



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, MALIKÖY MAHALLESİ BAŞKENT
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ, 101630 ADA 6 PARSEL ARSA
NİTELİKLİ TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	4
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	8
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	8
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	8
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	9
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	9
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	9
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	10
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	10
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	10
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	10
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	10
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	10
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	11
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	11
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	11
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	11
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	11
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	11
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	12
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	12
6.6.1.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	12
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	13
6.8.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6.9.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	13
6.10.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	13
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	13
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	13
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARINI GEREKÇELERİ.....	13
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	13
8.	SONUÇ.....	14
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	14
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	14

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi Başkent Organize Sanayi Bölgesi 101630 Ada 6 Parsel Arsa nitelikli taşınmazın güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi Başkent Organize Sanayi Bölgesi; 101630 Ada 6 parsel 37.294.24 m2 arsa nitelikli taşınmazdır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
KONU EDİLEN KDV YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	:	33.565.000 TL
		YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmazın yasal yüzölçümleri üzerinden gösterilen değerdir. MEVCUT DEĞER: Değerleme konusu taşınmazın mevcut yüzölçümleri üzerinden gösterilen değerdir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 21.11.2022

RAPORUN NUMARASI : ÖZEL 2022-133

DEĞERLEME TARİHİ : 15.11.2022

SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI : 10.06.2022 -092

DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI : İş bu değerleme raporu; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi Başkent Organize Sanayi Bölgesi 101630 ada 6 parsel numaralı taşınmazın güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır.
Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN : **Yusuf YAYLALI**
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **Şeref EMEN**

DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ : Değerleme konusu taşınmaza yönelik olarak Şirketimizce ilgili taşınmaz için önceki dönemler ile ilgili herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : BÜLBÜLOĞLU VİNÇ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR : İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti olup SPK'nın III.623 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi, 2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

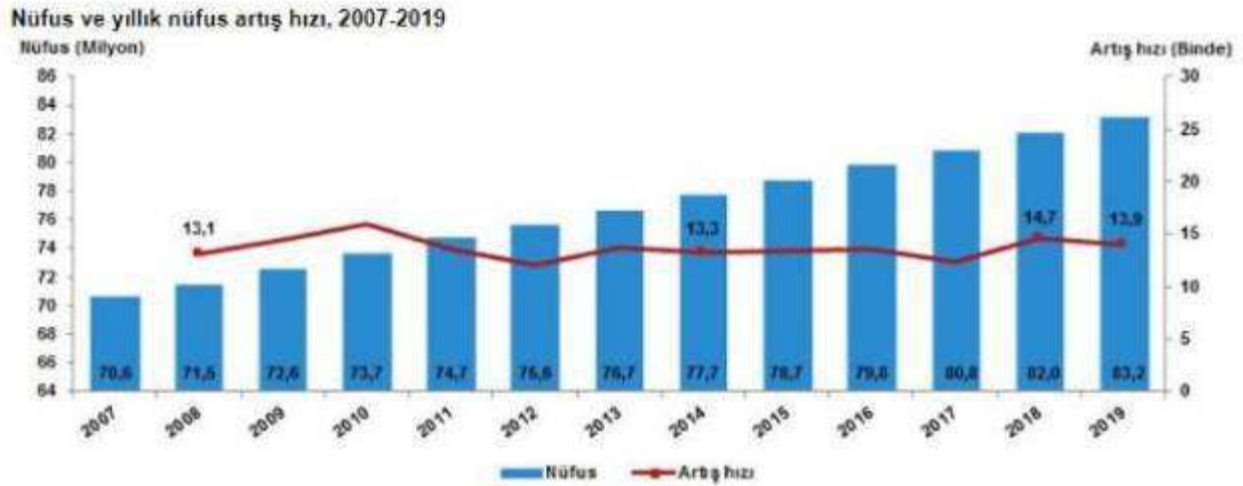
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



ANKARA



Ankara, ili Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir. Nüfusu 2018 itibarıyla 5.503.985 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin kuzeyine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü 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.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazari'nin maden suyu ise ülke çapında tanınır.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

TÜRKİYE EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ

Türkiye Ekonomik Görünümü Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma

kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü. "2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı. 2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kıırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor. Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin

ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğünü işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019'da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda

hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. 02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur. Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

Türkiye genelinde geçen yıl (2020) gayrimenkul satış adedinde yüzde 14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde 76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul (konut, iş yeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2 milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2 milyon 338 bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1 milyon 499 bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215 bin 589 adetle Ankara, 144 bin 463 adetle İzmir, 104 bin 160 adetle Antalya ve 100 bin 952 adetle Bursa takip etti

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemeye konu taşınmaz Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi Başkent Organize Sanayi Bölgesi, 101630 ada 6 parsel de yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Dumlupınar Bulvarı üzerinden batı istikametinde ilerlerken sağ tarafta bulunan OSB bölgesine girilir. Türkoğlu Alı Ağa Caddesi üzerinden ~4km ilerledikten sonra sol tarafta bulunan Başkent Organize Sanayi Bölgesine ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmaz organize sanayi bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede 1-2 katlı sanayi yapılaşması ve boş imarlı-imarsız arsalar bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaza özel ulaşım araçları ve otobüs gibi toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın il merkezine uzaklığı 60 km, ilçe merkezine 30 km dir.



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Malıköy mahallesi;

101630 ada 6 parsel; organize sanayi bölgesi sınırları içinde kalmakta olup; 37.294,24 m² alana sahiptir. Taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli, geometrik olarak yamuktur. Değerleme konusu taşınmaz 80.Sokak ile 54.Caddeye cepheli köşe konumlu parseldir. Bölgede altyapı çalışmaları devam etmektedir. Parsel sınırlarını çevreleyici herhangi bir etken (tel, çit, istinat duvarı) bulunmamaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde ruhsatlı veya ruhsatsız herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	SİNCAN
MAHALLESİ	:	TEMELLİ/MALIKÖY
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	101630
PARSEL NO	:	6
YÜZÖLÇÜMÜ	:	37.294,24 m2
A.T.NİTELİĞİ	:	ARSA
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLA RI	:	-
YEVMIYE NO	:	22145
CİLT NO	:	58
SAHİFE NO	:	5787
EDİNİM TAR.	:	27.04.2021
MALİK	:	BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (363283/3729424) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (37482/3729424) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (285773/3729424) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (1042945/3729424) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (1040154/3729424) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (959787/3729424)
ZEMİN ID	:	114514860

5.3.1.2.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

BEYAN: ANKARA BATI 3.SULH HUKUK MAHKEMESİNE nin 07/01/2015 tarih 2015/11 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.(Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi)
Tarih: 16-01-2015 Yev: 1389

Not:Tapu Sicil Müdürlüğünden alınan bilgiye göre;Taşınmazın tapu kaydında yer alan beyanın eski tarihli bir beyan olduğu Taşınmazın Başkent Organize Sanayi Bölgesi öncesi sahipleri ile ilgili olduğu yeni sahibinin başvurusu halinde tapu kaydından terkin edilebileceği bilgisi alınmıştır

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Başkent Organize Bölgesi İmar Müdürlüğünde yapılan 1/1000 ölçekli planına göre sanayi alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları; yükseklik serbest, emsal:0.70 dir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Taşınmaza ait herhangi bir imar dosyası bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Taşınmaza ait herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali gibi hususun bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde yapılaşma bulunmamasından dolayı yapı denetim firmasına bağlı değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamasında dolayı arsa niteliği üzerinden değerlendirme işlemi yapılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: 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 bilmese 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

Orta ve büyük ölçekli işletmelerin tercih ettiği bölgeye yakın olması,

Tamamlanmakta olan alt yapı.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,

Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Taşınmazın değerlemesinde Emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi, gelir yöntemi uygulanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemiyle bölgede benzer satılık emsaller ve beyanlar dikkate alınmıştır. Arsalar Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle değerlendirme konusu parselde göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Emsal Karşılaştırma yöntemiyle arsa değerine etki eden müspet ve menfi tüm hususlar dikkate alınarak şerefiye eklenmiş olup nihai değere ulaşılmıştır.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. MALİYET YÖNTEMİ İLE ARSA +BİNA DEĞER TESPİTİ

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Başkent Osb bölgesinde (2.bölge içerisinde) 9629 m² yüzölçümlü Sanayi Alanı Emsal:0,70 hmax: serbest yapılaşma koşullarına sahip arsa için pazarlıklı 12.550.000TL bedelle satılıktır. **(m2:1.303TL/m2)**

Emsal 2: Başkent Osb bölgesinde (1.bölge içerisinde) 10800 m² yüzölçümlü Sanayi Alanı Emsal:0,70 hmax: serbest yapılaşma koşullarına sahip arsa için pazarlıklı 18.000.000TL bedelle satılıktır. **(m2:1.667TL/m2)**

Emsal 3: Başkent Osb bölgesinde (2.bölge içerisinde) 12600 m² yüzölçümlü Sanayi Alanı Emsal:0,70 hmax: serbest yapılaşma koşullarına sahip arsa için pazarlıklı 14.00.000TL bedelle satılıktır. **(m2:1.110TL/m2)**

Emsal 4: Değerleme konu taşınmaz için Başkent OSB Yönetimi ile görüşülmüş olup, bulunduğu bölgede yönetimin arsa tahsis bedellerinin **575TL/m2** olduğu bilgisi alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönel Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1303	1667	1110	575
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	20%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	-20%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-10%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	20%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		938	960	900	828

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, topoğrafik yapısı ve büyüklüklerine göre m² Arsa bedeli 828-960 TL/m² arası olabileceği kabul edilmiş olup şerefiyeleri dikkate alınarak taşınmaz 900.TL/m2 değer üzerinden değerlemeye alınmıştır

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
101630 Ada 6 Nolu Parsel Arsa Değeri	37.294,24 m ²	900TL/m ²	1 / 1	33.564.816 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	37.294,24 m²			33.565.000 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ		33.565.000 TL
---------------------------------	--	----------------------

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ		33.565.000 TL
----------------------------------	--	----------------------

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazın üzerinde yer alan izale-i şüyu davası beyanının Başkent Organize Sanayi Bölgesinin mülkiyeti üzerine alınmadan önce konulduğu ve mülkiyet değişimi sonrasında hükümsüz olduğu öğrenilmiştir.

6.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının mevcut kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmaz arsa olup, tamamının değerlendirilmesi yapılmıştır.

6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz, emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirilmiştir.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazla ilgili olarak yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaz, Gelir yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur.

ARSA DEĞERİ

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
101630 Ada 6 Nolu Parsel Arsa Değeri	37.294,24 m ²	900TL/m ²	1 / 1	33.564.816 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	37.294,24 m²			33.565.000 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ	33.565.000 TL
---------------------------------	----------------------

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ	33.565.000 TL
----------------------------------	----------------------

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN ARSA+BİNA PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	21.11.2022
Değer Tarihi	21.11.2022
Yasal ve Mevcut Durum Arsa Pazar Değeri (KDV Hariç)	33.565.000 -TL
Yasal ve Mevcut Durum Arsa Pazar Değeri (KDV Dahil)	39.606.700 -TL
Yasal ve Mevcut Durum Arsa Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.802.631 -USD
Yasal ve Mevcut Durum Arsa Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.127.105 -USD

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 DOLAR 18,62 -TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

Yusuf YAYLALI

SPK Lisans No:920058

YUSUF
YAYLALI

Dijital olarak
imzalayan YUSUF
YAYLALI
Tarih: 2022.11.21
19:59:30 +03'00'

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK Lisans No:401584

ŞEREF
EMEN

Dijital olarak
imzalayan ŞEREF
EMEN
Tarih: 2022.11.21
19:59:48 +03'00'







TAKBİS BELGESİ:

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-12:27



Kayıd Oluşturan: MUHARREM DEMİRTAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0053221014912	20221117-1775-F01242	101491

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	101630/6
Tasınmaz Kimlik No:	114514860	AT Yüzölçümü(m2):	37294.24
İl/İlçe:	ANKARA/SINCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLİ/MALİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	58/5787	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	ANKARA BATI 3. SULH HUKUK MAHKEMESİNE nin 07/01/2015 tarih 2015/11 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. (Şablon: İzale-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi)		Sincan - 16-01-2015 10:49 - 1389	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
582142266	(SN:4918234) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	-	363283/37 29424	3632.83	37294.24	İmar (TSM) 27-04-2021 22145	-
582142267	(SN:4918234) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	-	37482/372 9424	374.82	37294.24	İmar (TSM) 27-04-2021 22145	-
582142268	(SN:4918234) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	-	285773/37 29424	2857.73	37294.24	İmar (TSM) 27-04-2021 22145	-
582142269	(SN:4918234) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	-	1042945/3 729424	10429.45	37294.24	İmar (TSM) 27-04-2021 22145	-
582142270	(SN:4918234) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	-	1040154/3 729424	10401.54	37294.24	İmar (TSM) 27-04-2021 22145	-
582142271	(SN:4918234) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	-	959787/37 29424	9597.87	37294.24	İmar (TSM) 27-04-2021 22145	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ImYqRDNp1b kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ VE TECRÜBE BELGELERİ



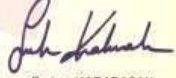
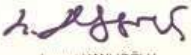
Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABAÇAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.02.2022Belge No: 2022-01.1342

Sayın Yusuf YAYLALI
(T.C. Kimlik No: 14141568404 - Lisans No: 920058)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Tarih: 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İdris ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

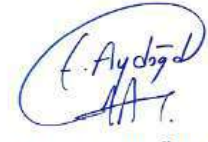
Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Ocak 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

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

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, YENİKENT MAHALLESİ 107ADA
1 PARSEL FABRİKA BİNASI VE ARSASI DEĞERLEME
RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	4
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,MEVCUT TRENDLER VE DAYANAKVERİLER.....	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	8
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,.....	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	9
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	9
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	9
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	9
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	10
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	10
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	10
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	10
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	10
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	10
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	10
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	10
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	11
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	11
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	11
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	12
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	12
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	12
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	12
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	12
6.6.1.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	12
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	13
6.8.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6.9.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	13
6.10.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	13
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	13
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	13
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	14
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	14
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
8.	SONUÇ.....	14
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	14
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	14

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenikent Mahallesi, 107 Ada 1 Parsel Fabrikası Ve Arsası güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Ankara İli, Sincan İlçesi, 107 Ada 1-parcel 20957.53 m2 arsa üzerinde Kargir fabrika binası ve arsası şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Maliyet Yöntemi
TESPİT EDİLEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	:	82.965.000 TL
		YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen bölümlerine ait bir değerdir. MEVCUT DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve ekleri haricinde sonradan yapıya ilave edilen ve taşınmazın mahallindeki durumu dikkate alınarak mevcut durum piyasa değerini gösteren bir değerdir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	21.11.2022
RAPORUN NUMARASI	:	ÖZEL 2022-134
DEĞERLEME TARİHİ	:	21.11.2022
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	:	10.06.2022 - 006
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	İş bu değerleme raporu; Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenikent Mahallesi 107 Ada 1 parsel numaralı taşınmazın güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Yusuf YAYLALI Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN Değerleme Uzmanı
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaza yönelik olarak Şirketimizce ilgili taşınmaz için 15.06.2022 tarihli 2022-091 rapor nolu 54.500.000.TL bedelli rapor tanzim edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : BÜLBÜLOĞLU ÇELİK ENDÜSTRİSİ SANAYİ TİCARET
A.Ş

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların
VARSA GETİRİLEN güncel piyasa rayiç değerinin tespiti olup SPK'nın III.62.3 Sayılı
SINIRLAMALAR "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul
Değerleme Kuruluşlar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ
ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken
Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi ,2.fıkrası
kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir
kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

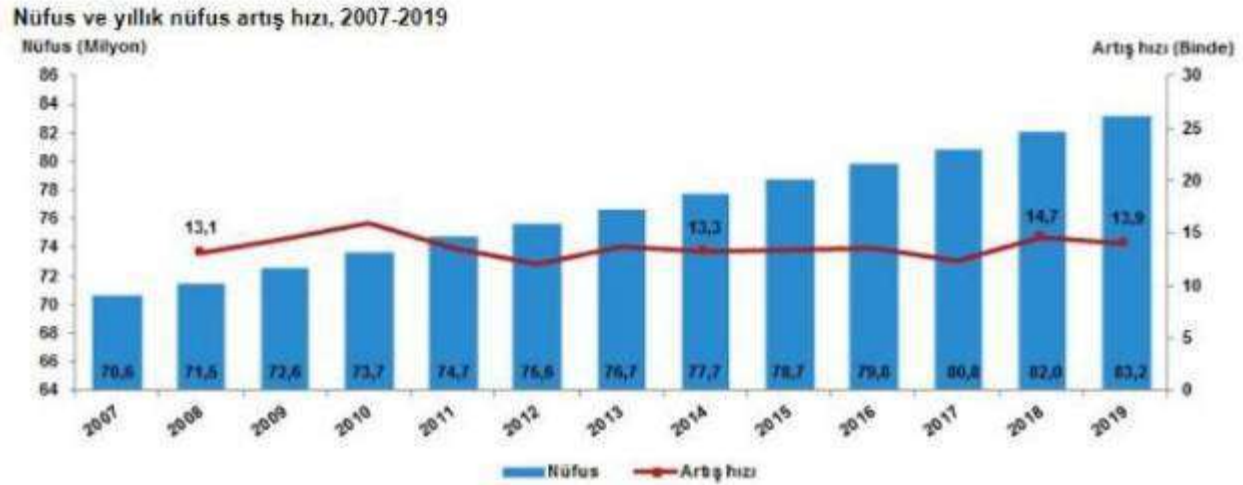
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



ANKARA



Ankara, ili Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir. Nüfusu 2018 itibarıyla 5.503.985 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin kuzeyine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü 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.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazari'nin maden suyu ise ülke çapında tanınır.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

TÜRKİYE EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ

Türkiye Ekonomik Görünümü Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini

onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü. "2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı. 2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler.
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor. Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart

ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğünü işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019'da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğerkredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur. Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğerkredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

Türkiye genelinde geçen yıl (2020) gayrimenkul satış adedinde yüzde 14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde 76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul (konut, iş yeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2 milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2 milyon 338 bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1 milyon 499 bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215 bin 589 adetle Ankara, 144 bin 463 adetle İzmir, 104 bin 160 adetle Antalya ve 100 bin 952 adetle Bursa takip etti

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Ekspertize konu gayrimenkul Ankara İli, Sincan İlçesi, 107 ada 1 parsel de yer almaktadır. Taşınmazın ulaşım için; Sincan merkezden; Ayaş Ankara Bulvarı ve Necip Fazıl Bulvarı kullanılarak yolun sağında konumlu olan Çelik Fabrikasına ulaşılır. Yakın çevresinde dağınık halde müstakil yapılar, boş tarlalar, konut yapıları ve fabrika binaları bulunmaktadır. Yapılaşmanın düşük yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, okul, market, vb. sosyal ihtiyaçlar ilçe merkezinde karşılanabilmektedir. Konu taşınmazın ilçe merkezine uzaklığı ~3km, il merkezine uzaklığı ~30 km dir. Konu toplu taşıma araçlarıyla ve özel araçlarla ulaşım mümkündür.



