi itibarıyla tapu sicil müdürlüğü kayıtlarında geçen ve yukarıda belirtilen malik adına kayıtlıdır.

3.2. TAPU TETKİKİ

3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

30.11.2023 tarihinde Webtapu portalından yapılan incelemeler sonucunda aşağıda, verilen belgedeki takyidat kayıtlarına ulaşılmıştır.

23470 ada 5 parsel;

Mülkiyete Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri

*Şerh: 01/03/1994 tarihinden itibaren 5 yıllığına Seğmen Kardeşler Gıda Üretim ve Amb. San. Lehine kira şerhi. (Tarih 04.04.1994 – Yevmiye 1261)

3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Webtapu portalından yapılan incelemede 23470 ada 5 parselin son üç yılda gerçekleşen herhangi bir alım-satım işlemi yoktur.

3.4. İMAR DURUMU

Ankara Büyükşehir Belediyesi imar bölümü ile yapılan görüşmede taşınmazın plansız alanda kaldığı ve herhangi bir ölçekte plan çalışması yapılmadığı ifade edilmiştir.

3.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz 23470 ada 5 parsel için;

Tapu senedi:

Değerleme konusu 23470 ada 5 parsel taşınmazın tapu senedindeki vasfı “Arsa Kargir Bina” olup tamamı “Seğmen Kardeşler Gıda Üretim Ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi” adına 15.07.2015 tarih, 22570 yevmiye ile tescil edilmiştir.

Yapı Ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, İsim Değişikliği Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi:

Ankara Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemede taşınmaza ait Yapı ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, İsim Değişikliği Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesine ulaşılamamıştır.

Mimari Projeler:

Ankara Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazın dosyasında bila tarihli mimari projeye ulaşılmış olup, proje okunamaktadır.

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş. için yapılan değerleme çalışması; konu taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır. Değerleme çalışması, bahsi geçen taşınmazların piyasa rayiç değer tespiti için yapılmıştır.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim bilgilerine ulaşılamamıştır.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Çalışmanın kapsamı, gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Değerleme çalışması sırasında taşınmazın eksi ada parseline ait bila tarihli mimari proje haricinde asgari ulaşılması gereken belgelere ulaşılamamıştır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri, Nüfusu 2023 itibarıyla 5.782.285 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. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde 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.

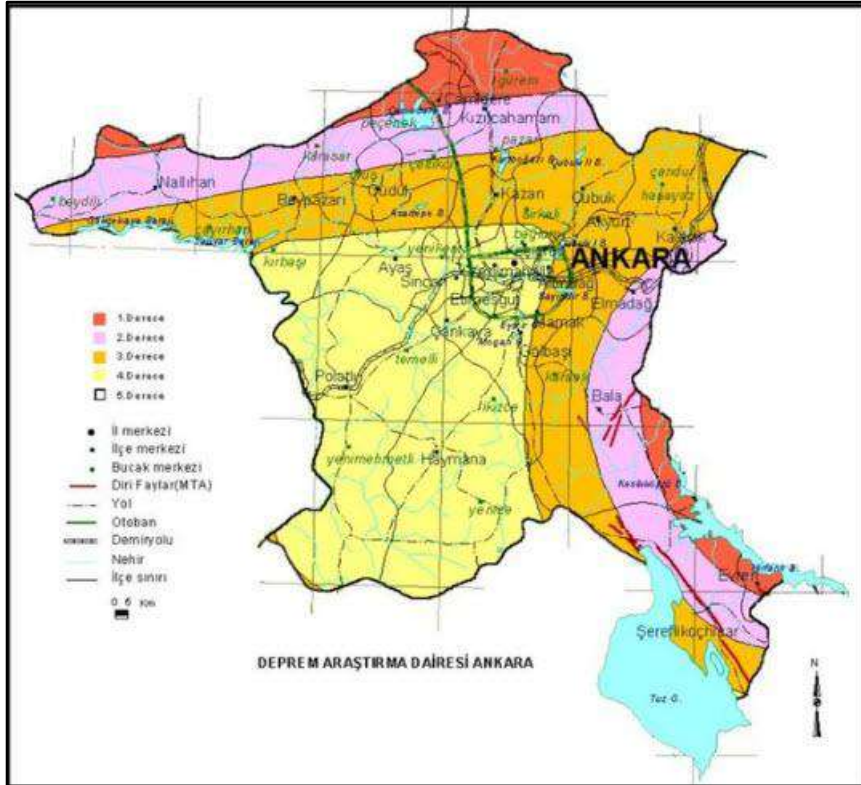
Ekonomi: Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı. Pricewaterhouse Coopers'ın "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelire 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı.

	GSYH (bin TL)	Kişi başına GSYH (\$)	Kişi başına GSYH (TL)
2014	134.864.806	17.168	37.533
2015	141.707.186	15.346	41.608
2016	150.903.209	15.602	47.146
2017	156.745.695	14.573	53.159
2018	158.357.530	12.912	60.879
2019	165.789.877	12.510	71.039
2020	175.102.252	12.041	84.767
2021	192.213.718	13.020	116.933

TUİK VERİLERİNE GÖRE ANKARA İLİ GELİR İSTATİSTİKLERİ

Sanayi: Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaşı, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında Ankara'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Coğrafya: Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü[48][49], %32,4 tuz oranıyla[48] da dünyanın en tuzlu ikinci gölü[50] olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.



ANKARA İLİ DEPREM HARİTASI-POLATLI İLÇESİ 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR.

İklimi: İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer.

Bitki Örtüsü: Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabancı arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne

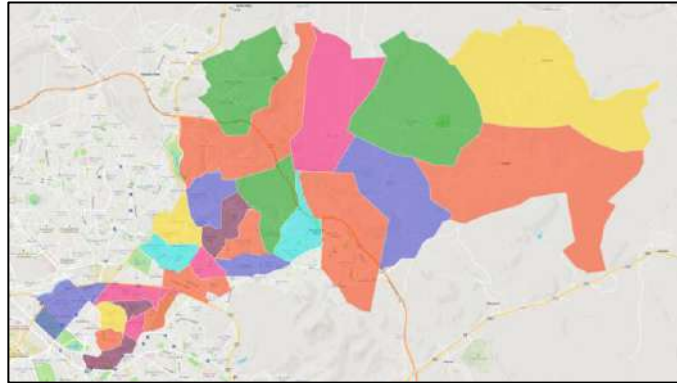
yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Familya düzeyinde en sık görülenler papatyagiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır.

Nüfus Durumu: Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2022 yılı sonu itibarıyla 5.782.285 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

ALTINDAĞ İLÇESİ :

Altındağ ilçesi idari yönden 55 mahalle ve 1 belediyeden oluşmaktadır. İlçe toprakları ilk çağlardan itibaren insan topluluklarının yerleşim alanı olagelmıştır. Romalılar, Selçuklular ve Osmanlı döneminde önemli bir merkez olduğu tarihi kalıntıların zenginliğinden anlaşılmaktadır. 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara başkent olunca, kentte hızlı bir nüfus artışı olmuş ve 1953 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. Başkent Ankara'nın ilk günkü şehir merkezi bugünkü Altındağ Belediyesinin sınırları içinde yer almaktadır. Arazisi engebeli ve dağlık olan ilçenin kuzeyinde üzerinde Çubuk Barajı bulunan Çubuk Çayı, güneyinde Ankara ve Hatip Çayları akar. Tarihi ve kültürel kalıntılar açısından oldukça zengin olan bir ilçenin en eski kalıntıları arasında Ankara Kalesi, Agustus Tapınağı, Julianus Sütunu, Roma Hamamı ve Roma Tiyatrosu sayılabilir. Yakın zamanların eserleri arasında Cumhuriyet Anıtı, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Etnografya Müzesi, Kurtuluş Savaşı Müzesi ve Cumhuriyet Müzesi sayılabilir. İlçenin dini yapıları arasında Karacabey, Ahi Şerafettin, Hacı Bayram Veli, Karyağdı, Gülbaba, İzzettin Baba türbeleri ile Hacı Bayram, Aslanhane, Ahi Elvan, Alaaddin, Zincirli ve Kurşunlu camileri yer alır. İlçenin ekonomisi geçmişte tarım ve ticarete dayanmakta idi. Günümüzde sanayi ve küçük sanayi dallarında büyük bir gelişme gözlenmektedir. Bunun yanı sıra, hayvancılık da ilçe ekonomisinde önemli bir yer işgal etmektedir.