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Ankara İli, Sincan İlçesi, Çoğlu Mahallesi; **107 ada 1 parsel**; Değerlemeye konu taşınmaz Fabrika Binası ve arsası niteliğinde olup, 20957.53 m² alana sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz Necip Fazıl Bulvarına cepheli olup topoğrafik olarak düz, geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertiz konusu taşınmaz 20957.53 m² arsa ve üzerinde bulunan Çelik Fabrikasıdır. Söz konusu fabrika kapsamında Fabrika Binası ve İdari Bina, yer almaktadır. Söz konusu binaların yapım yılları farklıdır. Fabrika binası yaklaşık 20-yıllıktır.

Fabrika Binası :

Fabrika binası 08.05.2007 tarih 823 sayılı yapı ruhsatına esas verilmiş olan 31.12.2007-281 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 7300 m2 alanlı tek kattan oluşmaktadır. Ayrıca fabrika binası için; 19.07.2018 tarihli 2700 m2 alanlı ve 27.06.2019 tarihli 1700m2 alanlı yapı kayıt belgesi alınmış eklenti fabrika binaları yer almaktadır. Projesinde Zemin Kattan oluşmaktadır. Projesine göre zemin katında fabrika binası; 7300 m2, depo; 1700m2, ve 2700m2 imalat holü bulunmaktadır.

İdari Bina:

İdari binaya ait yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi bulunamamıştır. Ancak incelenen projesi üzerinde 08.05.2007 tarihli ruhsata esas olduğu görülmektedir. Projesinde zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Projesine göre zemin katında; 520 m2 satın alma, revir, finans, muhasebe, 1.katında; 430 m2 5 adet oda, wc alanları, yemekhane alanlarından ibaret olup; ~ brüt 950m2 alanlıdır.

Güvenlik: Güvenlik kulübesi 14.11.2018 tarihli yapı kayıt belgesine göre 55 m2 alandan ibaret olup, Prefabrik yapı olarak imal edilmiştir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	SİNCAN
MAHALLESİ	:	YENİKENT/ÇOĞLU
KÖYÜ	:	--
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	107
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	20957.53 m2
A.T.NİTELİĞİ	:	KARGİR FABRİKA VE ARSASI
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	-
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	592
EDİNİM TAR.	:	16.06.2016
MALİK	:	BÜLBÜLOĞLU ÇELİK ENDÜSTRİSİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	85446493

5.3.1.2.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

Beyan Diğer (Konusu: BU PARSEL 5403 SAYILI KANUNUN 14. MAD.GEREĞİNCE BAKANLAR KURULU KARARI İLE İLAN EDİLEN BÜYÜK OVA KORUMA ALANINDA KALMAKTA OLUP; TARIM ORMAN BAKANLIĞINDAN İZİN ALMADIĞA BİTKİSEL ÜRETİM AMACININ DIŞINDA KULLANILAMAZ.) (SN:8166597) ANKARA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ Sincan - 09-08-2019 13:06 – 27762

İPOTEK: YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. 7.600.000.00 TL yıllık değişken %48 1/0 F.B.K. - 25-05-2016 16:27 – 20814

YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. 42.000.000.00 TL yıllık değişken %70 2/0 F.B.K. - 11-05-2022 – 30077

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Sincan Belediyesi imar biriminde alınan şifai bilgiye göre; 107 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli imar planına göre Sanayi Tesis Alanında E:0.50, hmax; serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Fabrika Binası :

Fabrika binası 08.05.2007 tarih 823 sayılı yapı ruhsatına esas verilmiş olan 31.12.2007-281 tarihli Yapı Kullanma İzin

19.07.2018 tarihli yapı kayıt belgesi

14.11.2018 tarihli yapı kayıt belgesi

27.06.2019 tarihli yapı kayıt belgesi

İdari Bina:

İdari binaya ait yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi bulunamamıştır. Ancak incelenen projesi üzerinde 08.05.2007 tarihli ruhsata esas olduğu görülmektedir

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Sincan Belediyesi İmar arşivinden alınan şifahi bilgilerden taşınmaz üzerinde her hangi bir encümen, mahkeme kararı ve plan iptali bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazın güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Bölgede 13.12.2018 tarihinde 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince pafta güncelleme işlemi yapılmıştır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazın mevcut mimari projesi, yapı kayıt belgesi ve ruhsatlarına göre inşa edilmiş muhtelif kat ve nitelikte fabrika binası ve müştemilatı olup kullanım şekli ve niteliği dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: 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 bilmese 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan

kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

Orta ve büyük ölçekli işletmelerin tercih ettiği bölgeye yakın olması,

Yola yakın olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,

Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,

Satışının ve kiralanmasının uzun zaman alabilecek olması.

Şehir merkezine uzak olması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Taşınmazın değerlemesinde Emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi, uygulanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemiyle bölgede benzer satılık emsaller ve beyanlar dikkate alınmıştır. Arsalar Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle değerlendirme konusu parselde göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Maliyet yöntemiyle arsa + yapı değerine etki eden müspet ve menfi tüm hususlar dikkate alınarak şerefiye eklenmiş olup nihai değere ulaşılmıştır.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. MALİYET YÖNTEMİ İLE ARSA +BİNA DEĞER TESPİTİ

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Değerleme konu taşınmaza yakın konumda yer alan Necif Fazıl Bulvarına cepheli 6.939m² yüzölçümü içinde 1.714m² hisse yüzölçümlü tarla için pazarlıklı 875.000TL istenmektedir. **(510 TL/m²)**

Emsal 2: Değerleme konu taşınmaza yakın konumda yer alan Necif Fazıl Bulvarına cepheli 16.426m² yüzölçümlü tarla için pazarlıklı 7.900.000TL istenmektedir. **(480 TL/m²)**

Emsal 3: Değerleme konu taşınmaza yakın konumda yer alan Adalet Caddesine cepheli 16.031,82m² yüzölçümü içinde 4.000m² hisse yüzölçümlü tarla için pazarlıklı 1.130.000TL istenmektedir. **(283 TL/m²)**

Emsal 4: Değerleme konu taşınmaza yakın konumda yer alan emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın imar koşulları, yüzölçümü ve konumu dikkate alındığında arsanın m² birim değerinin 750TL – 1000 TL Arasında alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alın-Satma Yönel Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	510	480	283	1000	
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	10%	10%	10%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	Konum	0%	0%	30%	0%	
	Yapılaşma Hakkı	50%	50%	50%	0%	
Taşınmazın Yönelik Düzeltilmeler	Yüz Ölçümü	10%	10%	10%	0%	
	Fiziksel Özellikleri	20%	20%	20%	20%	
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	
	Düzeltilmiş Değer	1056	993	761	1140	

Bölgede yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda; taşınmaza emsal teşkil edebilecek sanayi imarlı yok denecek kadar az durumdadır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaza emsal olabilecek satılmış veya satılık sanayi imarlı arsa bulunmamaktadır. Bu ıstıdan dolayı taşınmaza konum bakımından benzer durumdaki tarla nitelikli emsaller dikkate alınmıştır. Olası bir imar durumunda DOP-KOP kesintileri dikkate alınarak taşınmaza göre indirgemeler yapılmıştır.

Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde arsa birim m² değeri 1140 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın, yapı değerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetine, yapının mevcut durumuna göre belirlenen oranda amortisman uygulanması sonucu birim m² değeri aşağıda belirtildiği şekilde tahmin ve taktir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje, yapı kayıt belgesi ve yapı kullanma izin belgelerine göre parseller üzerinde toplam 12705 m² fabrika tesisi, idari bina ve müştemilatı bulunmaktadır. **Yapı kayıt Belgesi, ruhsat ve onaylı mimari projesine göre belirtilen alan üzerinden yasal değer, takdir edilmiştir.**

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE		TOPLAM DEĞER
107 Ada 1 Nolu Parsel Arsa Değeri	20.957,53 m ²	1.140TL/m ²	1	/	1
TOPLAM ARSA DEĞERİ	20.957,53 m ²				23.891.584 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	11.700,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	52.650.000 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	950,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	5.225.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme + Çelik H: 3,00m	55,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	165.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.033.976 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	12.705,00 m ²			59.073.976 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ	82.965.560 TL
--------------------------	---------------

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	11.700,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	52.650.000 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	950,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	5.225.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme H: 3,00m	55,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	165.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.033.976 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	12.705,00 m ²			59.073.976 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ	82.965.560 TL
---------------------------	---------------

82.965.000

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının mevcut kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmaz demir çelik fabrikası olup, tamamının değerlemesi yapılmıştır.

6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibari ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz, maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Komple fabrika binasının değerlemesinde Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazla ilgili olarak yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınabilir niteliktedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaz, Gelir yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Yapı kayıt Belgesi, Proje, Ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine göre parsel üzerinde toplam 12705 m2 fabrika tesisi, idari bina ve müştemilatı bulunmaktadır. **Yapı Kayıt Blegesi, Ruhsat ve projesine göre belirtilen alan üzerinden yasal değer, mahallindeki alan üzerinden, Arsa+Bina Değeri** taktir edilmiştir.

ARSA+BİNA DEĞERİ

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplamak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HISSE		TOPLAM DEĞER
107 Ada 1 Nolu Parsel Arsa Değeri	20.957,53 m ²	1.140TL/m ²	1	/	1
TOPLAM ARSA DEĞERİ	20.957,53 m ²				23.891.584 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	11.700,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	52.650.000 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	950,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	5.225.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme + Çelik H: 3,00m	55,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	165.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.033.976 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	12.705,00 m ²			59.073.976 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ	82.965.560 TL
--------------------------	---------------

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	11.700,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	52.650.000 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	950,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	5.225.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme H: 3,00m	55,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	165.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.033.976 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	12.705,00 m ²			59.073.976 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ	82.965.560 TL
---------------------------	---------------

82.965.000

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN ARSA+BİNA VE MAKİNE TEÇHİZAT PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	21.11.2022
Değer Tarihi	21.11.2022
Yasal Ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	82.965.000.-TL
Yasal Ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Dahil)	97.898.700.-TL
Yasal Ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.455.692.-USD
Yasal Ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.257.717.-USD

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 USD 18,62.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

Yusuf YAYLALI
SPK Lisans No:920058

YUSUF
YAYLALI
Dijital olarak
imzalayan YUSUF
YAYLALI
Tarih: 2022.11.21
19:58:28 +03'00'

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN
SPK Lisans No:401584

ŞEREF
EMEN
Dijital olarak imzalayan
ŞEREF EMEN
Tarih: 2022.11.21
19:57:06 +03'00'

KONUM KROKİSİ : 40.021643-32.541314

Adres:

Şirket:

Veri Kaynağı:

107

1





























TAKBİS BELGESİ:

Tarih: 14-11-2022-11:35



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/1
Taşınmaz Kimlik No:	85446493	AT Yüzölçümü(m2):	20957.53
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİKENT/ÇOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/592	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Kargir Fabrika Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: BU PARSEL 5403 SAYILI KANUNUN 14. MAD.GEREĞİNCE BAKANLAR KURULU KARARI İLE İLAN EDİLEN BÜYÜK OVA KORUMA ALANINDA KALMAKTA OLUP; TARIM ORMAN BAKANLIĞINDAN İZİN ALMADIĞA BİTKİSEL ÜRETİM AMACININ DIŞINDA KULLANILAMAZ.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8166597) ANKARA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1234567891	Sincan - 09-08-2019 13:06 - 27762	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	----------------------	-----------------------------

1 / 4

347232360	(SN:8036574) BÜLBÜLOĞLU ÇELİK ENDÜSTRİSİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20957.53	20957.53	Yevmiye Satış 16-06-2016 24142	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	--------------------------------------	---

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Evet	7600000.00 TL	yıllık değişken %48	1/0	F.B.K.	Sincan - 25-05-2016 16:27 - 20814
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - YENİKENT/ÇOĞLU Mah. - (Aktif) - 107 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8036574) BÜLBÜLOĞLU ÇELİK ENDÜSTRİSİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7600000.00 TL	Sincan - 25-05-2016 16:27 - 20814	-	

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Evet	42000000.00 TL	Yıllık %70	2/0	F.B.K.	Sincan -11-05-2022 13:38 - 30077
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - YENİKENT/ÇOĞLU Mah. - (Aktif) - 107 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8036574) BÜLBÜLOĞLU ÇELİK ENDÜSTRİSİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	42000000.00 TL	Sincan - 11-05-2022 13:38 - 30077	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jdDcF0A85D kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

YENİKENT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

- ISI YALITIM VİZESİ YAPTIRILACAKTIR.
- Sıva yapımından itibaren tesisat vizesi yaptırılacaktır
- Kaba inşaat sırasında inar yön. 95/1 maddesine göre (ISI YALITIM VİZESİ) yaptırılmadan yapı kullanma izin belgesi verilmez.



CESU1000013401401

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : U7VTUSEH
Başvuru Numarası : 134614
Düzenleme Tarihi : 19.07.2018

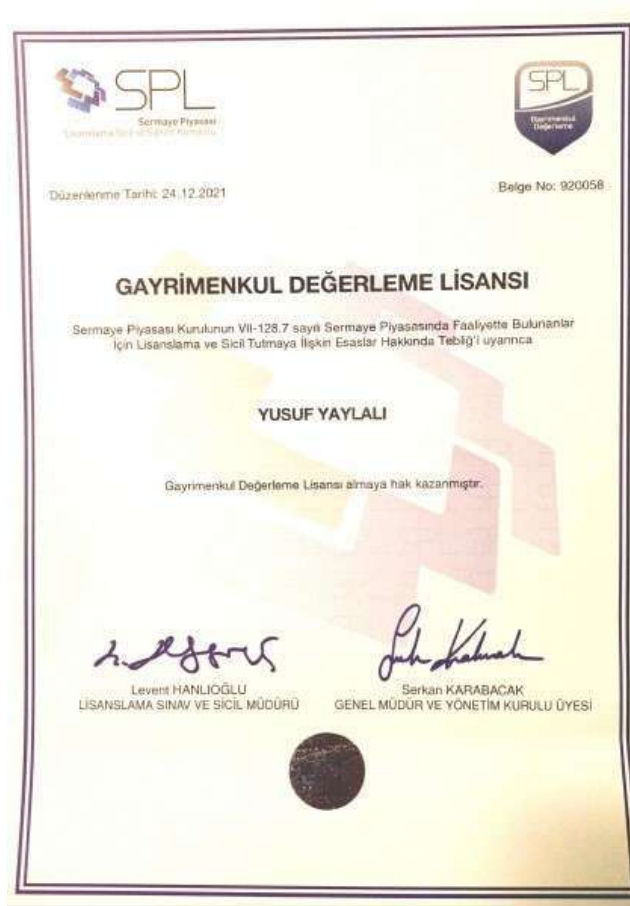
Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL ANKARA, İlçe SINCAN, Mahalle ÇOĞLU,
Caddesi/Sokak NECİP FAZİL, Dış Kapı No:36,
Ada:107, Parsel:1
Arsa Alanı : 20957,53 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 2700,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<http://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okunularak kontrol edilebilir.



DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ VE TECRÜBE BELGELERİ



Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Aralık 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

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



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116

Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ayten Sok. No:22/1

Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

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

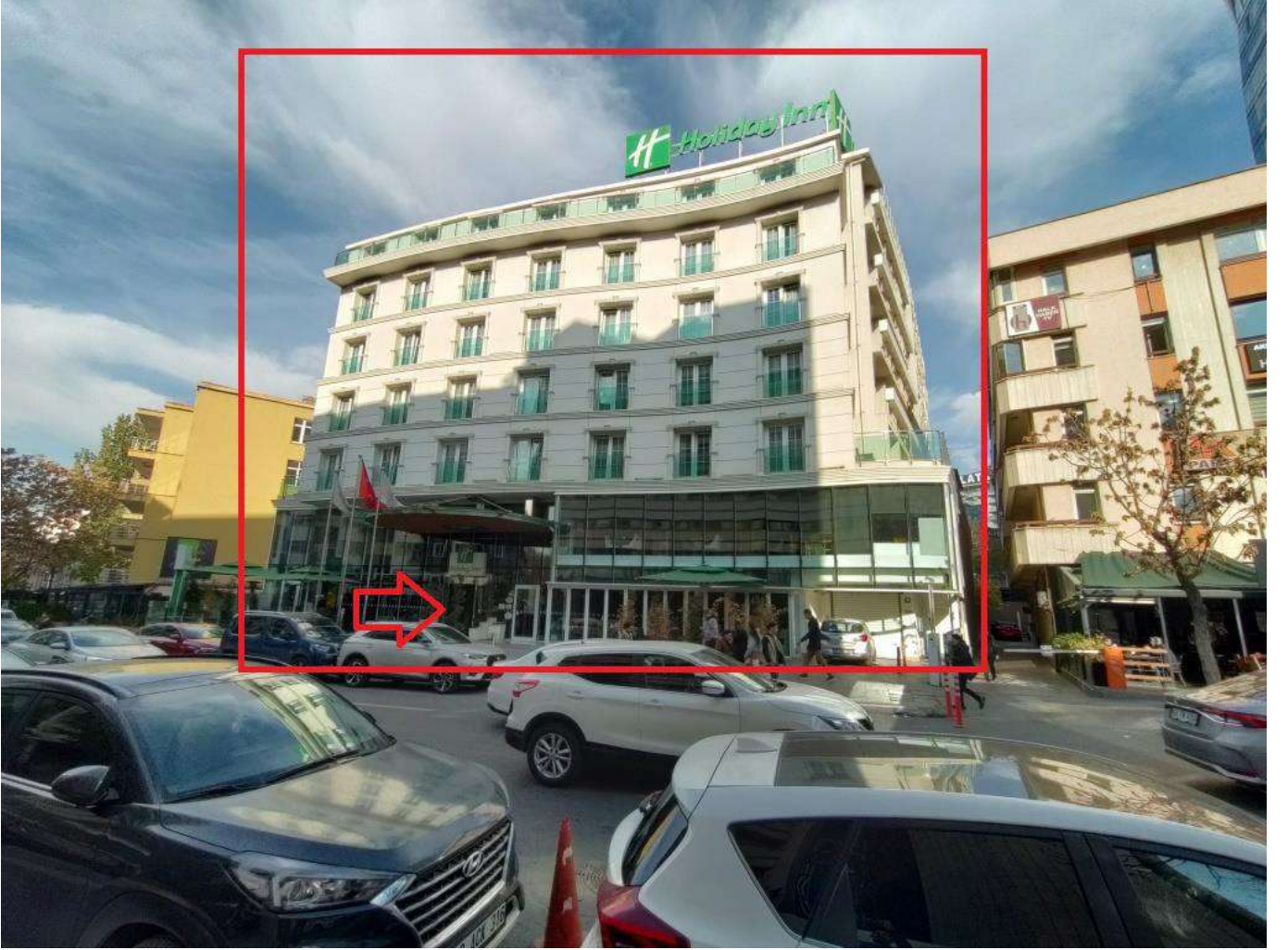
hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

GAYRİMENKUL DEĞERLEME

RAPORU

2022



HOLIDAY İNN ANKARA-KAVAKLIDERE
KAVAKLIDERE MAH. TUNUS CAD. NO: 7
ÇANKAYA / ANKARA

İş bu rapor, Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Bülbüloğlu Kongre Turizmi ve Otelcilik İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 09.06.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 21.11.2022 tarihinde 2022/00135 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN, Değerleme Uzmanı Yusuf YAYLALI ve Değerleme Uzman Yardımcısı Özgür ÖZCAN'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

UYGUNLUK BEYANIMIZ

- *Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;*
- *Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;*
- *Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;*
- *Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;*
- *Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.*

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	BÜLBÜLOĞLU KONGRE TURİZMİ VE OTELCİLİK İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	09.06.2022
DEĞERLEME TARİHİ	15.11.2022
RAPOR TARİHİ	21.11.2022
RAPOR NO	2022/00135
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	KAVAKLIDERE MAH. TUNUS CAD. NO: 7 ÇANKAYA / ANKARA UAVT: 1249010388
KOORDİNATLARI	39.912207, 32.855908
TAPU BİLGİLERİ	Tapu kayıt bilgileri raporun 3. 2. Bölümünde detaylandırılmıştır.
İMAR DURUMU	Detaylar için bkz. 3.4. bölümü.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu ve rapor içerisinde tapu bilgileri verilen yatak kapasiteli yıldızlı otelin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	EURO
Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumu İtibariyle KDV Hariç Pazar Değeri	134.000.000,-	6.950.207,-
Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumu İtibariyle KDV Dahil Pazar Değeri	158.120.000,-	8.201.244,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 19,28-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının başka amaçlarla kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Özgür ÖZCAN (SPK Lisans No:915279)	Yusuf YAYLALI (SPK Lisans No:920058)	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- *Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanınin bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.*
- *Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.*
- *Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.*
- *Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır. Rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.*
- *Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.*
- *Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- *Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.*

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	9
3.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi	10
3.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	10
3.3.	Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi	12
3.4.	Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi.....	13
3.5.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	13
3.5.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	13
3.5.2.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	13
3.5.3.	Bakanlık ve Belediye İncelemesi	14
3.6	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	14
3.7.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	15
3.8.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	15
3.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	15
3.10.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	16
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	16
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	20

BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	21
4.1.	Değerleme Yöntemleri	21
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı	21
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı	22
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	23
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	24
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	25
5.1.	Türkiye Demografik Veriler.....	25
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	26
5.3.	2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....	29
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	41
5.4.1.	Ankara İli	41
5.4.2.	Çankaya İlçesi.....	42
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	43
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	43
6.2.	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı	44
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	46
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	46
6.3.2.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi	47
6.3.3.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	47
6.3.4.	Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş	47
6.3.5.	Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş	47
6.3.6.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	47
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	48

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 21.11.2022 tarihinde, 2022/00135 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Bülbüloğlu Kongre Turizmi ve Otelcilik İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 2513 Ada 51 Parselde konumlu 166 Yataklı (83 odalı) Holiday Inn Ankara-Kavaklıdere otelin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, şirketimiz değerleme uzman yardımcısı Özgür Özcan, Değerleme Uzmanı Yusuf YAYLALI ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 21.11.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, şirketimiz ile müşteri arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 10.06.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak Kavaklıdere Mahallesi, Tunus Caddesi No:7 Holiday Inn Ankara-Kavaklıdere Çankaya / ANKARA posta adresindeki Bülbüloğlu Kongre Turizmi ve Otelcilik İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Bülbüloğlu Kongre Turizmi ve Otelcilik İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ hükümleri ve aynı tebliğin ekinde yer alan Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, III-62.3 Sayılı Tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında şirketimiz tarafından 15.06.2022 tarihinde 2022/0090 rapor numarası ile 125.000.000.TL bedelli rapor tanzim edilmiştir

BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: Mebusevleri Mahallesi Ayten Sokak No:22/47 Çankaya-Ankara
İLETİŞİM	: 0 312 213 55 00 (Tel) adimgd@adimgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 05.11.2009
SERMAYESİ	:1.500.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 272327 (Ankara Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNİVANİ	: Bülbüloğlu Kongre Turizmi ve Otelcilik İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş.
ADRESİ	: Kavaklıdere Mahallesi, Tunus Caddesi, No:7
İLETİŞİM	: 0 312 424 40 00 (Tel)

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

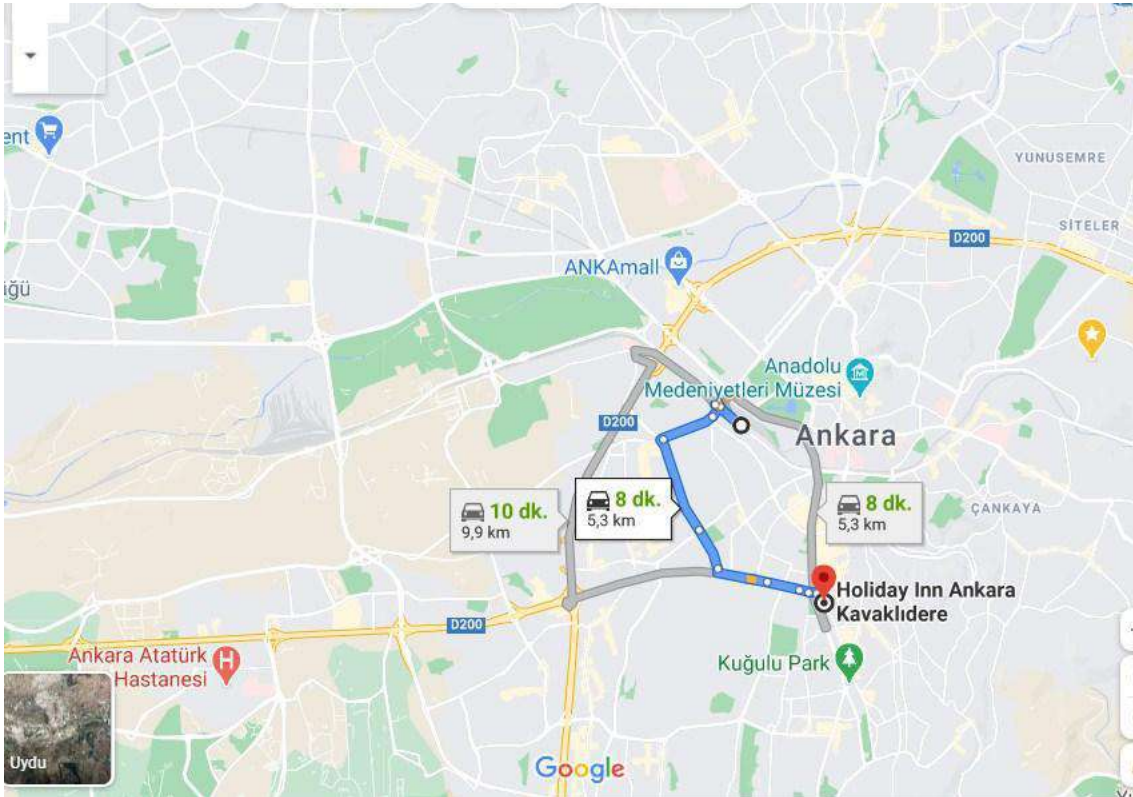
Bu değerlendirme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup Şehrin merkezinde konumlanmaktadır. Taşınmaz Kavaklıdere Mahallesi'nde yer almakta ve 39.912207, 32.855908 koordinatlarında, 960 m² yüz ölçümüne sahip bir alanı kapsamaktadır. Türkiye'nin ve başkentin ticari ve sosyal alanlarının bulunduğu bölge ulaşım ve teknik hizmet altyapısıyla öne çıkmaktadır. Bölge Bakanlıklara, TBMM, Kamu kurum ve Kuruluşlarının yönetim merkezine, kültürel ve eğlence alanları, spor alanları ve şehir turizmi ile çekim merkezi haline gelmiştir.

Taşınmaza ulaşım; kuzeydoğusunda kalan Esenboğa Havalimanı (19 km), batısında bulunan Ankara tren garına (6 km) ve Ankara AŞTİ terminaline (8 km) çeşitli toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.



3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgisi

TAKBİS sisteminden TKGM bilgisayar ortamından elde edilen Takbis belgesine göre taşınmazın tapu sicil bilgileri aşağıdaki gibidir.

İLİ	: Ankara
İLÇESİ	: Çankaya
MAHALLESİ	: Kavaklı dere
ADA	: 2513
PARSEL	: 51
YÜZÖLÇÜMÜ	: 960,00 m ²
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	: 10 Katlı Betonarme Otel ve Arsası

SAHİBİ - HİSSESİ	TARİH - YEVMİYE	TESİS İŞLEM	CİLT	SAYFA
Bülbüloğlu Kongre Turizmi ve Otelcilik İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş. 1/1	23.01.2020 -7043	-	514	3340

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

Ş / B / İ	AÇIKLAMA	TARİH / YEVMİYE
İrtifak	H: Bu parsel aleyhine ve aynı adanın 49 parseli lehine pissularının akıtılması için planında görüldüğü üzere arzı irtifak hakkı.	12.11.1974 / 9404
İpotek	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş adına 2/0 dereceli 66.000000,00 TL ipotek kaydı bulunmaktadır.	23.01.2020 / 7088
Şerh	İcrai Haciz : Ankara 18. İcra Dairesi nin 29/08/2022 tarih 2019/12691 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3250.13 TL bedel ile Alacaklı : Düşünvagonu Bilişim Yazılım Ve Reklam Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	30-08-2022 / 88839
Şerh	İcrai Haciz : Ankara 18. İcra Dairesi nin 30/08/2022 tarih 2019/12691 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3318.63 TL bedel ile Alacaklı : Düşünvagonu Bilişim Yazılım Ve Reklam Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	31-08-2022 /88853

3.3. Gayrimenkulün Kadastral Bilgisi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içerisinde kadastral durumunda bir değişik olmadığı tespit edilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgisi

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre; Kavaklı dere Mahallesi 2513 Ada 51 Parsel numaralı taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre otel alanı sınırları içinde kaldığı öğrenilmiştir. Bodrum hariç 5 kat, komşu parsel 3m, ön bahçe yola çekme mesafesi 5 metredir.

3.5. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.5.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın tapu sicil bilgilerinde son üç yıl içerisinde mülkiyet değişimi olmamıştır.

3.5.2. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın kadastral bilgilerinde son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

3.5.3. Bakanlık ve Belediye İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın imar bilgilerinde son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

3.6 İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

YAPI RUHSATLARI				
Belge Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
Yeni Yapı	03.09.2010	181/10	8265,00	Otel
Yeniden	22.10.2015	209/15	8517,48	Otel
YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ				
Belge Adı	Y.Kul. Tarihi	Y. Kul.Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
Yapı Kullanma İzni	28.10.2015	687	8517,48	Otel
MİMARİ PROJELER				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
Mimari Proje	13.05.2010	-	8517,48	83 Oda –166 Yatak
TURİZM BELGELERİ				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
Yatırım	-	-	-	-
İşletme	04.03.2011	12894	-	83 Oda - 166 Yatak
YAPI TATİL ZABITLARI, ENCÜMEN KARARLARI, CEZALAR				
Belge Adı	Tarih	Numarası	Alan (m ²)	Açıklama
-	-	-	-	-

3.7. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri . Cinnah Caddesi Vali DR.Reşit Sokak No:10/8 ÇANKAYA /ANKARA, Bulut Yapı Denetim LTD.ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

3.8. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

3.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz tapu sicilinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi 2513 Ada 51 Parselde bir adet 10 katlı betonarme otel binası ve arsa vasfı ile Bülbüloğlu Kongre Turizmi ve Otelcilik İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş. adına kayıtlı gayrimenkul, 166 yataklı Holiday Inn Ankara-Kavaklıdere tesis inşa edilmiş olup müşterek veya bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

3.10. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir hasılat paylaşımı, kat karşılığı yöntemi veya yapılacak projelerde pay oranı bulunmamaktadır.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu turizm tesisinin konumlu olduğu 2513 Ada 51 parsel toplam 960 m² yüz ölçüme sahiptir.
- Bülbüloğlu Kongre Turizmi ve Otelcilik İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş. tarafından işletilen 4 yıldız standardında 83 oda ve 166 yatak kapasiteli Holiday Inn Ankara-Kavaklıdere adlı turizm tesisi bulunmaktadır.
- Tunus Caddesine sıfır konumlu arsa amorf geometrik şekle sahiptir. Parselin bir cephesi Tunus Caddesine diğer cepheleri komşu parsellere cephelidir.

- 2011 yılında açılan tesis 83 oda ve 166 yataklı olarak Yapı Ruhsatı ve Turizm Yatırım Belgesi alarak inşa edilmiştir.
- 04.03.2011 Tarih ve 11894 Sayılı Turizm İşletme Belgesine göre tesiste;
82 Oda (2y) + 1 bedensel engelli odası (2y) – **Toplam 83 Oda (166y)**
- + 85 kişilik 2.sınıf lokanta + 120 kişilik pasta salonu + 20-60-250 kişilik toplantı salonları + 200 kişilik çok amaçlı salon + aletli jimnastik salonu + lobi bar + satış ünitesi 25 araçlık garaj
- **BİNA**
5 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat olmak üzere toplam 10 katlıdır. Taşınmaza giriş güneybatı cepheden zemin kattan sağlanmaktadır.

Binanın kat dağılımı aşağıdaki gibidir.

Kat	Brüt Kat Alanı m ²	Kullanım Fonksiyonu
5. Bodrum	750	Kapalı otopark
4. Bodrum	700	Kapalı otopark, tesisat alanı
3. Bodrum	720	Kapalı otopark, sığınak, kazan dairesi ve tesisat alanı
2. Bodrum	710	Havuz, spa, soyunma odası
1. Bodrum	710	3 adet toplantı odası, mutfak, personel odası
1.Bodrum asma	390	Müdüriyet, muhasebe, ana mutfak, toplantı salonu boşlukları, WC ve soyunma odaları
Zemin Kat	750	Restoran, kuaför, berber, ofis
Zemin kat asma	587	9 oda, ofis, restoran, tesisat
1.Kat	720	15 oda, servis
2.Kat	620	15 oda, servis
3.Kat	620	15 oda, servis
4.kat	620	15 oda, servis
Çatı kat	620	2 adet hobi salonu, depo, sera –kahvaltı salonu
TOPLAM	8517.00	

3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- + İl merkezine, çevreyolu ve alternatif ulaşım yolları ile ayrıca il ve ülke dışına Otogar, Aşti ve Havalimanı ile kolay ulaşım imkanlarının olması,
- + Şehir merkezinde bilinirliği yüksek bir bölgede yer alması,

+ TBMM ve benzeri kamu kurum ve kuruluşlarına çok yakın bölgede yer alması,

Olumsuz Özellikler

- Küresel ölçekte ve ülke ekonomisinde yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasalarına etkileri,
- Küresel ölçekteki pandemi nedeniyle, tüm dünyada turizm faaliyetlerinin durması ve önümüzdeki sürecin belirsizliğinin devam etmesi.

BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyinin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

4.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

4.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,

- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
(b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

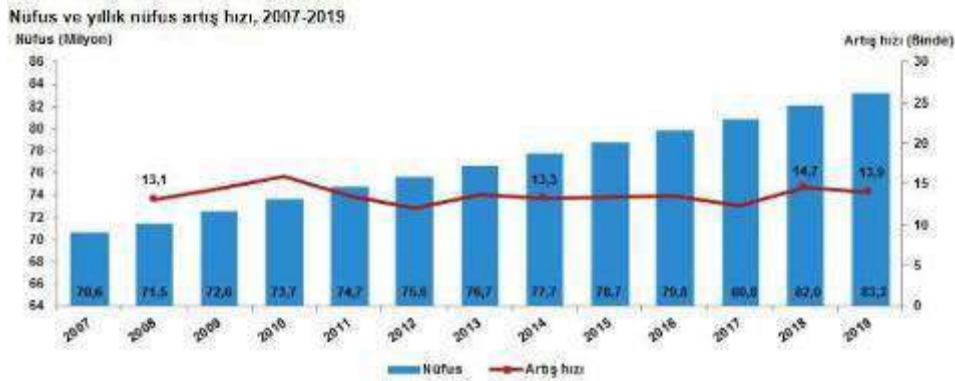
BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

Türkiye’de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8’ini erkekler, %49,2’sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



Türkiye’de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7’den %7,2’ye düştü.