ALTINDAĞ İLÇESİ

Coğrafya: Ankara'nın Altındağ İlçesi, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Altındağ'ın kuzeyinde Çubuk ve Pursaklar, batısında Keçiören ve Yenimahalle, güneyinde Mamak, güneybatısında Çankaya, doğusunda Akyurt ve Elmadağ ilçeleri bulunmaktadır. Altındağ, Ankara Ovası, Çubuk ve Akıncı Ovası arasındaki engebeli arazide kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 157,47 kilometrekaredir. İlçe yüzölçümünün %31'i dağlık, %6'sı ova, %3'ü de dalgalı araziden oluşmuştur. Denizden yüksekliği 850 metredir. İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk yönündeyse orta yükseklikte tepelerden oluşan arazi yapısına sahiptir. Yüzeyi, Ankara'nın doğusunda bulunan İdris ve Hüseyingazi dağları, kuzeyde Etlik ve Karyagdı dağları ile Ankara Ovası tarafından çevrilmiştir. Güneyi Hatip ve Ankara çayları ile sınırlıdır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir. Genel olarak karasal iklimin hüküm sürdüğü Altındağ'da kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. En çok yağış 51,8 milimetreyle mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 milimetreyle ağustos ayında düşer. İlkbahar mevsiminde kırkikinci yağışları olarak adlandırılan yağışlar düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 367 milimetredir. En sıcak aylar temmuz (ortalama 23,4 °C) ve ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise ocak (ortalama 0,6 °C) ve şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir. Yaz ile kış ve gece ile gündüz arasındaki sıcaklık farkı yüksektir. Ortalama sıcaklık farkı 12 °C civarındadır. Bitki örtüsü bozkırdan oluşmaktadır. Orman ve fundalık yok denecek kadar azdır. Altındağ'ın toprakları ilkbaharda yeşerir, yazın ise otlar sararıp kurur. Bitki örtüsünü iyileştirmek için özellikle akarsu boylarında ağaçlandırma yapılır. Toprak türünün kireçli topraklardan oluştuğu görülmektedir.

Ekonomi: İlçenin ekonomisi geçmişte tarım ve ticarete dayanmakta idi. Günümüzde sanayi ve küçük sanayi dallarında büyük bir gelişme gözlenmektedir. Bunun yanı sıra, hayvancılık da ilçe ekonomisinde önemli bir yer işgal etmektedir.

Nüfus: İlçe bağılı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır. En kalabalık mahallesi 2022 sayımına göre 44.668 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla; Mustafa Kemal, Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, mahalleleri 30.000'den fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar.

Yıl	ALTINDAĞ NÜFUSU	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
2022	413.994	208.653	205.341
2021	407.675	204.907	202.768
2020	396.165	199.393	196.772
2019	389.510	196.344	193.166
2018	370.024	186.440	183.584
2022	413.994	208.653	205.341

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Genel Ekonomik Görünüm

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma

uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farlılıklarda Gezinme’) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna’daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6’lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 OcakAğustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika

faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

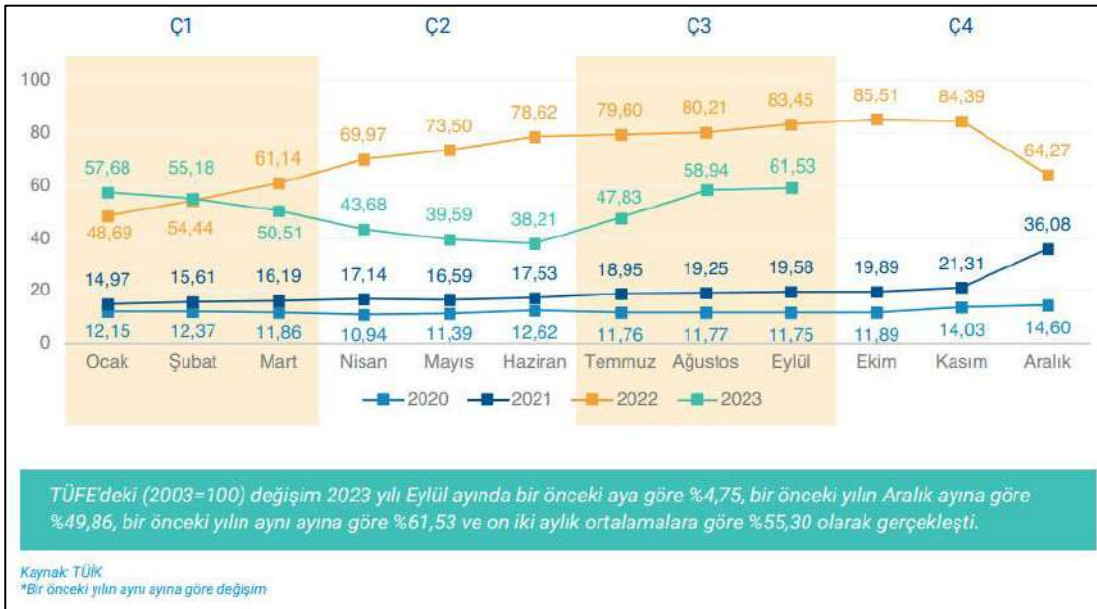
Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

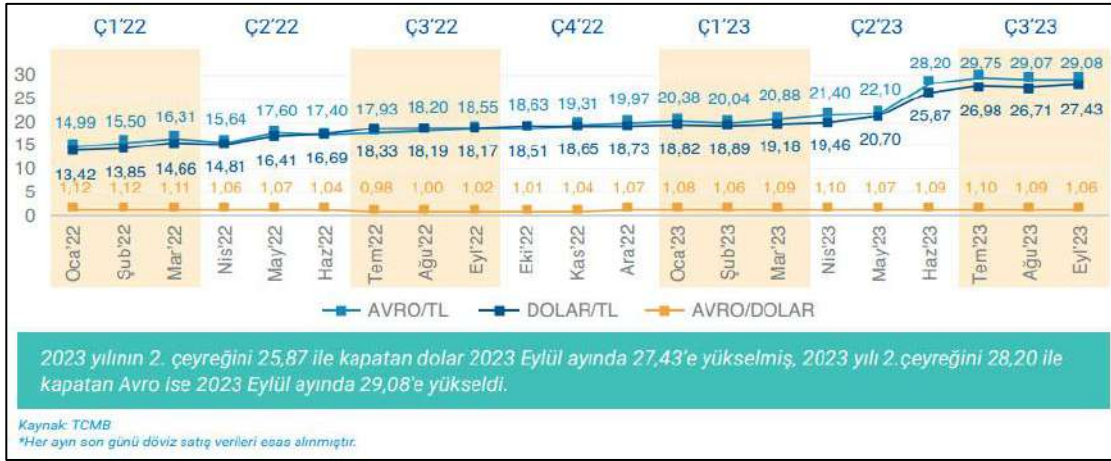
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK
**3.Çeyrek verisidir.
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