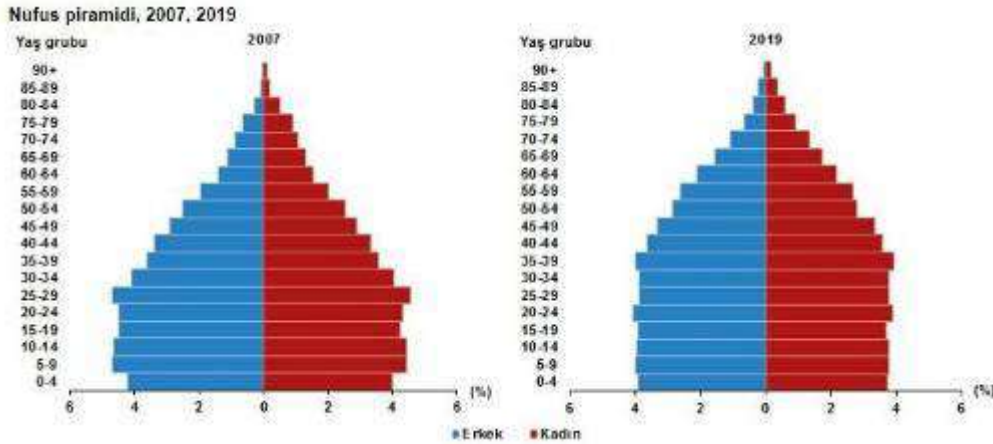
İstanbul’un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66’sının ikamet ettiği İstanbul’u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli’yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve

ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

² Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2017 raporundan alınmıştır.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortanca yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme

TÜRKİYE EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ

Türkiye Ekonomik Görünümü Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü. "2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı. 2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında

değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor. Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranını beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru

ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019'da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur. Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

Türkiye genelinde geçen yıl (2020) gayrimenkul satış adedinde yüzde 14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde 76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul (konut, iş yeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2 milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2 milyon 338 bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1 milyon 499 bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satış 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215 bin 589 adetle Ankara, 144 bin 463 adetle İzmir, 104 bin 160 adetle Antalya ve 100 bin 952 adetle Bursa takip etti

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. Ankara İli⁴

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir.[6] Nüfusu 2020 itibarıyla 5.663.322 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. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

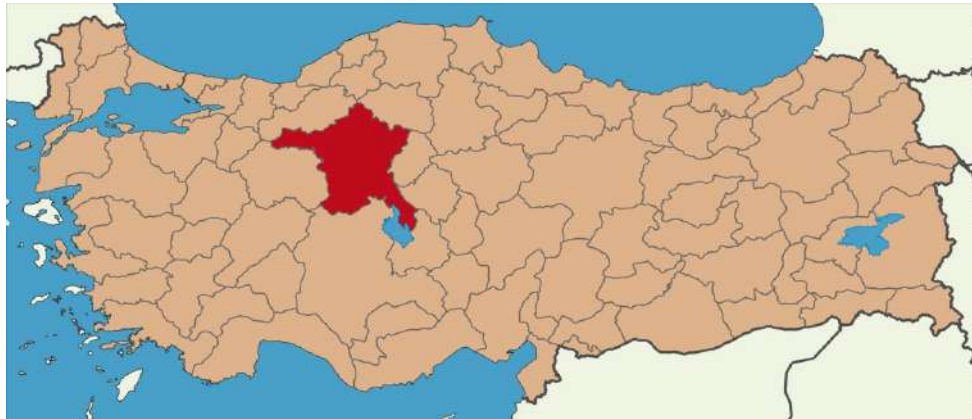
Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

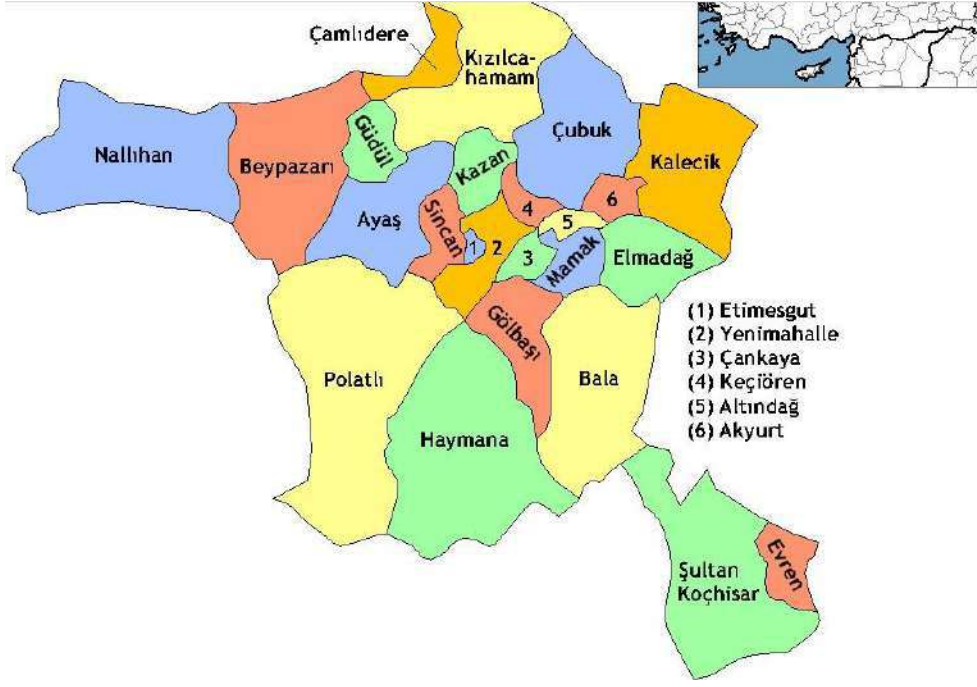
⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

5.3.2. Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara iline bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, yerleşik nüfusu 925.828 kişi itibarıyla Ankara'nın ikinci, Türkiye'nin nüfus bakımından dördüncü en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak pek çok ilden nüfusu daha fazladır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltirler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.





⁵ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazın veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ile Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kitapçığı esas alınarak düzenlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet durumu, yapılaşma şekli ve kullanım özellikleri göz önüne alınarak, taşınmazın pazar değerinin tespiti için gelir yaklaşımı yöntemi ve maliyet yöntemi kullanılacaktır. Gelir yaklaşımı yönteminin uygulanmasında oda ücretleri ve doluluk oranlarının tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi tercih edilmiştir.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları/Gelir Yöntemi

Taşınmazın oda/yatak fiyatının belirlenmesi amacıyla altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki turizm tesislerinin satışa sunulmuş oda fiyat emsalleri incelenmiştir. Emsallerin tamamı değerlendirme konusu taşınmazın yakın çevresinden ve mümkün olduğu kadar 1 Ocak / 28 Şubat 2021 tarihleri arasından benzer odalar olacak şekilde tespit edilmiştir.

			Kişi Başı / Oda Fiyatları TL	
Tesis	Standartı	Hizmet Şekli	Standart Oda	Suit Oda
Anemon	4 Yıldız	Herşey Dahil	1019,-	1800,-
Park Inn Radisson	4 Yıldız	Herşey Dahil	1384,-	1880,-
The Green Park	4 Yıldız	Herşey Dahil	1500,-	2000,-
Holiday Inn Ankara	4 Yıldız	Herşey Dahil	1600,-	2150,-
Milton Garden	4 Yıldız	Herşey Dahil	1400,-	1900,-
Ramada	4 Yıldız	Herşey Dahil	1550,-	2000,-
Midas	4 Yıldız	Herşey Dahil	1350,-	1950,-
Movenpick	4 Yıldız	Herşey Dahil	2100,-	2430,-
Bölge Ortalaması			1487,-	2013,-

1 Kasım / 30 Kasım 2022 tarihleri arasındaki fiyatlar listelenmiştir.

Yukarıda sunulmuş emsal tablosundan çıkan sonuca göre rapor konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki benzer turizm tesislerinde 2022 yılı 1 Kasım / 30 Kasım tarihleri arasında ortalama yatak birim değeri belirlenmiştir.

6.2. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesinde tercih edilen gelir indirgeme yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemleridir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, gayrimenkullerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir gayrimenkulün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması iç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

- Tesisteki oda sayısı 83, yıllık kullanılabilir oda sayısı 30.295'dir.
- Tesis normal koşullar altında yıl boyu hizmet vermektedir
- Değerlemesi talep edilen tesisinin geriye dönük 3 yıllık konaklama verileri Bülbüloğlu Kongre Turizmi ve Otelcilik İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş.'den temin edilmiştir. Tesisin son 3 yılına ait gelir ve gider tabloları, bugüne kadar göstermiş olduğu doluluk oranları ve nakit akışları incelenmiştir. Ülkemizdeki gelişmelerden kaynaklı olarak bu 3 yıllık süreçte değişik olumsuz senaryolarla karşılaşan konaklama sektörünün ve dolayısıyla tesisin nakit akışlarının da bu dalgalanmadan etkilendiği görülmüştür.

Varsayımlar ve Kabuller

- 2022 ve sonrası için yapılan öngörülerin hepsi pandemi sürecinde bozulan turizm faaliyetlerinin normalleşme sürecinde verebileceği tepkiler öngörülerek yapılmıştır.
- 2022 yılı için doluluk oranının %70, oda ücretinin ise 82,-EURO olacağı,
- 2021 – 2022 – 2023 yıllarında tesisin özellikle mutfak bölümleri ile genel mekanlarda tadilat yapılacağı, tefrişat ve teçhizatın yenileneceği, bu bağlamda yenileme maliyetinin %2 olarak planlandığı, 2022 sezonundan itibaren pandemi döneminin etkililerinin azalacağı ve oda fiyatlarının da 2023 yılında 100-EURO olacağı ve her yıl %4 oranında artış göstererek devam edeceği,
- Konaklama harici diğer gelirlerin toplam gelirlerin %8'i olacağı (2021 yılı baz alınarak)
- Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.

Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 12,31'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 12,31 olarak dikkate alınmıştır.

Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3,69 olarak kabul edilmiştir.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17 (Risksiz Getiri Oranı (%12,31) + Risk primi (%3,69)) olarak kabul edilmiştir.

Tesisin performansı göz önünde bulunarak, yıllar bazında oda gelirlerinin toplam gelirlerin %70'i, diğer gelirlerin ise % 30 olacağı varsayılmıştır.

-Toplam gelirlerden departman giderleri ve işletme giderleri düşölerek brüt işletme karı hesaplanmıştır. Otelde Brüt İşletme Karının (GOP) 2022 yılında %36 oranında olacağı 2024 yılına kadar %44 ulaşacağı ve her yıl %1 artarak 2028 yılında %48 olacağı ve sonraki yıllarda %49 olarak sabit devam edeceği kabul edilmiştir.

- Emlak vergisi işveren tarafından sunulan bilgiler doğrultusunda 14.178.-EURO alınmıştır. Bu değerin yıllar içerisinde sabit kalacağı kabul edilmiştir.

- Sigorta bedelinin Firmadan temin edilen bilgilere göre 2022 yılı için 7.640.-EURO olduğu öğrenilmiş ve sonraki yıllarda sabit olacağı kabul edilmiştir

- Mobilya Demirbaş Yenileme Rezervi, yıllık brüt gelirin %2'si olarak kabul edilmiştir.

-Değerleme çalışmasında 10 yıllık EURO bazlı Eurobond tahvili oranı olan %3,69 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır (Bu değerleme çalışmasında en likid 10 yıllık Euro bazlı Eurobond tahvili getiri oranı, risksiz getiri oranı olarak seçilmiştir.)

-Projeksiyonda indirgeme oranı %16 olarak belirlenmiştir.

- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Net bugünkü değeri hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değeri ortaya çıkartılmıştır

- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

-10 Yıl süreli nakit akım tablosu düzenlenerek nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilmiştir

HOLİDAY İNN ANKARA-KAVAKLIDERE	
ODA SAYISI (ADET)	83
AÇIK OLAN GÜN SAYISI (GÜN)	365
YILLIK ODA KAPASİTESİ (KİŞİ)	30.295
DİĞER GELİRLER ORANI (%)	8,00%
YENİLEME MALİYETİ ORANI (%)	2,00%
KAPİTALİZASYON ORANI (%)	7,50%
KAPİTALİZASYON ORANI AGOP (%)	7,50%
ENFLASYON ORANI (%)	2,00%

1 EURO Alış 19,28

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (EURO)																
YILLAR	2020	2021	2022	Ortalama Gerçekleşen	Bugün	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL	TOPLAM (EURO)
Otel Oda Sayısı			83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
Günlük Oda Geliri			85	85	82	90	93.60	97.34	101.24	105.29	109.50	113.88	118.43	123.17	128.10	
Büyüme Oranı			4,0%	4%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı			365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
Otel Brüt Oda Geliri	-	-	1.802.553	600.851	1.802.553	1.908.585	1.984.928	2.064.326	2.146.899	2.232.774	2.322.085	2.414.969	2.511.568	2.612.030	2.716.512	22.914.676
Diğer Gelirler*			144.204	144.204	8,00%	152.687	158.794	165.146	171.752	178.622	185.767	193.198	200.925	208.962	217.321	1.833.174
Dönem sonunda oluşacak artık değer															12.322.097	12.322.097
TOPLAM GELİRLER	-	-	259.937.443.773	86.645.814.591	1946756,7	2.061.272	2.143.723	2.229.472	2.318.650	2.411.396	2.507.852	2.608.166	2.712.493	2.820.993	15.255.929	37.069.947
GİDERLER																
İşletme Giderleri Oranı			65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
İşletme Giderleri Tutarı	-	-	168.959.338.452	56.319.779.484	1265391,855	1.339.827	1.393.420	1.449.157	1.507.123	1.567.408	1.630.104	1.695.308	1.763.120	1.833.645	1.906.991	
Otel Yenileme Gideri	-	-	5.198.748.875	1.732.916.292	2%	41.225	42.874	44.589	46.373	48.228	50.157	52.163	54.250	56.420		
TOPLAM GİDERLER	-	-	174.158.087.328	58.052.695.776		1.381.052	1.436.294	1.493.746	1.553.496	1.615.636	1.680.261	1.747.471	1.817.370	1.890.065	1.906.991	16.522.383
KİRA GELİRİ						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NET NAKİT AKIŞI	0	0	85.779.356.445	28.593.118.815		680.220	707.428	735.726	765.155	795.761	827.591	860.695	895.123	930.928	13.348.938	20.547.564
İNDİRGEME KAT SAYISI					15,0%	0,8696	0,75614	0,6575	0,5718	0,4972	0,4323	0,3759	0,3269	0,2843	0,2472	
NET BUGÜNKÜ DEĞER						591.495	534.918	483.752	437.480	395.634	357.791	323.567	292.617	264.628	3.299.853	6.981.534

TAŞINMAZIN RAYIÇ DEĞERİ - USD	EUR 6.981.534							1 EURO	19,28							
TAŞINMAZIN RAYIÇ DEĞERİ - TL	134.603.971 TL															

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL)																
YILLAR	2020	2021	2022	Ortalama Gerçekleşen	Bugün	30.11.2023	30.11.2024	30.11.2025	30.11.2026	30.11.2027	30.11.2028	30.11.2029	30.11.2030	30.11.2031	30.11.2032	TOPLAM (TL)
Otel Oda Sayısı	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
Günlük Oda Geliri			1600	1600,0	1600	1735	1804,40	1876,58	1951,64	2029,70	2110,89	2195,33	2283,14	2374,47	2469,45	
Büyüme Oranı			4,0%	4%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	
Otelin Faal Olduğu Gün Sayısı			365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı			70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	
Otel Brüt Oda Geliri	-	-	33.930.400	11.310.133	33930400	36.793.278	38.265.009	39.795.609	41.387.433	43.042.931	44.764.648	46.555.234	48.417.443	50.354.141	52.368.306	441.744.031
Diğer Gelirler*			2.714.432	2.714.432	8,00%	2.943.462	3.061.201	3.183.649	3.310.995	3.443.434	3.581.172	3.724.419	3.873.395	4.028.331	4.189.465	35.339.522
Dönem sonunda oluşacak artık değer															237.542.638	237.542.638
TOPLAM GELİRLER	-	-	36.644.832	12.214.944	36.644.832	39.736.740	41.326.209	42.979.258	44.698.428	46.486.365	48.345.820	50.279.652	52.290.839	54.382.472	294.100.409	714.626.192
GİDERLER																
İşletme Giderleri Oranı	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
İşletme Giderleri Tutarı	-	-	23.819.141	7.939.714	23.819.141	25.828.881	26.862.036	27.936.517	29.053.978	30.216.137	31.424.783	32.681.774	33.989.045	35.348.607	36.762.551	
Otel Yenileme Gideri	-	-	732.897	244.299	2%	794.735	826.524	859.585	893.969	929.727	966.916	1.005.593	1.045.817	1.087.649		
TOPLAM GİDERLER	-	-	24.552.037	8.184.012	24.552.037	26.623.616	27.688.560	28.796.103	29.947.947	31.145.865	32.391.699	33.687.367	35.034.862	36.436.256	36.762.551	318.514.825
KİRA GELİRİ						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NET NAKİT AKIŞI	0	0	12.092.795	4.030.932	12.092.795	13.113.124	13.637.649	14.183.155	14.750.481	15.340.500	15.954.120	16.592.285	17.255.977	17.946.216	257.337.858	396.111.366
İNDİRGEME KAT SAYISI					15,0%	0,8696	0,7561	0,6575	0,5718	0,4972	0,4323	0,3759	0,3269	0,2843	0,2472	
NET BUGÜNKÜ DEĞER						11.402.717	10.312.022	9.325.655	8.433.636	7.626.940	6.897.407	6.237.655	5.641.009	5.101.435	63.609.983	134.588.457
TAŞINMAZIN RAYIÇ DEĞERİ (TL)						134.588.456,70 TL										

6.2.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(f) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(g) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(h) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(f) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(g) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(h) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(i) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(j) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması

Otel ve Komple bina /Satış

Emsal 1:Taşınmazın yer aldığı bölgede 40 odalı 80 yataklı 2100m2 kapalı alana sahip 4 yıldızlı otelin 37.000.000TL bedel ile satılıktır. RECO EMLAK 0 (533) 793 30 68 17.620.TL/m2 Konum ve yapısal inşaat özellikler bakımından dezavantajlı

Emsal 2: Taşınmazın yer aldığı bölgede 60 odalı 120 yataklı 6000m2 kapalı alana sahip 4 yıldızlı otelin 83.000.000TL bedel ile satılıktır. VİTA REAL ESTATE 0 (533) 636 60 21 13.833.TL/m2 Konum ve yapısal inşaat özellikler bakımından dezavantajlı

Emsal 3:Taşınmazın yer aldığı bölgede 56 odalı 120 yataklı 3400m2 kapalı alana sahip 4 yıldızlı otelin 65.000.000TL bedel ile satılıktır. KAÇMAZ EMLAK 0 (532) 641 98 02 19.117.TL/m2 Konum bakımından avantajlı, yapısal inşaat özellikler bakımından benzerdir.