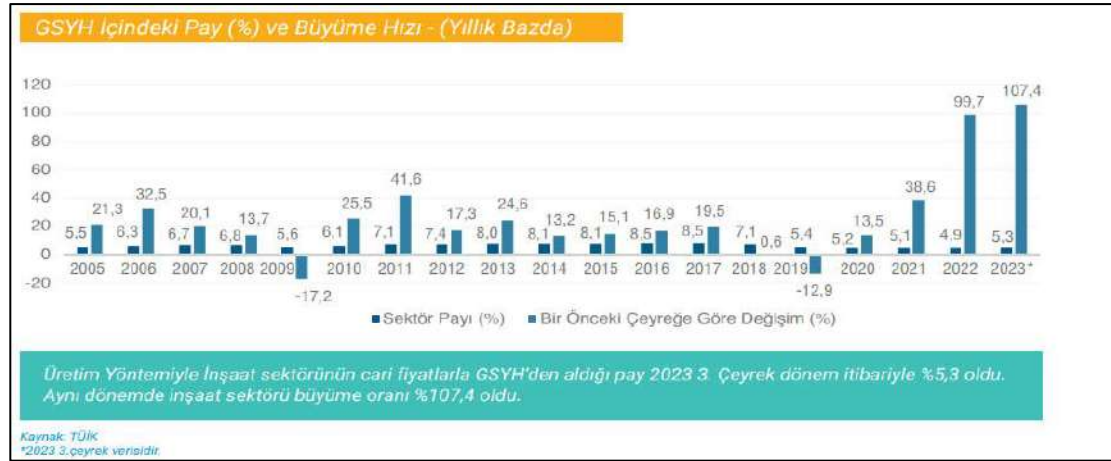
HARCAMALAR YÖNTEMİYLE CARİ FİYATLARLA GAYRİ SAFİ YURT İÇİ HASILA



YILLIK ENFLASYON



DÖVİZ KURU



ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DAN ALDIĞI PAY

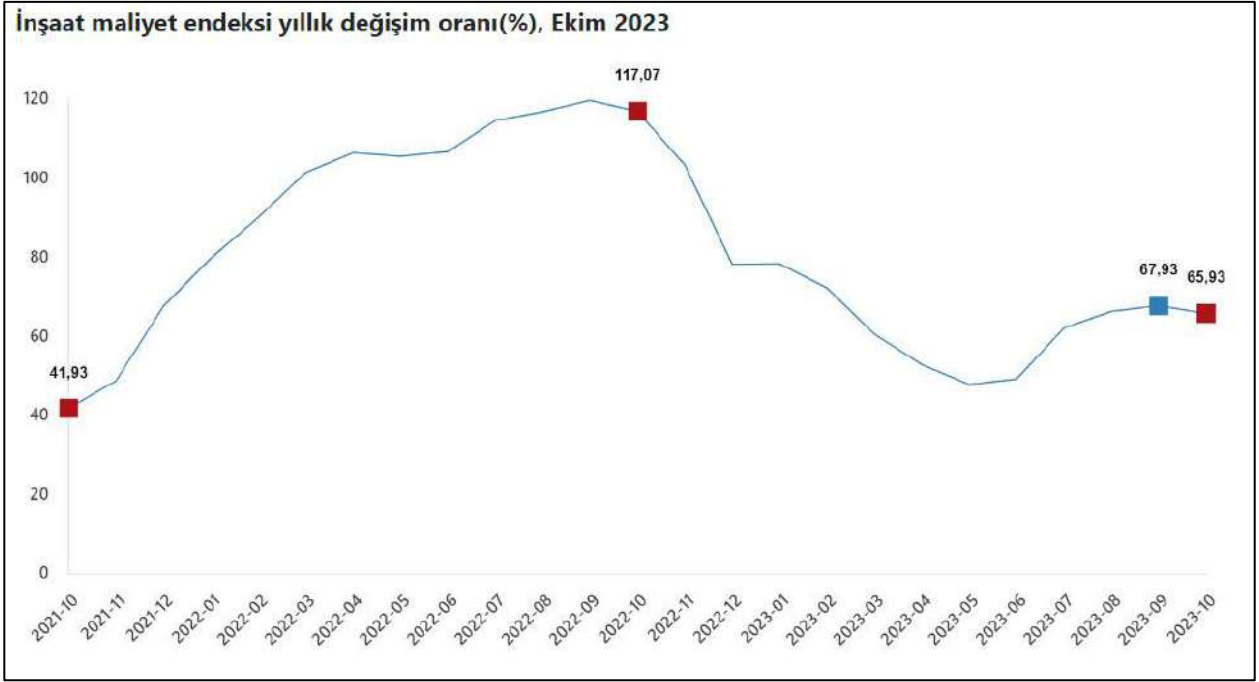


ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DAN ALDIĞI PAY

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı.



İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

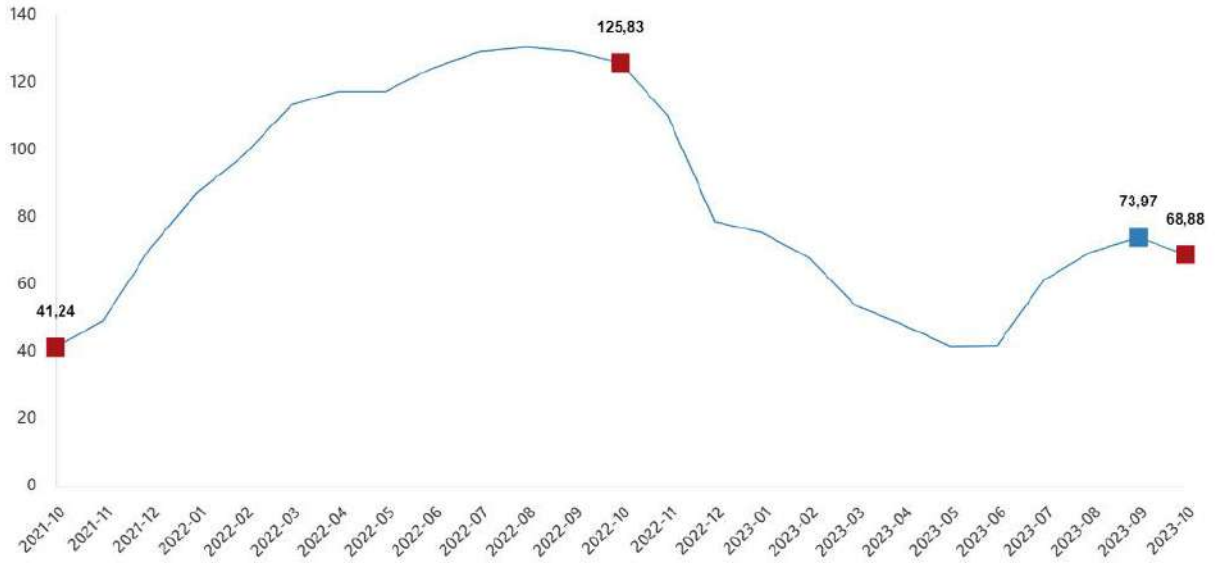
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.



BINA İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

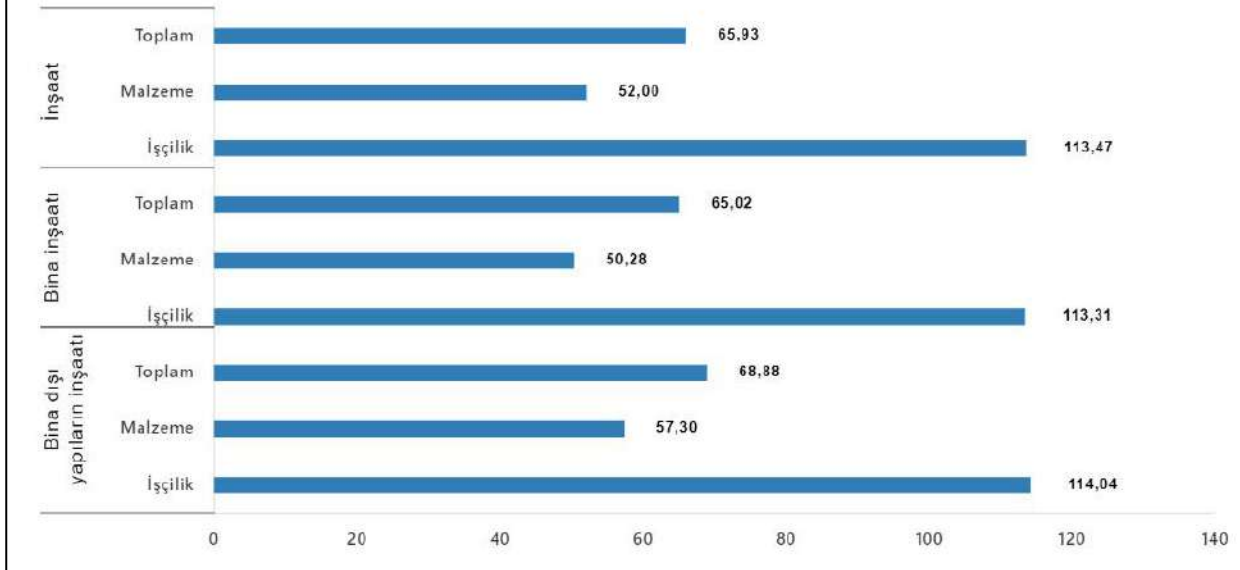
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,43 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28 arttı, işçilik endeksi %1,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,30 arttı, işçilik endeksi %114,04 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



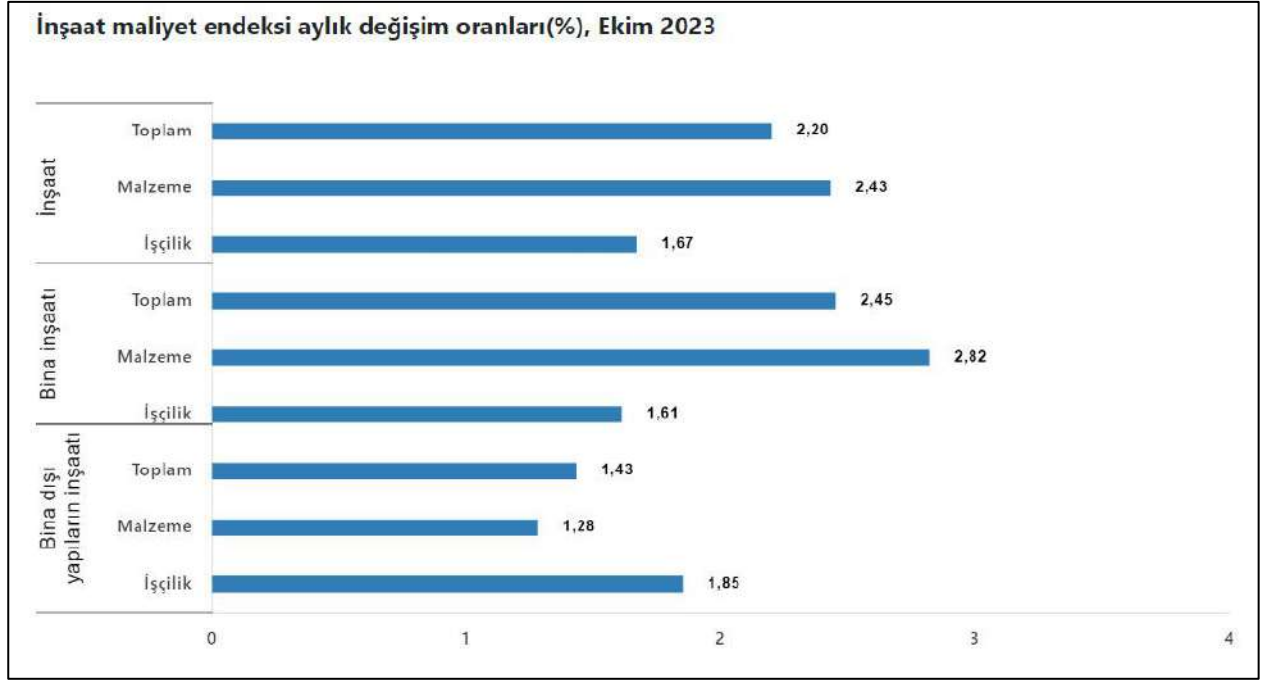
BİNA DIŞI YAPILAR İÇİN İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2023



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

KAYNAK: TÜİK



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ AYLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- Şehir merkezinde konumlu olması.
- Köşe parsel konumlu olması.
- Tek tapuya sahip olması

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- İmar planının olmaması.
- Eski yapı olması.
- Taşınmazın dosyasında ilgili yasal belgelere ulaşılamaması.

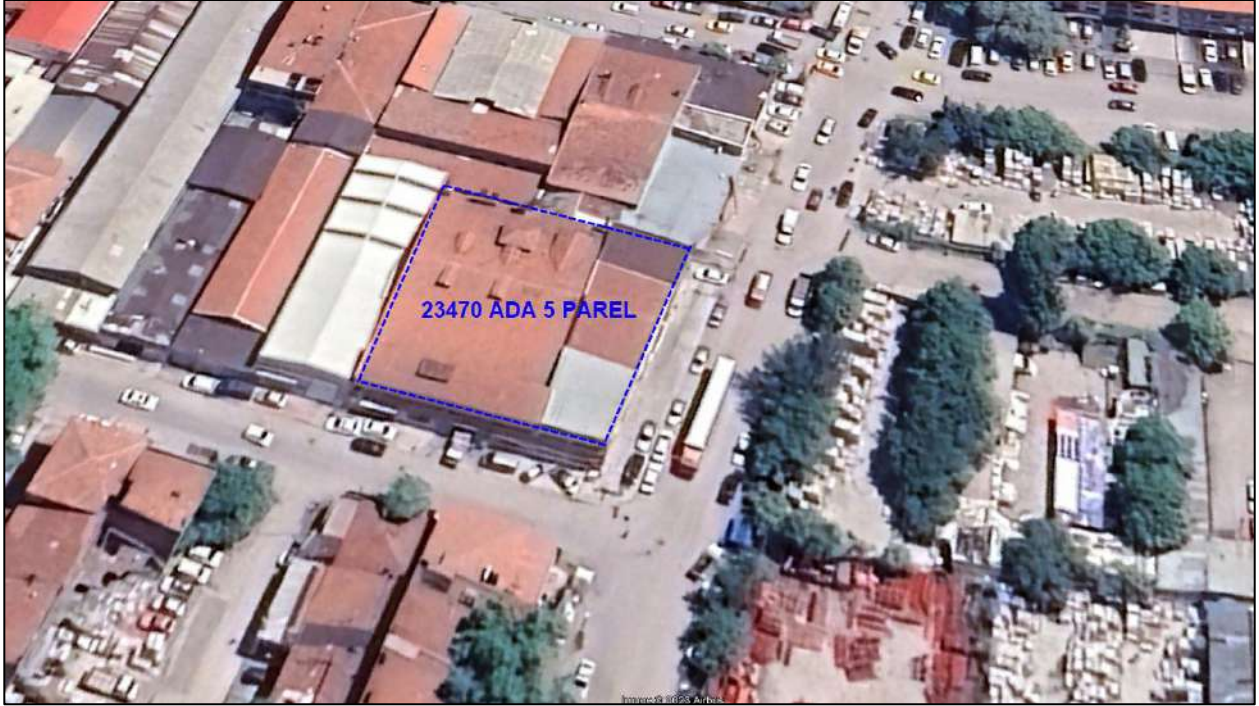
❖ FIRSATLAR

- ❖ Ticari hareketliliğin devamlı olarak arttığı bir bölgede olması.

❖ TEHDİTLER

- Mevcut piyasa koşulları sebebiyle gayrimenkul piyasasında meydana gelen dalgalanmalar.

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR

23470 ada 5 parsel; 1.182,5 m² alana sahiptir. Dikdörtgen yapıdadır. Samanyolu Caddesi ve Samyeli Sokak kesişiminde köşe konumudur. Altyapıları tamamlanmıştır. Üzerinde kat irtifakı kurulmamış 3 katlı kargir bina bulunmaktadır.

Bina(ESKİ 4842 ADA 25 PARSEL): Değerleme konusu taşınmaz Zemin Kat, 1. Kat ve Çatı Arası Kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Mahallinde yapılan ölçümlerde zemin kat 1.180 m², Zemin kat 1.180 m², Çatı arası kat 650 m² olup, toplam 3010 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Bina girişi 3 cepheden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi saten boyalı, zeminler seramik duvarlar saten boyalıdır. Islak hacim zeminler seramik duvarlar saten boyalıdır. Bina bakımsız olup tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Taşınmazın değer tespitinde Emsla Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir.