Emsal 4:Taşınmazın yer aldığı bölgede 44 odalı 120 yataklı 4000m2 kapalı alana sahip 4 yıldızlı otelin 56.000.000TL bedel ile satılıktır. KATEK GAYRİMENKUL 0 (544) 507 01 81 14.000.TL/m2 Konum bakımından dezavantajlı, yapısal inşaat özellikler bakımından benzer durumdadır.

Emsal 5:Taşınmazın yer aldığı Esat Caddesinde 700 m2 arsa üzerinde 2 bodrum + zemin + 5 katlı 3600m2 kapalı alana sahip bina 53.000.000.TL bedel ile satılıktır. COLDWELL BANKER 0 (532) 294 03 64 14722.TL/m2 Konum ve yapısal inşaat özellikler bakımından dezavantajlı

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	17620	13833	19117	14000	14722
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	+5%	-10%	0%
Yapılaşma Hakkı		0%	0%	0%	0%	0%
Yüz Ölçümü		0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%	00%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		14096	13141	15293	12600	13250

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda farklı konumda sahip bulunan satılık otellerin ve binaların, yola cepheleri, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 12600 – 15293 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

PİYASA DEĞERİ YAKLAŞIMANA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Bina	Bina Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²)		Otel Değeri (TL)
Otel Binası	8517	15250		129.884.250.-
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				130.000.000.-

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyat	Konu Ana Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL/m²)	
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda	Ticaret + konut	Satılık	950	45.000.000	47368	Daha iyi konumdadır.
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda	Ticaret + konut	Satılık	1300	53.600.000	41230	Daha iyi konumdadır.
3	Değerleme konusu taşınmaz için alınan beyan doğrultusunda	Ticaret	Beyan	960	30.000.000	31250	Beyan

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda farklı imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cepheleri, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 22500 – 27212 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alın-Satma Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	47368	41230	31250	
	Pazarlık Payı	-25%	-20%	0%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	
	Konum	-10%	-10%	0%	
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	
	Düzeltilmiş Değer	30789	28861	31250	

6.2.3 Maliyet Yöntemi

Bu analizde bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binaların inşasında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, benzer otel maliyetlerine ilişkin sektörel tecrübelerimiz dikkate alınmıştır

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
2513 Ada 51 Nolu Parsel Arsa Değeri	960,00 m ²	30.000TL/m ²	1 / 1	28.800.000 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	960,00 m²			28.800.000 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Otel Binası Maliyeti Betonarme H: 21,50m	8.517,00 m ²	12.000TL/m ²	100,0%	102.204.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	2.996.000 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	8.517,00 m²			105.200.000 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ		134.000.000 TL
---------------------------------	--	-----------------------

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Otel Binası Maliyeti Betonarme H: 21,50m	8.517,00 m ²	12.000TL/m ²	100,0%	102.204.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	2.996.000 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	8.517,00 m²			105.200.000 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ		134.000.000 TL
----------------------------------	--	-----------------------

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Maliyet Yaklaşımı*	134.000.000	6.950.207
Gelir Yaklaşımı	134.588.000	6.980.705
Piyasa Değeri Yaklaşımı	130.000.000	6.742.738

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Maliyet yaklaşımında ise bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.3 Değerleme yöntemi ile değer tespitinde bulunulan taşınmaz için nihai değer takdiri olarak 134.000.000.TL değer takdir edilmiştir

6.3.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının

Gerekçesi

Bu rapor Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları içerecek doğrultuda hazırlanmıştır.

6.3.3. Yasal Gereklikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Raporumuz içeriğinde Sayfa 14'de (3.6. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler) ve Sayfa 15'da (3.7. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler) başlıkları altında belirtildiği üzere mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerinde eksik bulunmamaktadır.

6.3.4. Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş

Taşınmazın üzerinde Yapı ve Kredi Bankası lehine; 66.000.000.TL ipotek bulunmaktadır. Bu parselin üzerinden pıssu geçirme hakkı irtifak hakkıyla kurulmuştur.Taşınmazın tapu kaydında yer alan takyidatların taşınmazın değerine ve satış kabiliyetine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

6.3.5. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde Sayfa 11'de "3.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgisi" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın tapu kayıtlarında bulunan ipoteklerin kaldırılması koşulu ile değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmaz devir işleminin gerçekleşebilmesi için belirtilen ipoteklerin ve icari hacizlerin kaldırılması gerekmektedir.

BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

İş bu rapor, Bülbüloğlu Kongre Turizmi ve Otelcilik İnşaat İç ve Dış Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine, tapu sicilinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kavaklıdere Mahallesi, 2513 Ada 51 Parselde inşa edilmiş 83 odalı Holiday Inn Kavaklıdere Otel'in, pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazın değerine Gelirlerin İndirgenmesi Yöntemi ile ulaşılmıştır.

Bu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) faaliyetlerinde kullanılmak üzere Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak Şirketimizin belirlemiş olduğu form ve standartlarda hazırlanmıştır.

	TL	EURO
Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumu İtibariyle KDV Hariç Pazar Değeri	134.000.000,-	6.950.207,-
Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumu İtibariyle KDV Dahil Pazar Değeri	158.120.000,-	8.201.244,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 19,28-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının başka amaçlarla kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Özgür ÖZCAN (SPK Lisans No:915279)	Yusuf YAYLALI (SPK Lisans No:920058)	Şeref EMEN SPK Lisans No: 401584)

EKLER

- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Turizm İşletme Belgesi
- Tesisin Fotoğrafları
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU

İl	ANKARA	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	ÇANKAYA						
Mahalle	KAVAKLIDERE						
Köy							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
0.00		02680D1C	2113	51	131	140	140,00 m2
GAYRİMENKULÜN	Nitelik	10 KATLI BETONARME OTEL VE ARSA					
	Sınır	Flahor (Ada) Emir Sınırı No: 23011 / Ofisinde keşiflerak tapu haritasına atılmıştır.					
	Edinme Sebebi	Tamamen BÜYÜKÖĞÜLÜ KONAK TURİZM VE OTELÇİLİK İNŞAAT İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne 23011/131/140/51 Ada Sayılı Tapu Kayıtlıdır.					
	Sahibi	BÜYÜKÖĞÜLÜ KONAK TURİZM VE OTELÇİLİK İNŞAAT İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Gider		Yatırım No.	Cit No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarih	Gittir
Cit No.		2043	514	3140		23/01/2020	Cit No.
Sahibi No.		Sahibi: Büyükoğlu Konak Turizm ve Otelcilik İnşaat Şirketi Yeni İl Müdürlüğü					Sahibi No.
Sıra No.							Sıra No.
							Tarih

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2513/51
Taşınmaz Kimlik No:	230911	AT Yüzölçümü(m2):	960.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAVAKLI DERE M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	514/3340	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	10 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H: BU PARSEL ALEYHİNE VE AYNI ADANIN 49 PARSELİ LEHİNE PİS SULARIN AKITILMASI İÇİN PLANINDA GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE ARZI İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) - 12-11-1974 00:00 - 9404	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkın Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 3

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
516155931	(SN:8260263) BÜLBÜLOĞLU KONGRE TURİZMİ VE OTELCİLİK İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	960.00	960.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 23-01-2020 7043	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Ankara 18. İcra Dairesi nin 29/08/2022 tarih 2019/12691 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3250.13 TL bedel ile Alacaklı : Döğünvagonu Bilişim Yazılım Ve Reklam Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	516155931		Çankaya - 30-08-2022 12:22 - 88839	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 18. İcra Dairesi nin 30/08/2022 tarih 2019/12691 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3318.63 TL bedel ile Alacaklı : Döğünvagonu Bilişim Yazılım Ve Reklam Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	516155931		Çankaya - 31-08-2022 08:13 - 88853	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	66000000.00 TL	%70	1/0	F.B.K.	Çankaya - 23-01-2020 16:34 - 7088
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KAVAKLI DERE M - (Aktif) - 2513 Ada - 51 Parsel	1/1	(SN:8260263) BÜLBÜLOĞLU KONGRE TURİZMİ VE OTELCİLİK İNŞAAT İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	66000000.00 TL	Çankaya - 23-01-2020 16:34 - 7088		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **mM-eU-dFyZ9** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

DOKU MİMARLIK LİMİTED ŞİRKETİ

İRAN CADDESİ 17 B / 604 KAVAKLIDERE ANKARA
TEL:0.312.426 42 64-65 FAX:0.312.427 70 78

OTEL B

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

ölçek
1/50
1/200

tarih
22.02.2010

	isim	ünvan	dipl.	oda	imza	kontrol
MİMARİ	Mustafa YÜCESAN Hülya ŞALK YÜCESAN	Y.Mimar Mimar	16367 34251	13596 19793		
STATİK						
TESİSAT						
ELEKTRİK						

FİKRİ VE SANAT ESERLERİ KANUNUNA GÖRE, MİMARİ PROJE VE EKİ TÜM MUHENDİSLİK PROJELERİNİN MÜELLİFİ Y. MİMAR MUSTAFA YÜCESAN VE MİMAR HÜLYA ŞALK YÜCESAN'DIR. MÜELLİFLERİN YAZILI ONAYI ALINMAKSIZIN MİMARİ PROJE VE EKLERİNDE HİÇBİR ŞEKLİDE TADİLAT VE TAŞIHAT YAPILAMAZ. PROJE VE EKLERİ, MAKETLER, FOTOĞRAFLAR VE İLLÜSTRASYONLAR DAHİL MÜELLİFLERİN OLURU OLMADAN, GERÇEK VE SANAL ORTAMLARDA ÇOĞALTILAMAZ, YAYINLANAMAZ VE KULLANILAMAZ. BU HÜKÜM, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINDIKTAN SONRAKİ 70 YILLIK SÜREYİ DE KAPSAR.

vize

BULUT
YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
Cinnat Çelebi Cad. No: 10 Kat: 3
Tel: (0312) 426 42 64-65 Fax: (0312) 427 70 78
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 275243

Rıza COŞKUN
Proje ve İmar Denetçisi
Oda Sic. No: 14597

onay

SAHİBİ

BÜLBÜLOĞLU KONGRE TURİZMİ ve OTELCİLİK, İNŞ.İÇ. ve DIŞ.TİC.LTD.ŞTİ

KULLANMA AMACI

OTEL

ARSANIN BULUNDUĞU

il	ilçe	mah.	sokak	pafta	ada	parşel	imar durumu
ANKARA	ÇANKAYA	KIZILAY	TUNUS	-	2513	51	-

ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE YAPININ

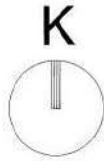
mimari hiz.sınıfı	statik hiz.sınıfı	maliyet grubu	kat adedi	alan m2	taşıyıcı sistemi	azami açıklık	azami kat yük.	yük kg/m2

ÇİZİMDE KULLANILAN YAZILIMLAR- AutoCAD 2010 SERİ NO: 352-55499344 SURMİM SERİ NO:32119-1020

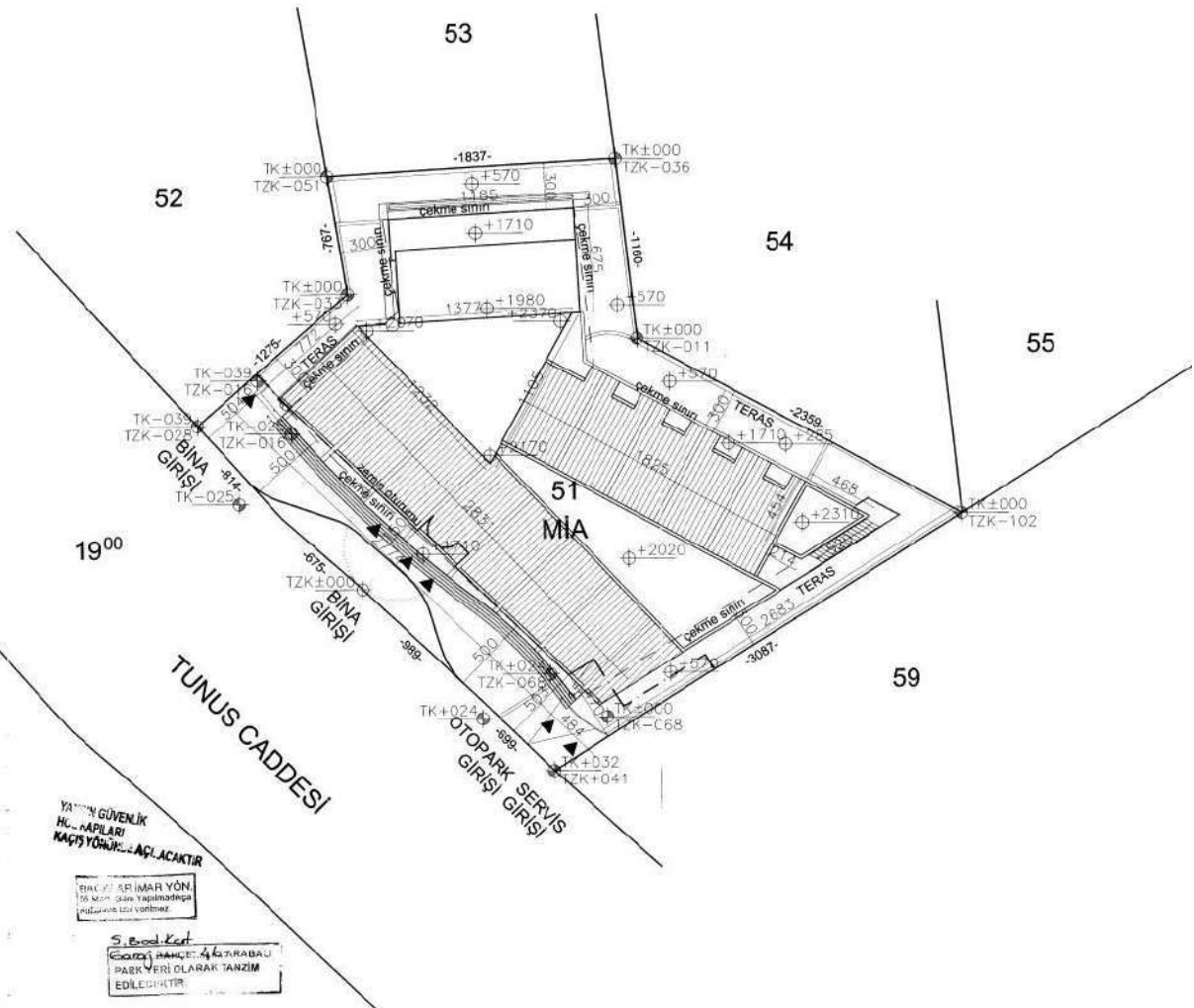
OTEL B

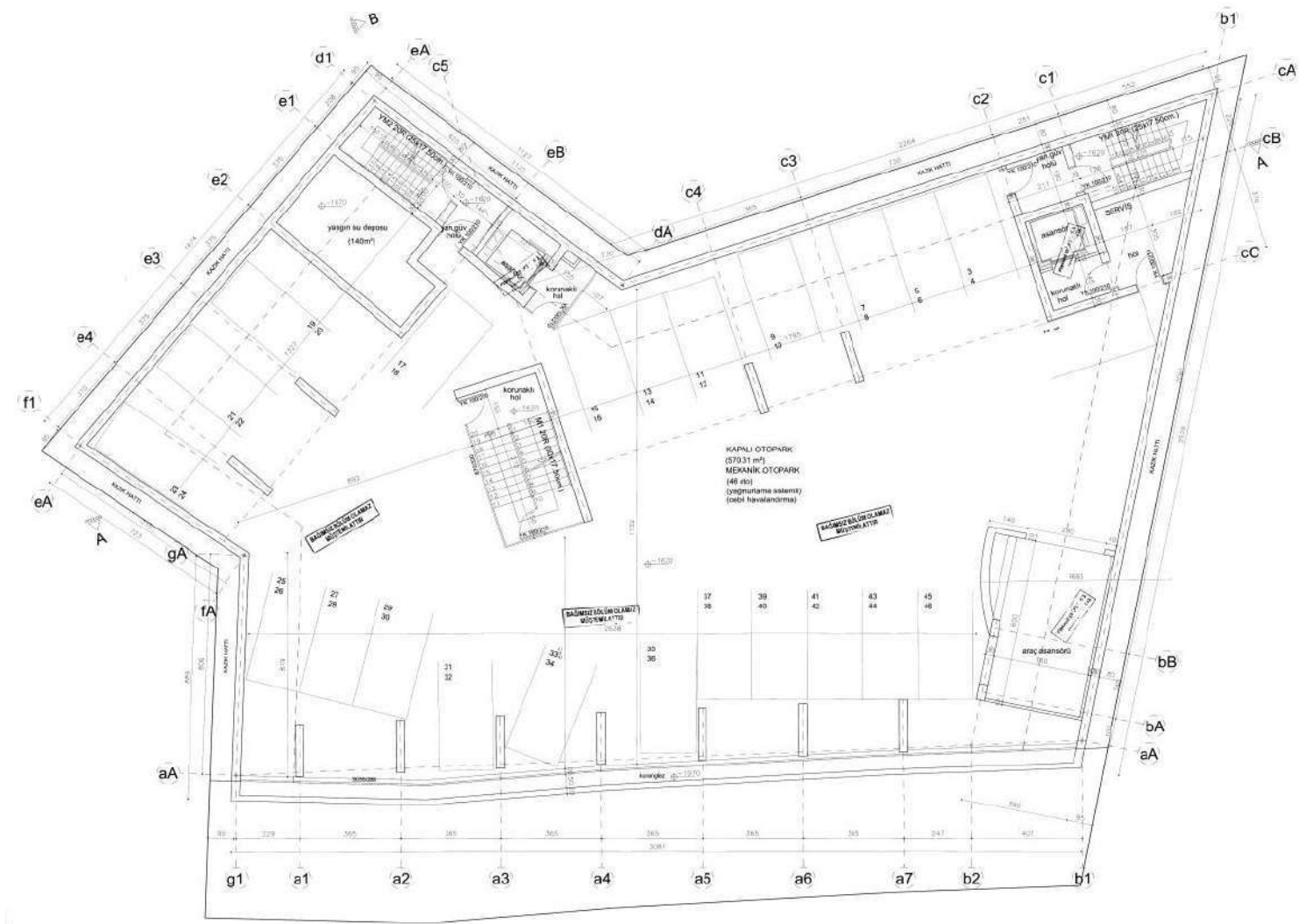
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

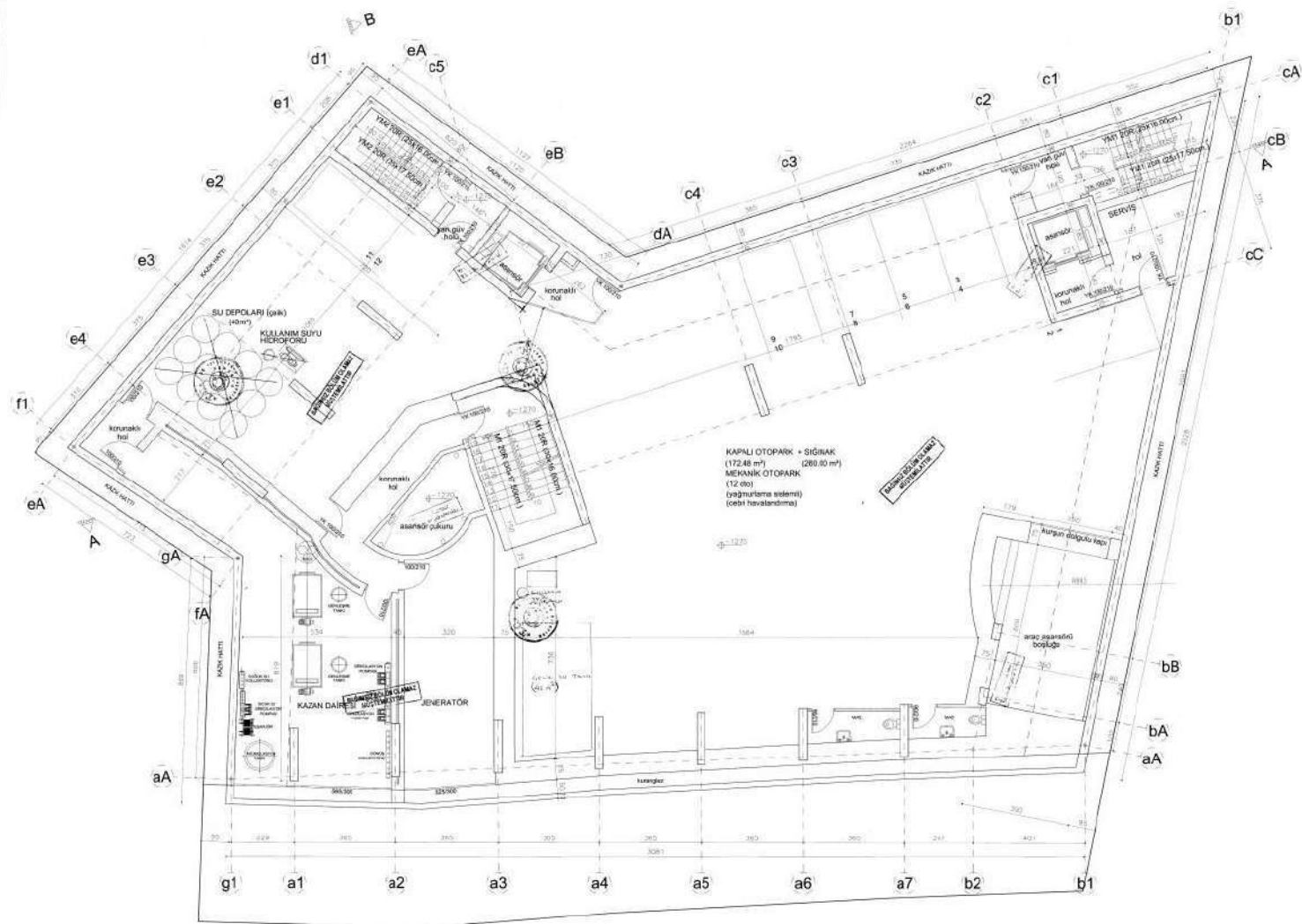
İL : ANKARA
İLÇE : ÇANKAYA
MAHALLE : KIZILAY
ADA : 2513
PARSEL : 51