4.6 EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) ANALİZİ

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin, Konum, Alan, Şekil, Eğim, Yol cephesi, Altyapı, vb. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç değerine etkileri değerlendirilmesidir.

4.7. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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: Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir: Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması, Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması, Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya. Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması. Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

4.8 MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Emsallerin karşılaştırılması ya da gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapı taşınmaz değeri, imalatta kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanı uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerinin üst sınırını tayin etme eğilimindedir. Amortisman nedeniyle değer kaybı söz konusu yaklaşımların her birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir.

Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan gelir/gider ve nakit akım tabloları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer tahminlerine baz teşkil eder. Bu yaklaşımların konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur : ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.

4.9. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

EMSAL 1 –

Bölgede emlak komisyonculuğu yapan, Sevgi Emlak yetkili ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede arsa nitelikli taşınmazların konumuna ve hisseli olup olmamasına göre 14.000-18.000,TL/m² aralığında bedelle pazarlandığı ifade edilmiştir.

(Birim değer: 14.000-19.000 TL/m²)

(Altınsoy Emlak : 0 538 512 61 55)

EMSAL 2 –

Bölgede emlak komisyonculuğu yapan, Salih Emlak yetkili ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede arsa nitelikli taşınmazların konumuna ve hisseli olup olmamasına göre 14.000-19.000,TL/m² bedelle pazarlandığı ifade edilmiştir.

(Birim değer: 14.000-19.000 TL/m²)

(Altınsoy Emlak : 0 538 512 61 55)

Bölge emlakçıları ve dükkan sahipleri ile yapılan görüşmede, bölgede değerlendirme konusu taşınmazlar hisseli olup, alım satım faaliyetleri taşınmazların hisse sahiplerinin kendi arasında olduğu, konumuna göre 14.000.-19.000,TL/m² bedelle alınıp satıldığı ifade edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz köşe konumlu olması ve hisse payı tek kişiye ait olması nedeniyle bölgede şerefyesi en yüksek taşınmazlardan biridir.

PİYASA YAKLAŞIMINA GÖRE ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m ²)	Arsa Birim Değeri(TL/m ²)	Arsa Değeri(TL)
23470 Ada 5 Parsel	1.182,07	₺ 19.034,00	₺22.500.000,00
Toplam			22.500.000,00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			22.500.000,00 TL

4.10. GELİR/KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

EMSAL 1 –

Bölge esnafı yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazla aynı hızda ~1.000 m² tek katlı dükkanın 55.000 TL/ay kira bedeli olduğu, ilgilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın 20.000.000.-TL bedelle satılabileceği ifade edilmiştir.
(Bölge Esnafı)

Talep edilen ortalama m² satış değeri: 20.000 TL/m²
Ortalama m² kira değeri: 55 TL/m²/ay
Satış Değeri / kira değeri: 20.000 TL/m² / 55 TL/m²/ay = 363 ay (30,25 yıl)
Buna göre Kapitalizasyon oranı: 1 / 30,25 = ~0,033 olarak belirlenmiştir

EMSAL 2 –

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, tek kattan oluşan 1.000 m² alanlı depo, 55.000 TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. İlgilisi ile yapılan görüşmede 19.000.000.-TL bedelle satılabileceği ifade edilmiştir.
(Remax Kay: 0 543 978 92 78)

Talep edilen ortalama m² satış değeri: 19.000 TL/m²
Ortalama m² kira değeri: 55 TL/m²/ay
Satış Değeri / kira değeri: 19.000 TL/m² / 55 TL/m²/ay = 345 ay (28,78 yıl)
Buna göre Kapitalizasyon oranı: 1 / 28,78 = ~0,034 olarak belirlenmiştir

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM MEVCUT DEĞER					
Bileşen Adı	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Yıllık Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Değer (TL)
Bina	3010	₺ 11.725,62	₺ 1.200.000,00	0,034	₺ 35.294.117,64
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER					₺ 35.295.000,00

Değerleme konusu taşınmazın mevcut kira bedelinin 100.000.-TL/ay olduğu ilgilisi tarafından ifade edilmiştir.

4.11. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

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. Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmaz değeri hesaplanırken aşağıda açıklamaları yer alan kabuller esas alınmıştır:

Maliyet yöntemi esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların yapım yılı esas alınmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapı maliyet değeri, Pazar yaklaşımı yöntemi için seçilen arsa emsallerinden bulunan arsa değerine ilave edilerek Gayrimenkulün Toplam Değerine ulaşılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Birim Fiyatı:

PİYASA YAKLAŞIMINA GÖRE ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m ²)	Arsa Birim Değeri(TL/m ²)	Arsa Değeri(TL)
23470 Ada 5 Parsel	1.182,07	₺ 19.034,00	₺22.500.000,00
Toplam			22.500.000,00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER			22.500.000,00 TL

Bina Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Yaklaşımına Göre Dükkanın Yapı Değeri (MEVCUT)					
	Alan(m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyatı (TL/m ²)	Yıpranma Oranı(%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet TL
DÜKKAN (3B)	3010	₺ 9.752,00	60%	100%	₺ 11.741.408,00
Toplam Yapı Maliyeti					₺ 11.741.408,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					₺ 11.740.000,00

(*) İlgili amortisman oranı taşınmazın yapım yılı esas alınarak yıpranma payı düşülmek sureti ile mevcut iç ve dış dekorasyon özellikleri/yapı kalitesi de dikkate alınarak belirlenmiştir. Taşınmazın yapı birim maliyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan 12.08.2023 tarihli tabloda Dükkan için 3A olarak belirlenip belirtilen değerler üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak dükkan için 9.752 TL/m² birim değer takdir edilmiştir. Ayrıca yapı yıpranma oranı fiziken yüksek olup, %60 kabul edilmiştir.

(**) Çevre düzenlemesi ve bina dışı maliyetler taşınmazın değerine etki edecek şerefiye unsurları (diğer yapılar, saha betonu, tel/çit vb.) olarak belirtilmiştir.

Maliyet Yaklaşımına Göre Yasal Değeri aşağıdaki gibidir:

ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	₺ 22.500.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 22.500.000,00

Maliyet Yaklaşımına göre Mevcut Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

ARSA + MEVCUT YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	₺ 22.500.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 11.740.000,00
ŞEREFİYE (TL)	₺ 1.760.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 36.000.000,00

Raporun 4.5. Maddesinde KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Söz konusu taşınmazlar için arsa alanı üzerinden yasal değeri ve mevcut kullanım alanı üzerinden mevcut değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın değerlemesinde Piyasa Yöntemi, Gelir Yöntemi ve Maliyet Yöntemlerine rapor içeriğinde yer verilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın ilgili belediyede yapılan incelemelerinde dosyasında sadece projesine ulaşılmıştır lakin ilgili proje çok eski tarihli proje olup, belge okunaklı değildir. Konu taşınmazla ait olup olmadığı tespit edilememektedir. Dosyasında ruhsat ve iskan kaydı mevcut değildir. Ruhsat ve iskan birimlerinde yapılan inceleme ve görüşmelerde konu taşınmazın ruhsat kaydına ulaşılmamıştır. Bu sebeple yasal durum değerinde sadece arsa değeri, mevcut durum değerinde arsa ve yapı değeri tahmin ve takdir edilmiştir.
- Gelir Yöntemi, Piyasa Değeri Yöntemi ve Maliyet Yöntemi ile ulaşılan veriler üzerinden nihai değer kabul edilmiş, buna göre rapora konu taşınmazın yasal değeri 21.270.000,00.-TL, arsa dahil toplam mevcut değeri maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımının ortalaması alınarak 36.000.000,00.-TL olarak belirlenmiştir.
- Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı cinslerine göre hesaplanmıştır. Yapının yapım kalitesi ve işçiliğine göre piyasa değişkenleri de göz önüne alınarak gerçekçi piyasa değerleri dikkate alınmıştır.
- Parsel üzerindeki mevcut yapıların yapı birim maliyetinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan değer üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak m² değeri takdir edilmiştir.