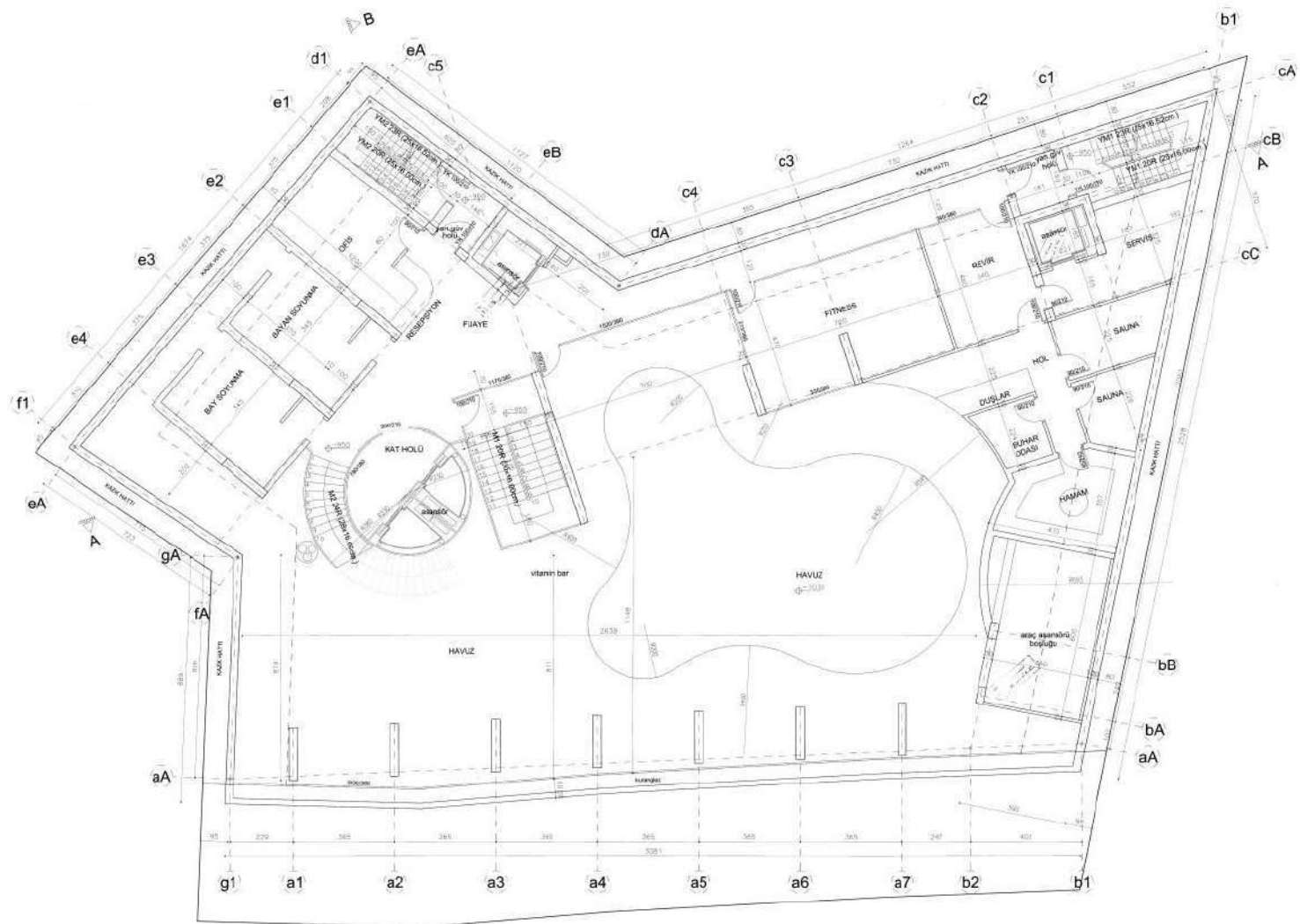


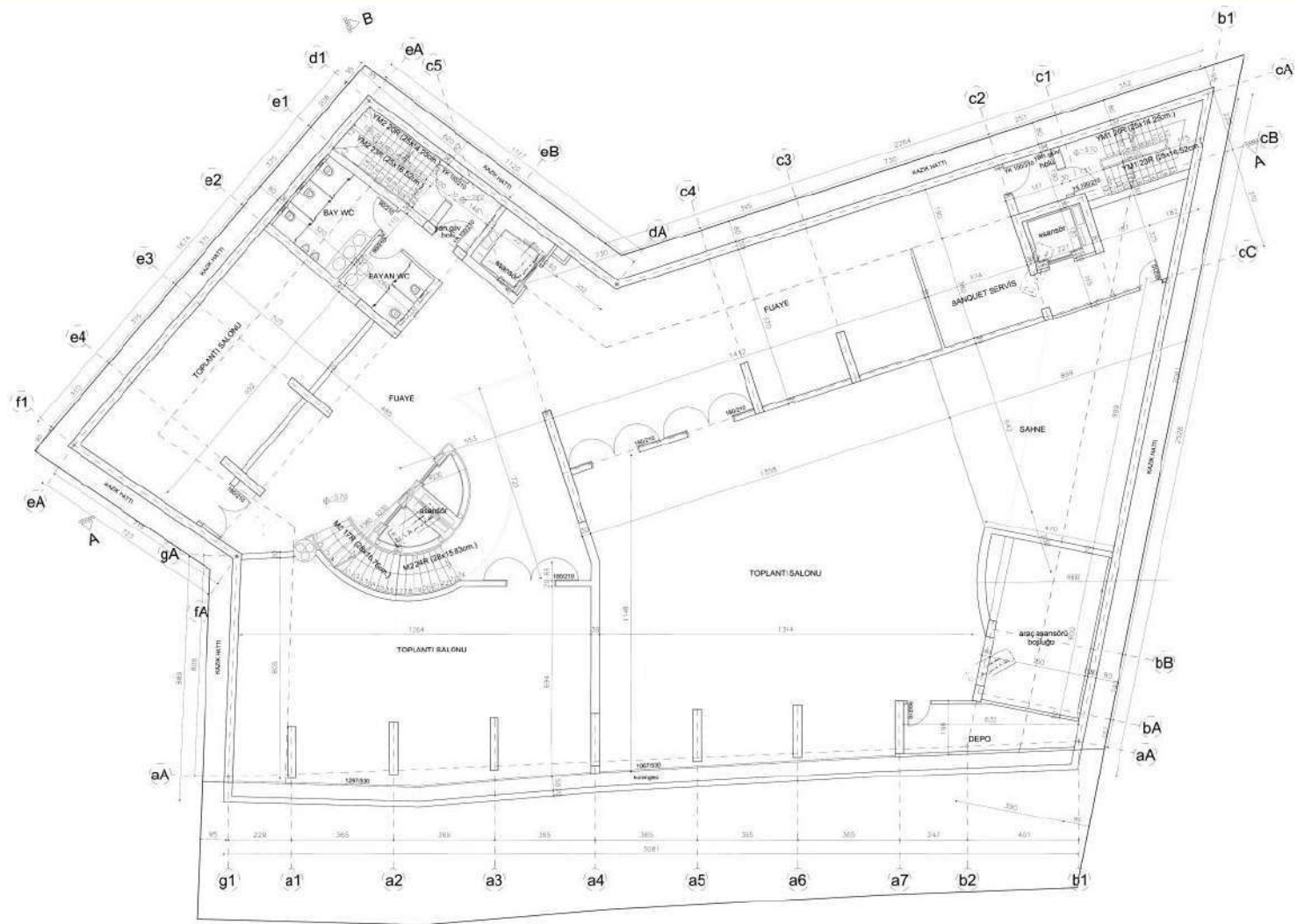
VAZİYET PLANI 1/200

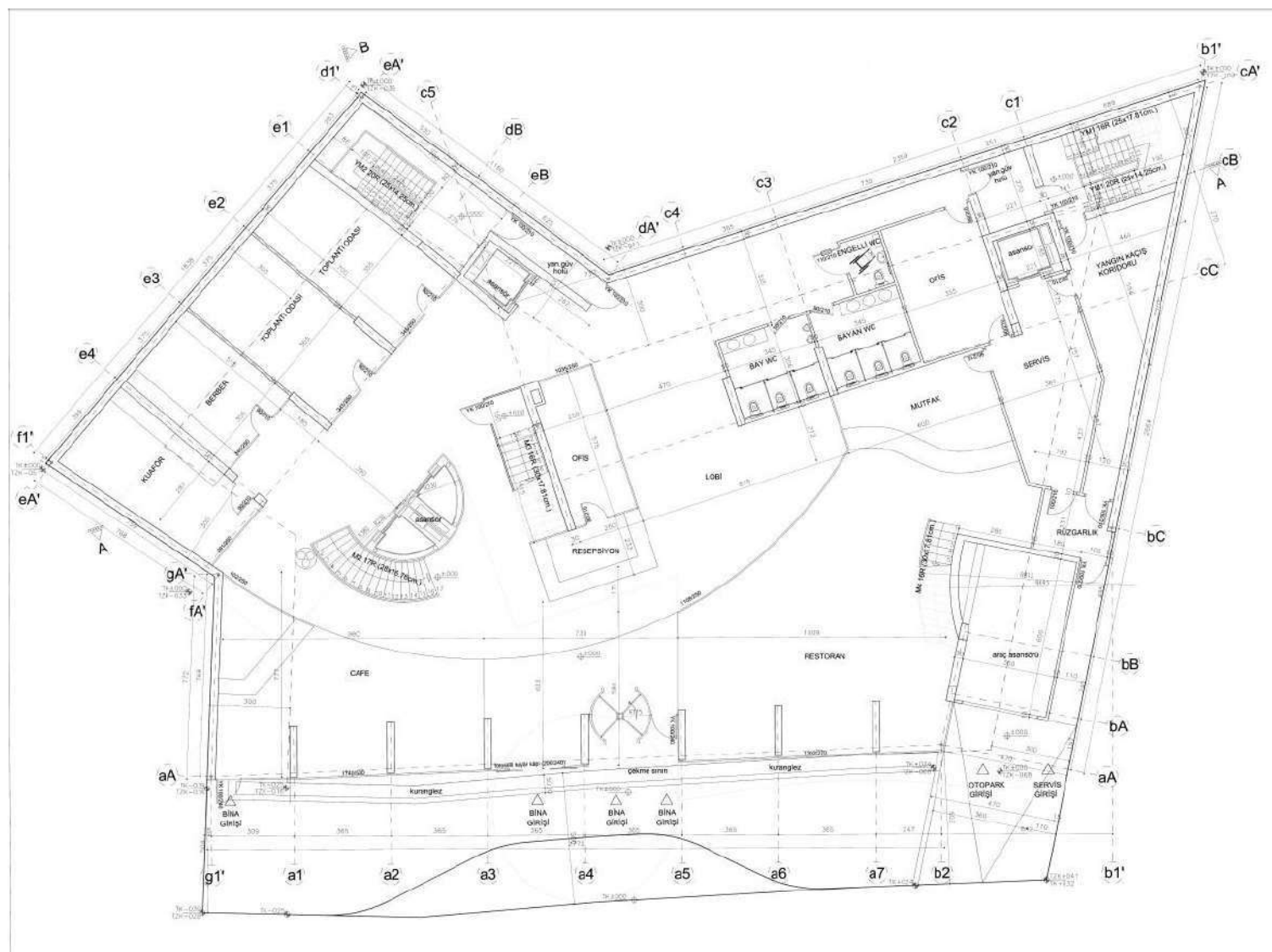


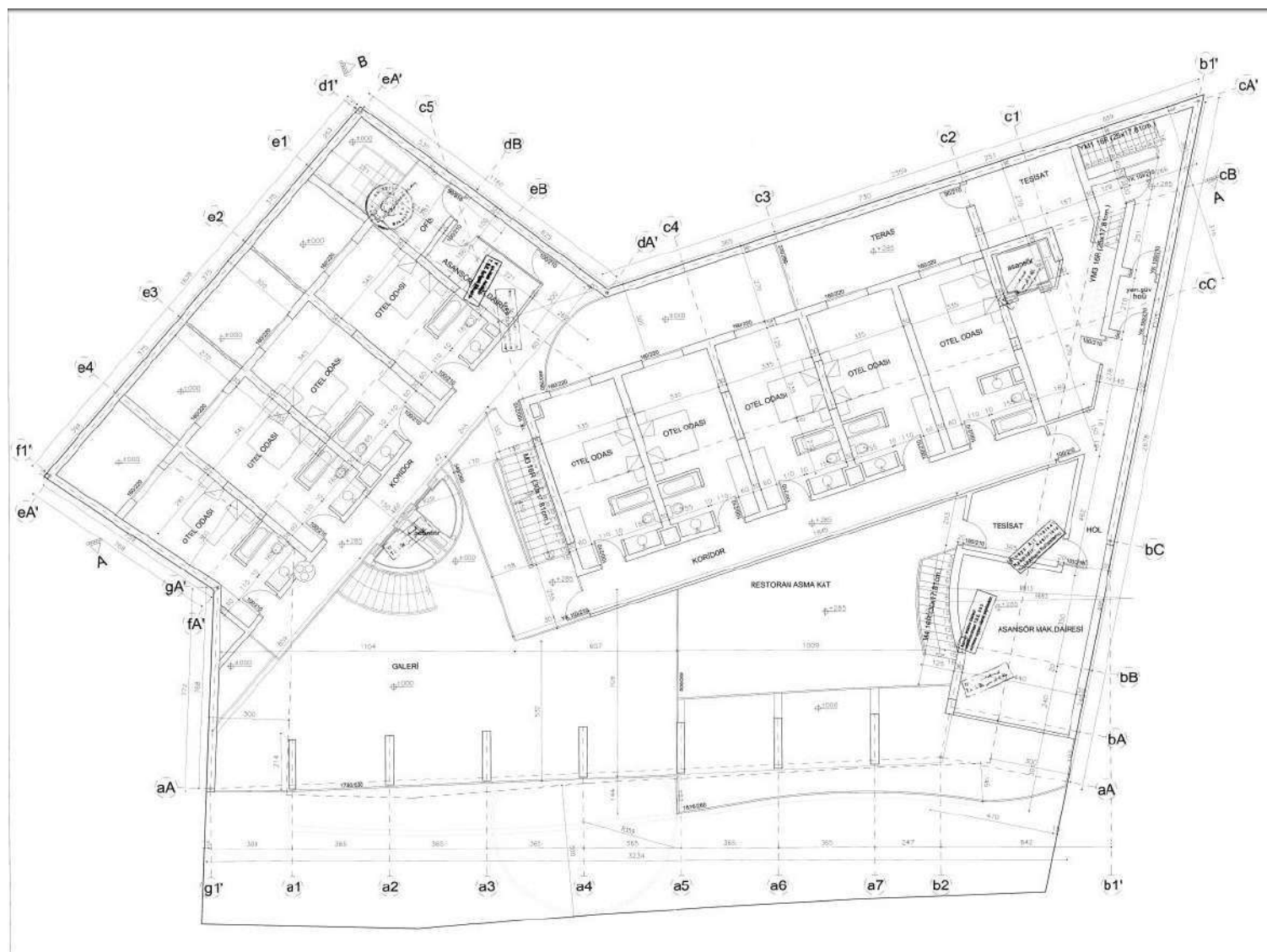


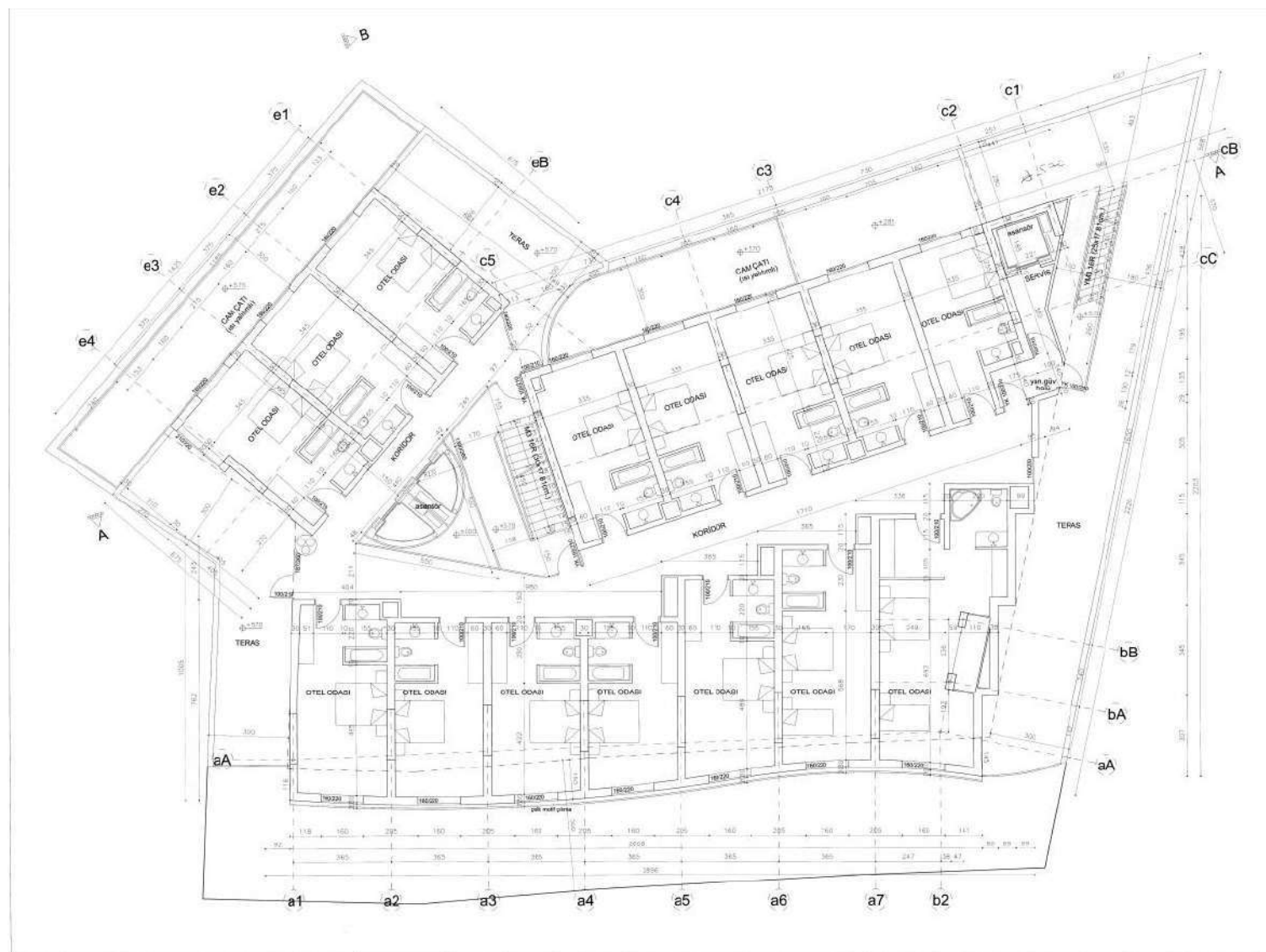




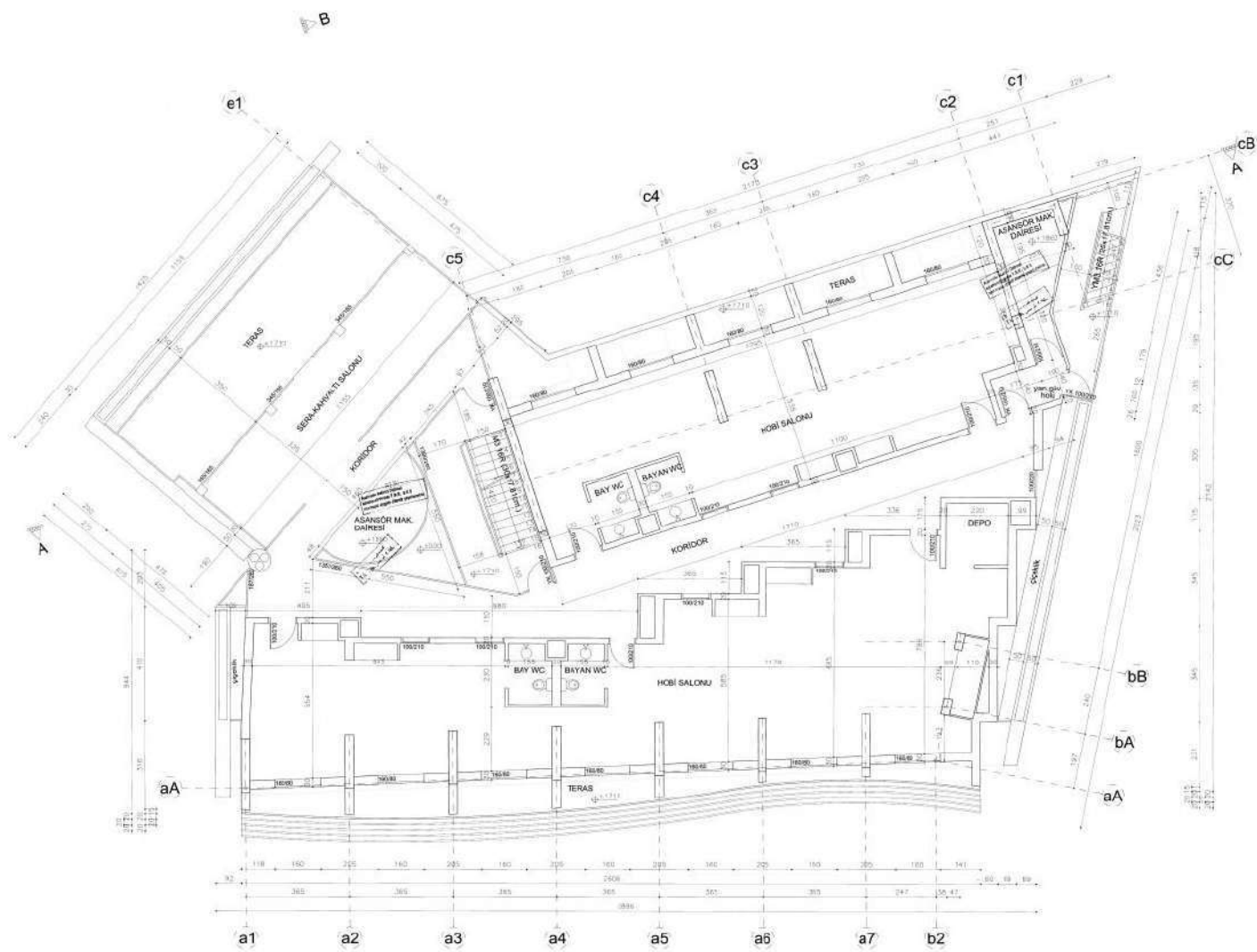


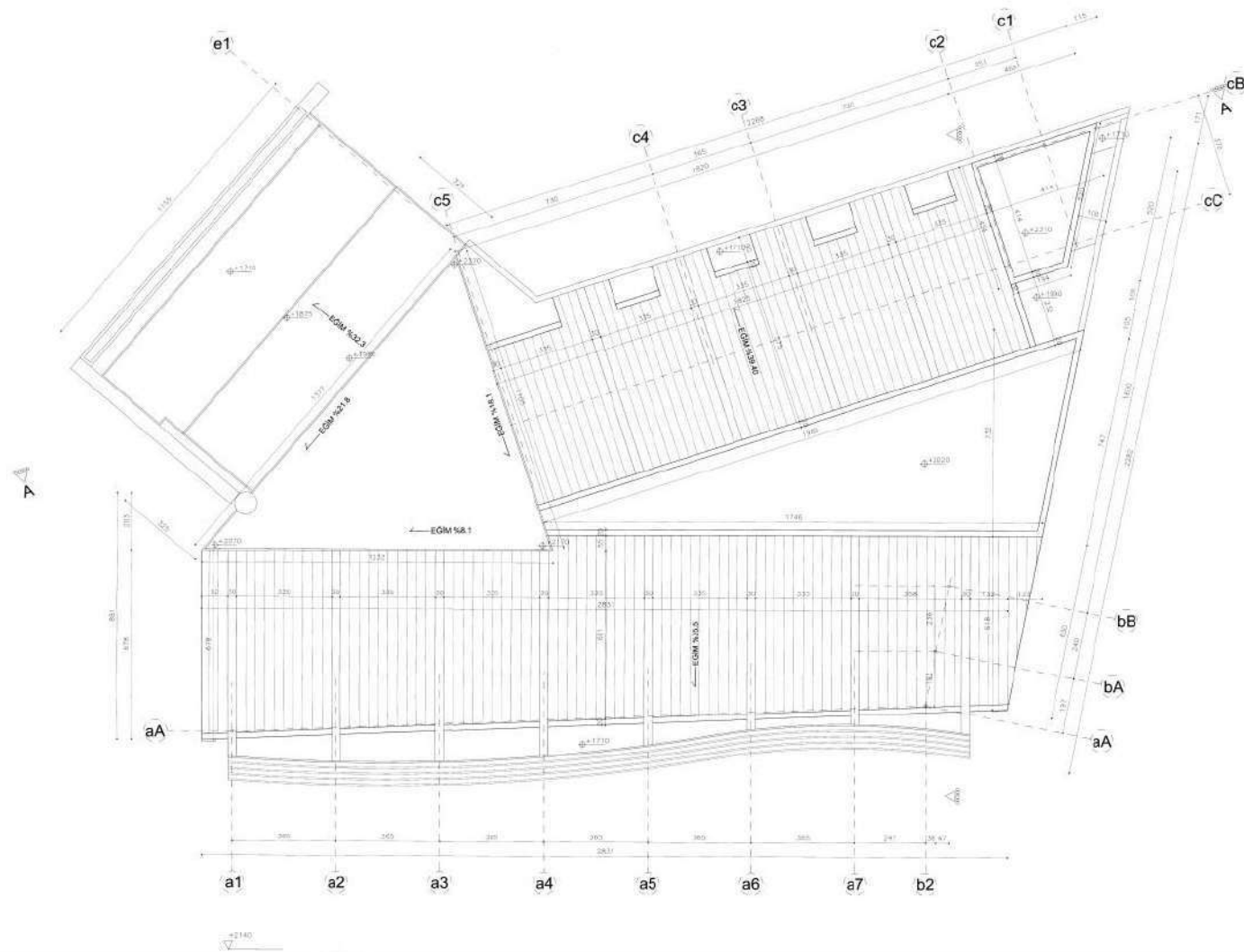






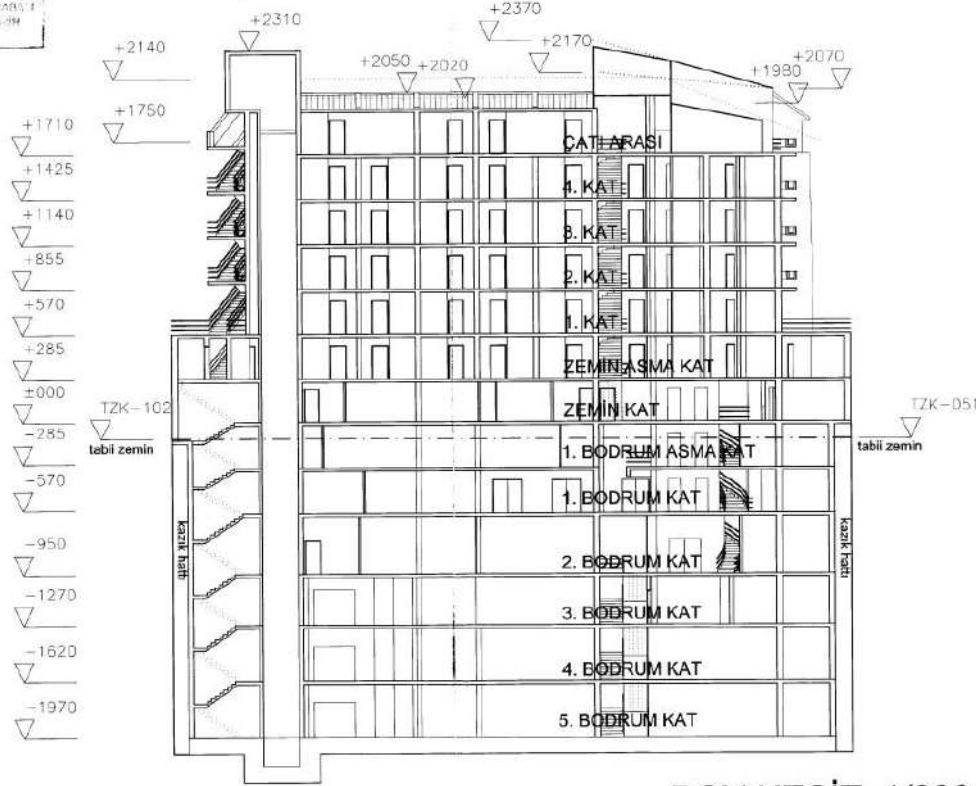






KESİT

6.00 x 4.00 m
KATLARI
+2310
+2050
+2020
+2170
+1930
+2070
+1710
+1425
+1140
+855
+570
+285
±000
-285
-570
-950
-1270
-1620
-1970



BOY KESİT 1/200

42370



RESİMLER



















Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021

Belge No: 915279

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

ÖZGÜR ÖZCAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



DEĞERLEME UZMANI LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ



Düzenleme Tarihi: 24.12.2021Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.02.2022Belge No: 2022-01.1342

Sayın Yusuf YAYLALI
(T.C. Kimlik No: 14141568404 - Lisans No: 920058)

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

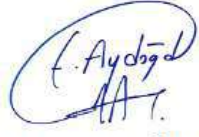


Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 07.03.2011	No : 401584
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Şeref EMEN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 09.12.2019	Belge No: 2019-01.2603
Sayın Şeref EMEN (T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan



Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, AHİ EVRAN MAHALLESİ
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ, 100023 ADA 4 PARSEL VİNÇ
FABRİKASI VE ARSASI DEĞERLEME RAPORU
(UAVT: 1454875228)**



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	4
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	8
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	8
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	8
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	9
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	9
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	9
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	10
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	10
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	10
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	10
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	10
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	10
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	11
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	11
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	11
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	11
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	11
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	11
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	12
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	12
6.6.1.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	12
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	13
6.8.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6.9.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	13
6.10.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	13
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	13
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	13
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARINI GEREKÇELERİ.....	13
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	13
8.	SONUÇ.....	14
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	14
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	14

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi Organize Sanayi Bölgesi 100023 Ada 4 Parsel Vinç Fabrikası ve arsası güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi Organize Sanayi Bölgesi; 100023 Ada 4 parsel 38030.00 m2 arsa üzerinde Vinç fabrikası binaları şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Maliyet Yöntemi
KONU EDİLEN KDV YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	:	185.000.000 TL
		YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen bölümlerine ait bir değerdir. MEVCUT DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve ekleri haricinde sonradan yapıya ilave edilen ve taşınmazın mahallindeki durumu dikkate alınarak mevcut durum piyasa değerini gösteren bir değerdir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	21.11.2022
RAPORUN NUMARASI	:	ÖZEL 2022-136
DEĞERLEME TARİHİ	:	15.11.2022
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	:	10.06.2022 -092
DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI	:	İş bu değerleme raporu; Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi Organize Sanayi Bölgesi 100023 ada 4 parsel numaralı taşınmazın güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Yusuf YAYLALI Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaza yönelik olarak Şirketimizce ilgili taşınmaz için 15.06.2022 tarihli 2022-092 rapor nolu 138.650.000.TL bedelli rapor tanzim edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : BÜLBÜLOĞLU VİNÇ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR : İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti olup SPK'nın III.623 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşlar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi, 2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