4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı haklarda hukuki bir problem bulunmamaktadır.

4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ

Değerleme konusu parsel üzerinde proje geliştirilmemiştir.

4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında taşınmazların mevcut kullanımları en etkin ve verimli kullanımlarını yansıtabilir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar, yerel halk, yerel idareciler ile yapılan görüşme neticesinde arazi m2 birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vb. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibariyle birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, arsa değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin (Piyasa) karşılaştırılması" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre analiz edilerek değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir. Analiz sonuçlarına göre, değerlemeye konu taşınmazların emsallere göre farklılık ve benzerlikleri doğrultusunda gerekli kalibrasyonlar yapılarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Arsa üzerindeki yapıların yapısal değerleri için "Maliyet Yöntemi" ile değerlendirme yapılmış. "Emsal Karşılaştırma" yöntemi ile bulunan Arsa Değerine, "Maliyet Yöntemi" ile bulunan arsa üzerindeki yapıların yeğeri eklenerek nihai değere ulaşılmıştır. Bölge esanfi ve emlakçılarla görüşülmüş bölgede kira kapitilizasyon oranına ulaşıp Gelir Yöntemi ile taşımazın nihai mevcut değerine ulaşılmıştır.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış ve pazarlama emsalleri olacaktır. Bölgede kısıtlı emsal bulunduğu ve gayrimenkulün niteliği bakımından, gelir getiren mülk olması sebebiyle öncelikli olarak "Gelir Yöntemi" baz alınmıştır. Arsa için Emsal karşılaştırma ve üzerindeki yapılar için Maliyet Yöntemi ile değerlendirme yapılmıştır.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerlendirme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir edilen fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor'un 3.5. Maddesinde, GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER bölümünde detayları verildiği üzere;

-Taşınmazın ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine ulaşılamamıştır. Eski ada parseline ait mimari projeye ulaşılmış, proje okunaksız olduğu için mahallinde yapılan ölçümlerle rapor hazırlanmıştır.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için düzenlenmemiştir.

6.SONUÇ

Rapor içerisinde incelenen piyasa yöntemi ve maliyet yaklaşımı sonucu, değerlendirme konusu taşınmaz için ulaşılan sonuçlar aşağıda verilmiştir. Elde edilen veriler, değerlendirme uzmanlarının deneyimleri, bölgede daha önce yapılan değerlendirme çalışmaları, gayrimenkulün kullanıldığı sektörün genel durumu ve ülkenin genel konjonktürü çerçevesinde, aşağıda ulaşılan sonuçlar analiz edilerek raporun ilgili bölümünde nihai değer takdiri yapılmıştır.

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan değerlendirme çalışması neticesinde, taşınmaz için tespit edilen hukuki ve fiziki durumlar ortaya konulmuştur. Taşınmaz için yapılan incelemeler ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın; Lokasyonu, Yol cephesi, Ulaşım durumu, yerleşim yeri ve ana yola uzaklığı ve rapor içinde bahsedilen olumlu-olumsuz özellikleri ile fırsatlar-tehditler dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bu özellikleri ile piyasada bulunan emsaller karşılaştırılmış, arazinin gelecek potansiyelleri de dikkate alınarak gerekli kalibrasyonlar yapılmış ve normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmıştır. Taşınmaz, bölgedeki diğer benzer taşınmazlar gibi hitap ettiği kısıtlı alıcı kitlesi nedeniyle, mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden satış kabiliyeti **"Alıcısı Az/Özel"** niteliktedir.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İL	İLÇE	MAH./KÖY	ADA	PARSEL	TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER (TL)	TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER (TL)
ANKARA	ALTINDAĞ	ZÜBEYDE-HANIM MAH.	23470	5	22.500.000,00.-TL	36.000.000,00.-TL
TOPLAM					22.500.000,00.-TL	36.000.000,00.-TL

% 20 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ

22.500.000,00-TL

YİRMİİKİMİLYONBEŞYÜZŞBİN TÜRK LİRASI

% 20 KDV DAHİL YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) ()**

27.000.000,00-TL

YİRMİYEDİMİLYON TÜRK LİRASI

% 20 KDV HARİÇ MEVCUT DURUM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ

36.000.000,00-TL

OTUZALTIMİLYON TÜRK LİRASI

% 20 KDV DAHİL MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) ()**

43.200.000,00-TL

KIRKÜÇMİLYONİKİYÜZBİN TÜRK LİRASI

% 20 KDV HARİÇ YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ

762.936,- \$

706.236,- €

% 20 KDV HARİÇ MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ

1.220.698,- \$

1.103.191,- €

29.12.2023 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kurları

1 \$ = 29.4913TL / 1 € = 32.6326

(*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(**) Tarla ve Arsa nitelikli gayrimenkuller için uygulanan kapsamda değerlendirme konusu taşınmazlar için % 20 KDV uygulaması yapılmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

KEMAL KETREZ

SPK LİSANS NO: 400 423

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

CEM ERKAN

SPK LİSANS NO: 400 369



7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında makro değişiklikler olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirleticiler maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- Altındağ Belediyesi Resmi Web Sitesi,
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)
- Piyasa emsalleri, bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ve yerel yöneticiler
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler
- Ankara İl Nüfus Müdürlüğü Resmi Web Sitesi,
- GYODER web sitesi
- Ankara Ticaret Odası resmi web sitesi

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

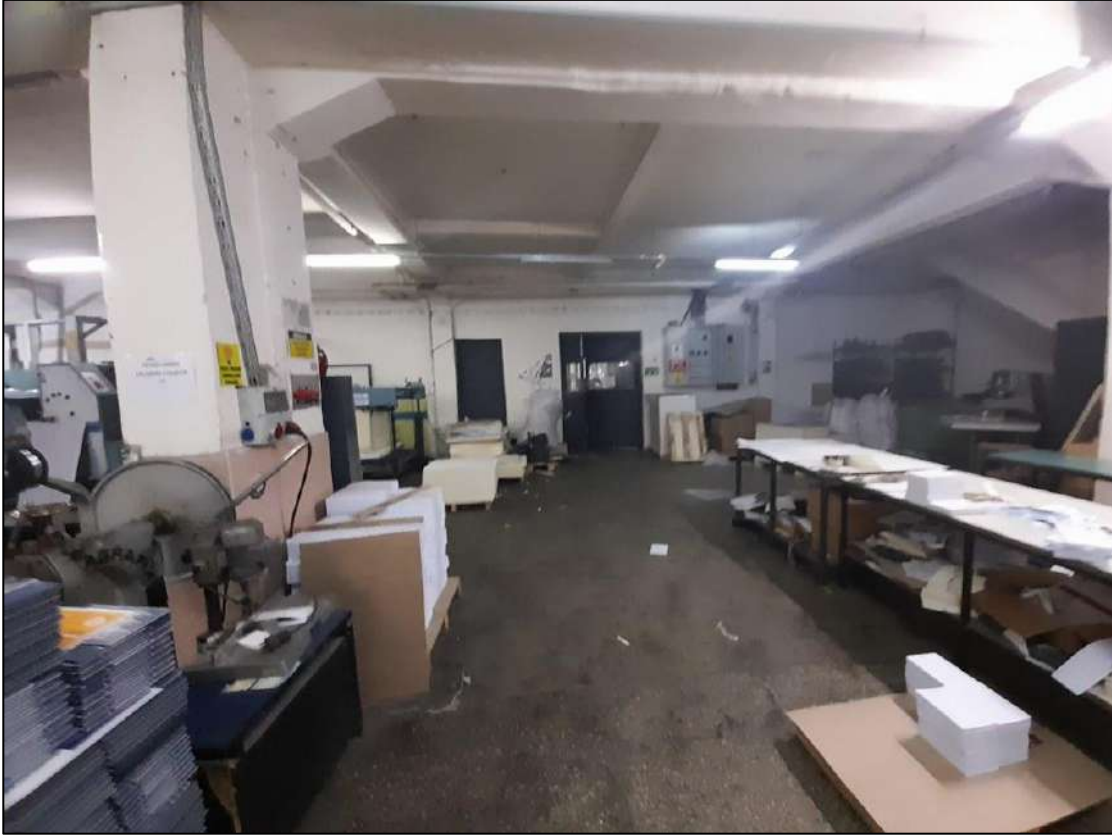
10. İZİN BEYANI

Rapor SPK mevzuatı kapsamında hazırlandığından, raporun kullanılmasına ve müşterinin kamuyu aydınlatma zorunlulukları sebebiyle, internet sitesinde yayınlanmasına değerlendirme uzmanları tarafından izin verilmiştir.

11.EKLER







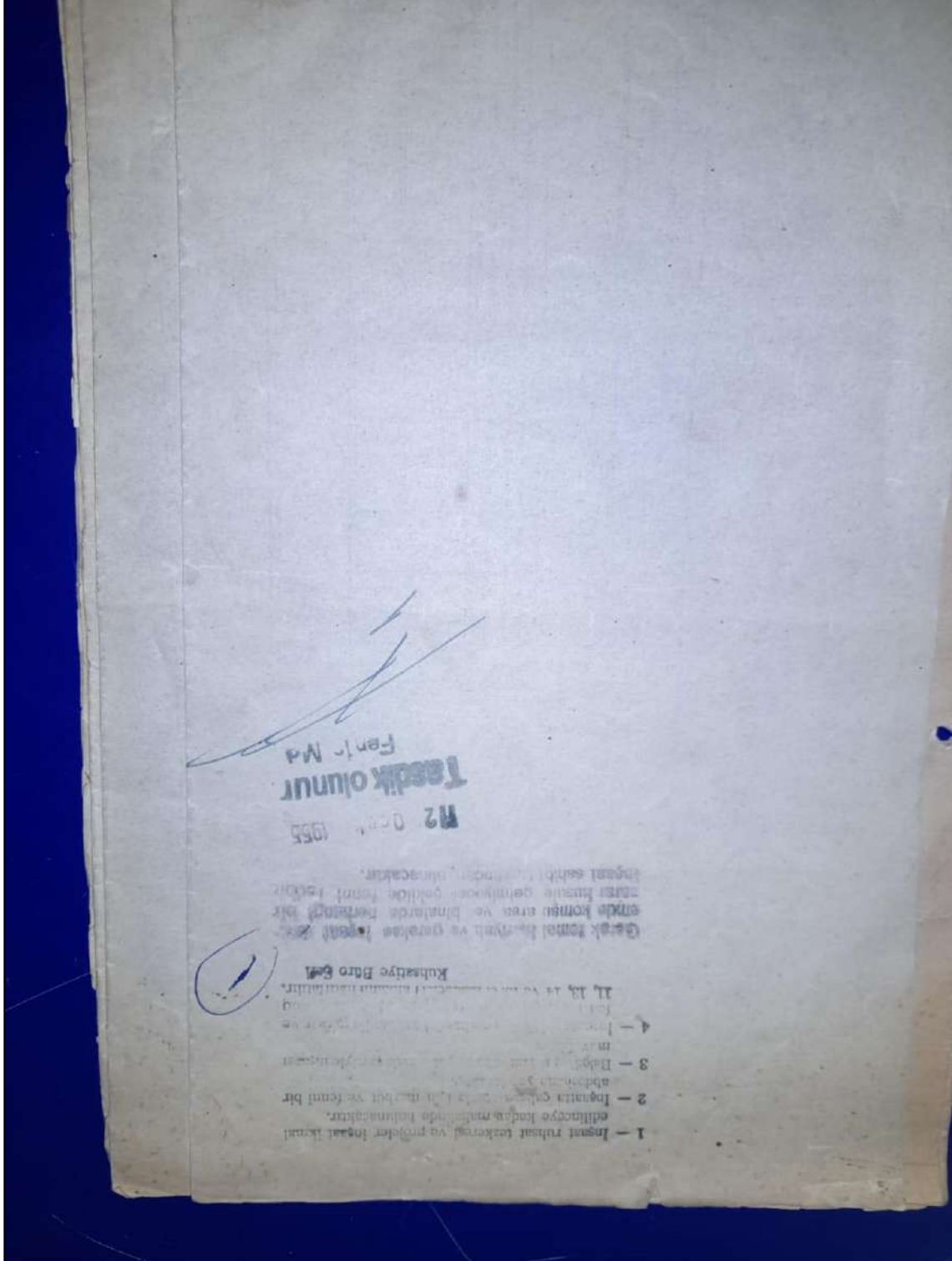


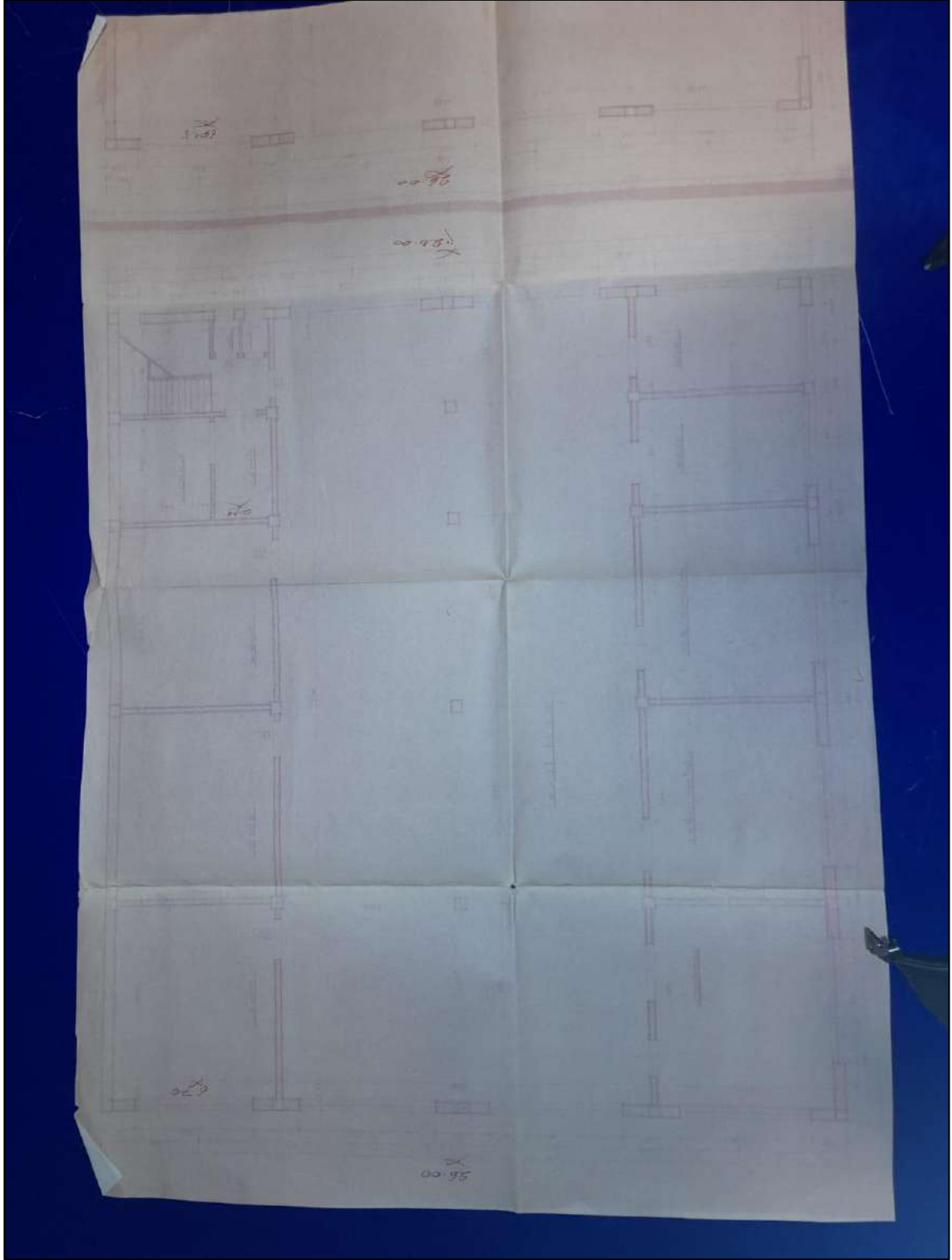


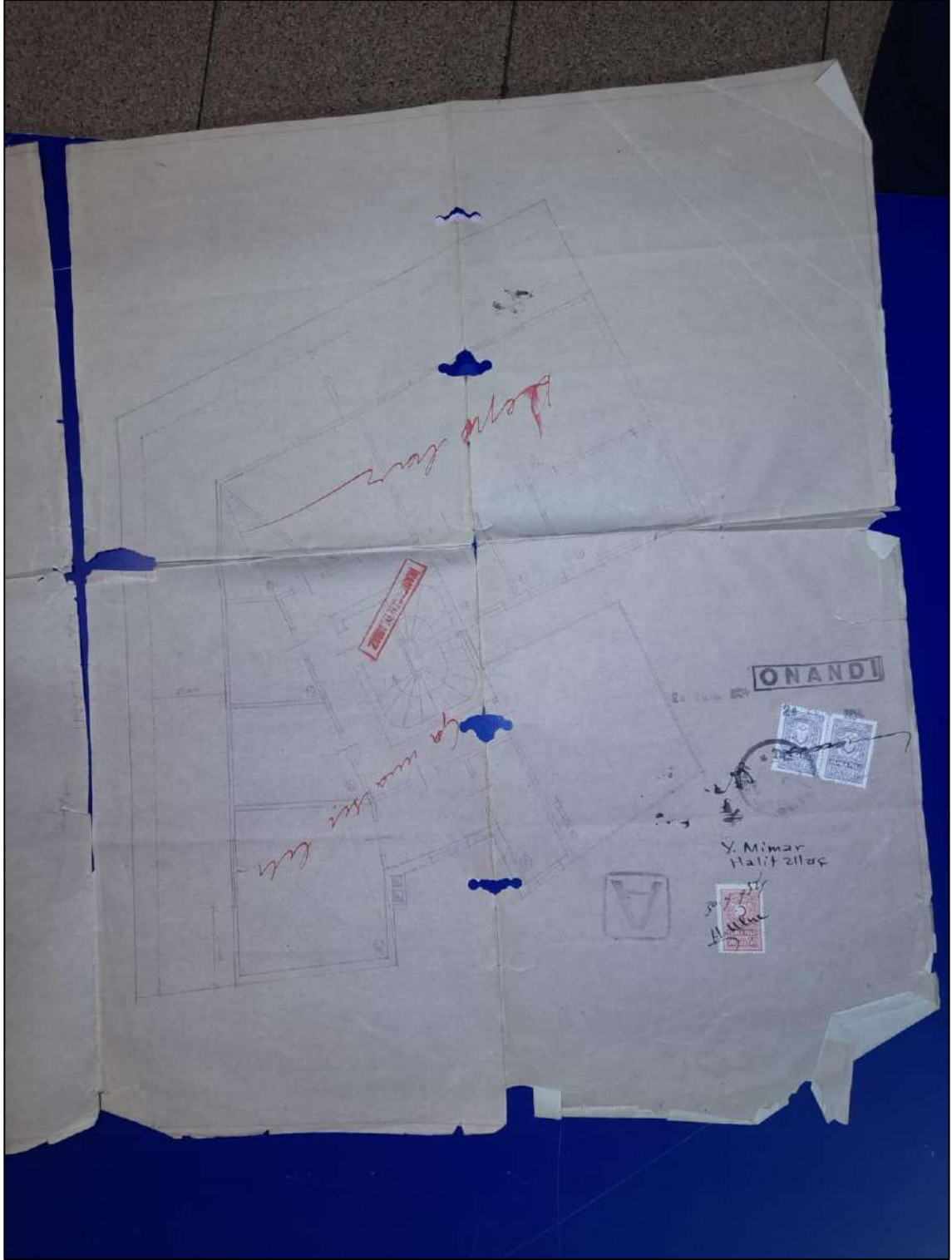


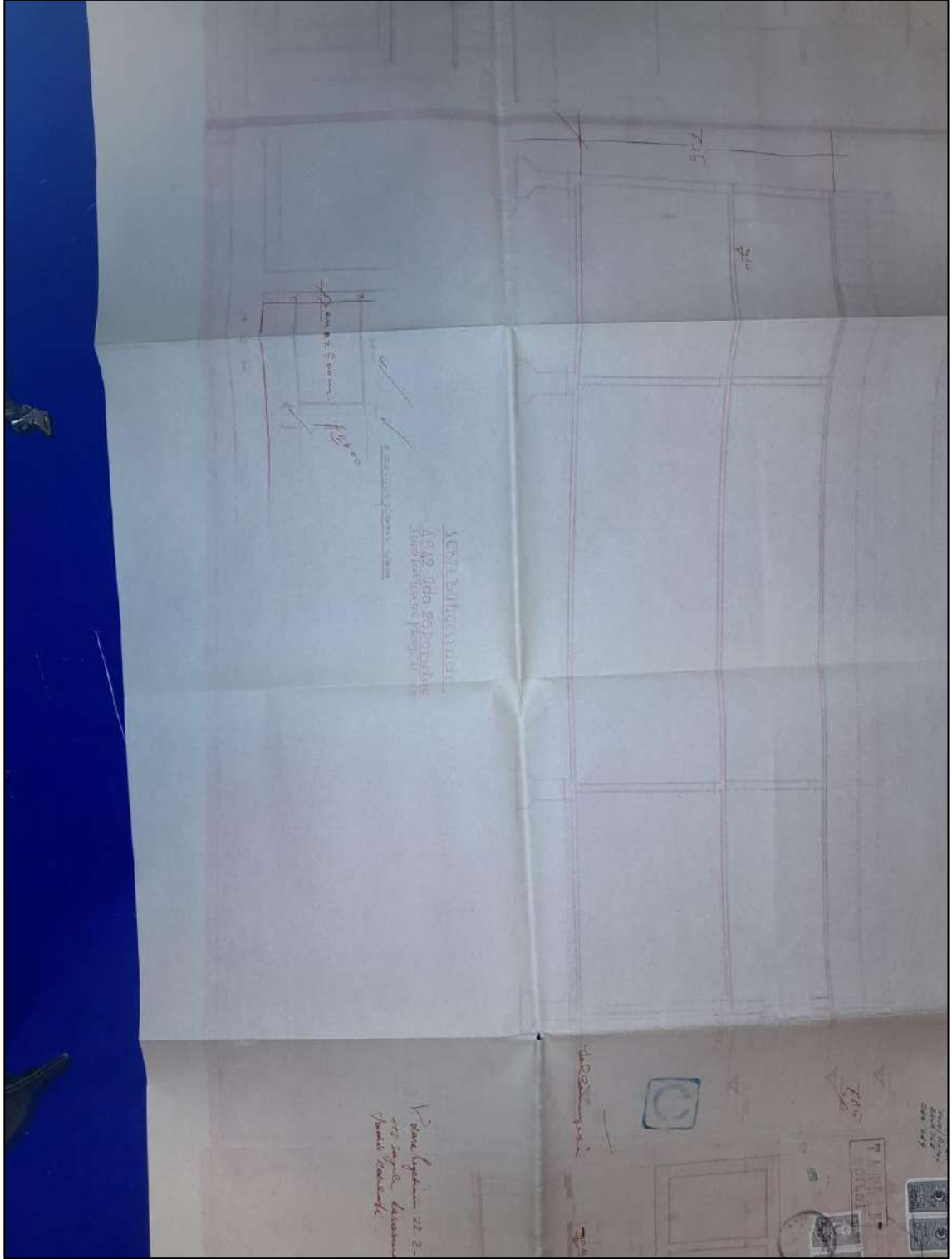
11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ

OKUNAKLI OLMAYAN PROJE









11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400423

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kemal KETREZ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006 No : 400369

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cem ERKAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce firmamızca değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.