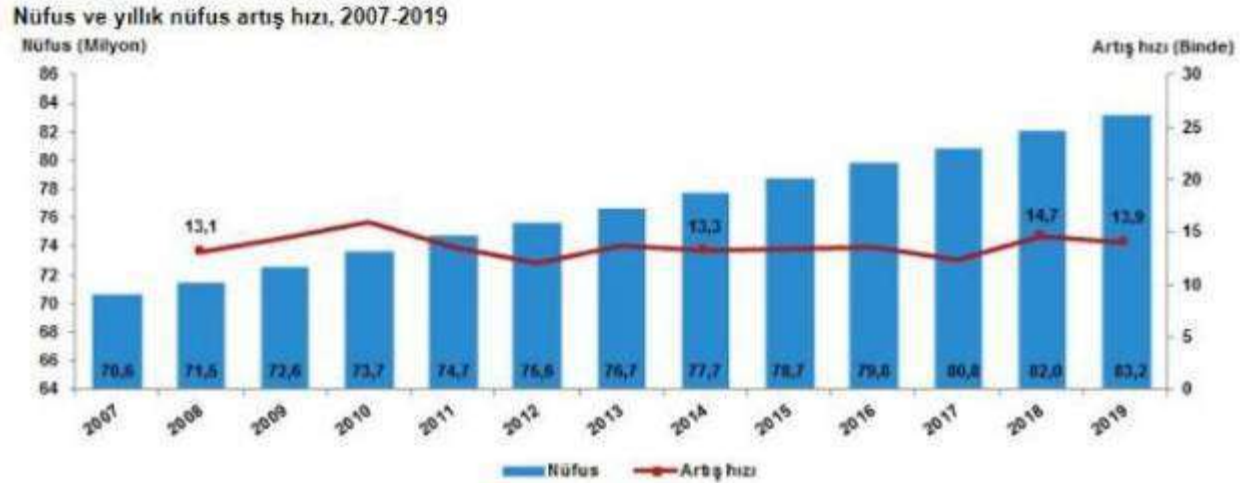
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



ANKARA



Ankara, ili Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir. Nüfusu 2018 itibarıyla 5.503.985 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin kuzeyine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü 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.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazari'nin maden suyu ise ülke çapında tanınır.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

TÜRKİYE EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Ekonomik Görünüm Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu

elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü. "2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı. 2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kıırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler.
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor. Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019'da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan

Türkiye genelinde geçen yıl (2020) gayrimenkul satış adedinde yüzde 14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde 76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul (konut, iş yeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2 milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2 milyon 338 bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1 milyon 499 bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215 bin 589 adetle Ankara, 144 bin 463 adetle İzmir, 104 bin 160 adetle Antalya ve 100 bin 952 adetle Bursa takip etti

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran-OSB mahallesi;

8

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertiz konusu taşınmazlar 38030,30 m² arsa ve üzerinde bulunan vinç fabrikasıdır. Söz konusu fabrika kapsamında fabrika binası, idari bina, güvenlik ve 6 adet depo olarak yer almaktadır.

Fabrika Binası: Fabrika binasına ait 29.12.2008 tarih ve 15 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre fabrika binasına ait 18,881 m² alandan oluşmaktadır. Projesine ve kullanımına göre toplam 7 holden ve tek kattan oluşmaktadır. Fabrika binası betonarme yapı tarzında ve fabrika çatısı kullanım amacına göre çelik konstrüksiyon şeklinde inşa edilmiştir. Taşınmazın zeminleri betondur.

İdari Bina: İdari binaya ait 29.12.2008 tarih 15 nolu yapı kullanma izin belgesi ve 01.11.2005 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir. İdari bina 3/B yapı tarzında inşa edilmiş olup, brüt alanı 3460 m² dir. Taşınmaz bodrum +zemin + 2 normal kat toplamda 4 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre bodrum katında; sığınak, mescit ve sistem odası, zemin katta; bina girişi, lavabolar, revir, yemekhane ve odalar, 1. ve 2. katlarda ise lavabolar, dinlenme, seminer, toplantı, arşiv ve kişilere tahsis edilmiş odalar mevcuttur. Taşınmazın iç mekan özellikleri; giriş kapısı camlı alüminyum doğrama, zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik saten boyalıdır. Odalar cam paravanla ayrılmıştır ve asansör bulunmaktadır. Taşınmazın dış cephesi camla kaplıdır.

Güvenlik: Güvenlik kulübesi prefabrik yapı tarzında tek katlı inşa edilmiş, brüt 20 m² alana sahiptir.

Depo Alanları: 100023 ada 4 parsel üzerinde 6 adet yapı kayıt belgesi bulunan depo alanları mevcuttur. Yapılar 3194 sayılı İmar Kanunu' un Geçici 16.maddesi doğrultusunda, başvuranın beyanına göre düzenlenmiştir. Yapıların toplam brüt alanı 1560 m² dir. Üstleri ve yanları kapalı olmak suretiyle depo alanı olarak kullanılmaktadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	SİNCAN
MAHALLESİ	:	OSMANİYE
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	100023
PARSEL NO	:	4
YÜZÖLÇÜMÜ	:	38030.00 m ²
A.T.NİTELİĞİ	:	PREFABRİK FABRİKA VE İDARİ BİNASI
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLA RI	:	-
YEVİMİYE NO	:	17469
CİLT NO	:	22
SAHİFE NO	:	2456
EDİNİM TAR.	:	13.06.2011
MALİK	:	BÜLBÜLOĞLU VİNÇ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 1/1
ZEMİN ID	:	50767272

5.3.1.2.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

BEYAN: Konusu: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde organize sanayi bölgesi den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Tarih:25.02.2010, No:6225)

İPOTEK: Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 23.000.000,00 TL 1.Derece 26.05.2016 tarih 20977 numara

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 75.000.000,00 TL 2.Derece 11.05.2022 tarih 30084 numara

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Ankara Sanayi Odası 1.Organize Bölgesi İmar Müdürlüğünde yapılan 1/1000 ölçekli planına göre sanayi alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları; yükseklik serbest, emsal:0.70 dir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Fabrika Binası ve İdari Bina: Ankara Sanayi Odası 1.Organize Bölgesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede 100023 ada 4 parselde bulunan fabrika ve idari binaya ait 29.12.2008 tarih 15 nolu yapı kullanmaz izin belgesi bulunmaktadır. Fabrika 18,881 m2, idari bina ve ortak alan 3,547 m2 toplamda 22,428 m2 alan için düzenlenmiştir.

Depo Alanları: 3194 sayılı İmar Kanununca edinilen toplam 1560 m2 depo alanlarının yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Ankara Sanayi Odası 1.Organize Bölgesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede 100023 ada 3 parselde ait 07.11.2005 tarih 18 ve 19 nolu, 100023 ada 2 parselde ait 29.03.2007 tarih 14 nolu inşaat ruhsatlarına istinaden parseller tevhit edilmiştir. Tevhit nedeniyle 29.12.2008 tarih 15 nolu 100023 ada 4 parsel adına yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerlemeye konu taşınmazın Bulut Yapı Denetim LTD ŞTİ Firması tarafından düzenlenmiş denetim raporu bulunmaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazın mevcut mimari projesi ve ruhsatlarına göre inşa edilmiş muhtelif kat ve nitelikte fabrika ve idari bina olup kullanım şekli ve niteliği dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: 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 bilmese 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuralıdır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

Orta ve büyük ölçekli işletmelerin tercih ettiği bölgeye yakın olması,

Tamamlanmış alt yapı.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,

Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,

Satışının ve kiralınmasının uzun zaman alabilecek olması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Taşınmazın değerlemesinde Emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi, gelir yöntemi uygulanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemiyle bölgede benzer satılık emsaller ve beyanlar dikkate alınmıştır. Arsalar Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle değerlendirme konusu parselde göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Maliyet yöntemiyle arsa + yapı değerine etki eden müspet ve menfi tüm hususlar dikkate alınarak şerefiye eklenmiş olup nihai değere ulaşılmıştır.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. MALİYET YÖNTEMİ İLE ARSA +BİNA DEĞER TESPİTİ

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Sincan Ahi Evran-Osb bölgesinde 9.400 m² arsa üzerine betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, 6500 m² kapalı kullanım alanı bulunan fabrika ve arsası pazarlıklı 65.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır

Pazarlıksız Toplam Fiyat: 65.000.000 TL – (65.000.000 x 0,20) = 52.000.000 TL.(Emsale %20 pazarlık uygulanmıştır.)

Yapı Değeri: 6500 m² x 5.000 TL = 32.500.000 TL

Arsa Değeri: 52.000.000 TL – 32.500.000 TL = 19.500.000 TL

ARSA m² BİRİM FİYATI: 19.500.000 TL / 9.400 m² = 2074 TL

Emsal 2: Sincan Ahi Evran-Osb bölgesinde 12000 m² arsa üzerine betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, 10.000 m² kapalı kullanım alanı bulunan fabrika ve arsası pazarlıklı 58.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır

Pazarlıksız Toplam Fiyat: 58.000.000 TL – (58.000.000 x 0,10) = 52.200.000 TL.(Emsale %10 pazarlık uygulanmıştır.)

Yapı Değeri: 10.000 m² x 3500 TL = 35.000.000 TL

Arsa Değeri: 52.200.000 TL – 35.000.000 TL = 17.200.000 TL

ARSA m² BİRİM FİYATI: 17.200.000 TL /12.000 m² = 1433 TL

Emsal 3: Sincan Ahi Evran-Osb bölgesinde 10.350 m² arsa üzerine betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, 5.000 m² kapalı kullanım alanı bulunan fabrika ve arsası pazarlıklı 63.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Emsale %20 pazarlık uygulanmıştır.)

Pazarlıksız Toplam Fiyat: 63.000.000 TL – (63.000.000 x 0,20) = 50.400.000 TL

Yapı Değeri: 5.000 m² x 5000 TL = 25.000.000 TL

Arsa Değeri: 50.400.000 TL – 25.000.000 TL = 25.400.000 TL

ARSA m² BİRİM FİYATI: 25.400.000 TL / 10.350 m² = 2454 TL

Emsal 4: Değerleme konu taşınmaza yakın konumda yer alan emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmaz ile benzer imar şartlarına haiz olan arsaların m2 birim değerinin **1500.TL – 1800.TL** arasında alıcı bulduğu bilgisi alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Alım-Satıma Yönel Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4		
	Birim Fiyatı (TL/m²)	2074	1433	2454	1500		
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%		
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%		
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%		
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%		
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%		
	Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	0%	20%	0%	
		Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	
Yüz Ölçümü		10%	0%	10%	0%		
Fiziksel Özellikleri		20%	20%	20%	20%		
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%		
Düzeltilmiş Değer		1990	1719	2060	1800		

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, topoğrafik yapısı ve büyüklüklerine göre m² Arsa bedeli 1719-2060 TL/m² arası olabileceği kabul edilmiş olup şerefiyeleri dikkate alınarak taşınmaz 1890.TL/m2 değer üzerinden değerlemeye alınmıştır

Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde arsa birim m2 değeri 1890 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın, yapı değerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetine, yapının mevcut durumuna göre belirlenen oranda amortisman uygulanması sonucu birim m² değeri aşağıda belirtildiği şekilde tahmin ve taktir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje, Ruhsat ve yapı kullanma göre parsel üzerinde toplam 23.998 m2 fabrika ve idari bina bulunmaktadır. **Ruhsat ve projesine göre belirtilen alan üzerinden yasal değer, mahallindeki alan üzerinden mevcut değer takdir edilmiştir.**

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE		TOPLAM DEĞER
100023 Ada 4 Nolu Parsel Arsa Değeri	38.030,00 m ²	1.890TL/m ²	1	/	1
TOPLAM ARSA DEĞERİ	38.030,00 m²				71.876.700 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	18.881,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	84.964.500 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	3.547,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	19.508.500 TL
Depo Binası Maliyeti Prefabrik H: 3,50m	1.550,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	6.975.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme + Çelik H: 3,00m	20,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	60.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.632.000 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	23.998,00 m²			113.140.000 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ	185.016.700 TL
---------------------------------	-----------------------

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	18.881,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	84.964.500 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	3.547,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	19.508.500 TL
Depo Binası Maliyeti Prefabrik H: 3,50m	1.550,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	6.975.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme H: 3,00m	20,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	60.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.632.000 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	23.998,00 m²			113.140.000 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ	185.016.700 TL
----------------------------------	-----------------------

185.000.000

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazın icra yoluyla dahil üçüncü kişilere dahil devrinde Ankara Sanayi Odası 1.Organize sanayi bölgesi yönetiminden uygunluk görüşü alınmak zorundadır.

6.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının mevcut kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmaz vinç fabrikası olup, tamamının değerlemesi yapılmıştır.

6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz, maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Komple

fabrika binasının değerlemesinde ise yıpranma oranları göz önünde bulundurularak Maliyet yöntemi uygulanmıştır.

7.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazla ilgili olarak yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaz, Gelir yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje, Ruhsat ve yapı kullanma göre parseller üzerinde toplam 23.998 m2 fabrika tesisi ve müştemilatı bulunmaktadır. **Ruhsat ve projesine göre belirtilen alan üzerinden yasal değer, mahallindeki alan üzerinden, Arsa+Bina Değeri** takdir edilmiştir.

ARSA+BİNA DEĞERİ

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE		TOPLAM DEĞER
100023 Ada 4 Nolu Parsel Arsa Değeri	38.030,00 m ²	1.890TL/m ²	1	/	1
TOPLAM ARSA DEĞERİ	38.030,00 m ²				71.876.700 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	18.881,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	84.964.500 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	3.547,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	19.508.500 TL
Depo Binası Maliyeti Prefabrik H: 3,50m	1.550,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	6.975.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme + Çelik H: 3,00m	20,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	60.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.632.000 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	23.998,00 m ²			113.140.000 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ	185.016.700 TL
--------------------------	----------------

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	18.881,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	84.964.500 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	3.547,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	19.508.500 TL
Depo Binası Maliyeti Prefabrik H: 3,50m	1.550,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	6.975.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme H: 3,00m	20,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	60.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.632.000 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	23.998,00 m ²			113.140.000 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ	185.016.700 TL
---------------------------	----------------

185.000.000

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN ARSA+BİNA PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	21.11.2022
Değer Tarihi	21.11.2022
Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	185.000.000 -TL
Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Dahil)	218.300.000 -TL
Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.935.553 -USD
Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.723.952 -USD

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 DOLAR 18,62 -TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

Yusuf YAYLALI

SPK Lisans No:920058

YUSUF
YAYLALI

Dijital olarak imzalayan
YUSUF YAYLALI
Tarih: 2022.11.21
20:00:54 +03'00'

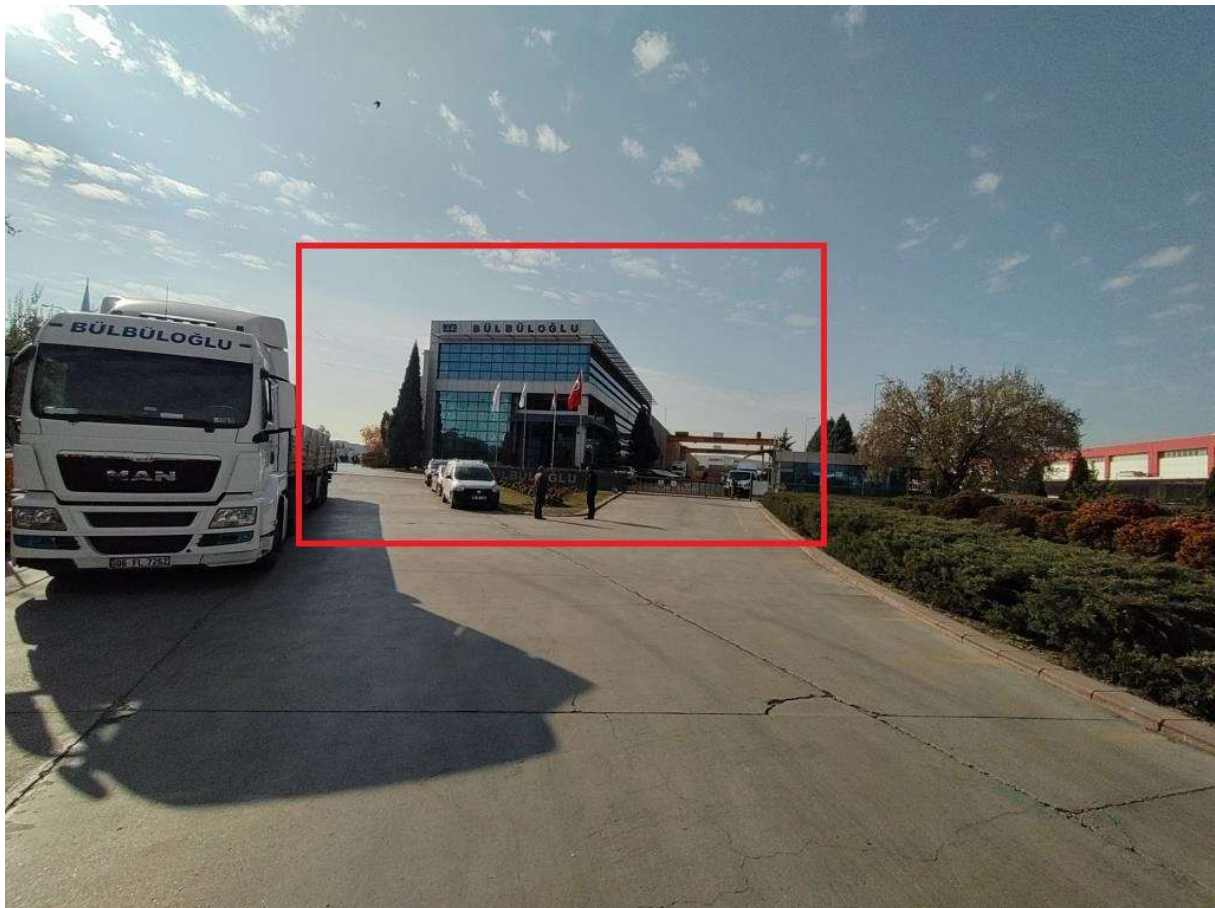
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN

SPK Lisans No:401584

ŞEREF
EMEN

Dijital olarak imzalayan
ŞEREF EMEN
Tarih: 2022.11.21
20:01:19 +03'00'







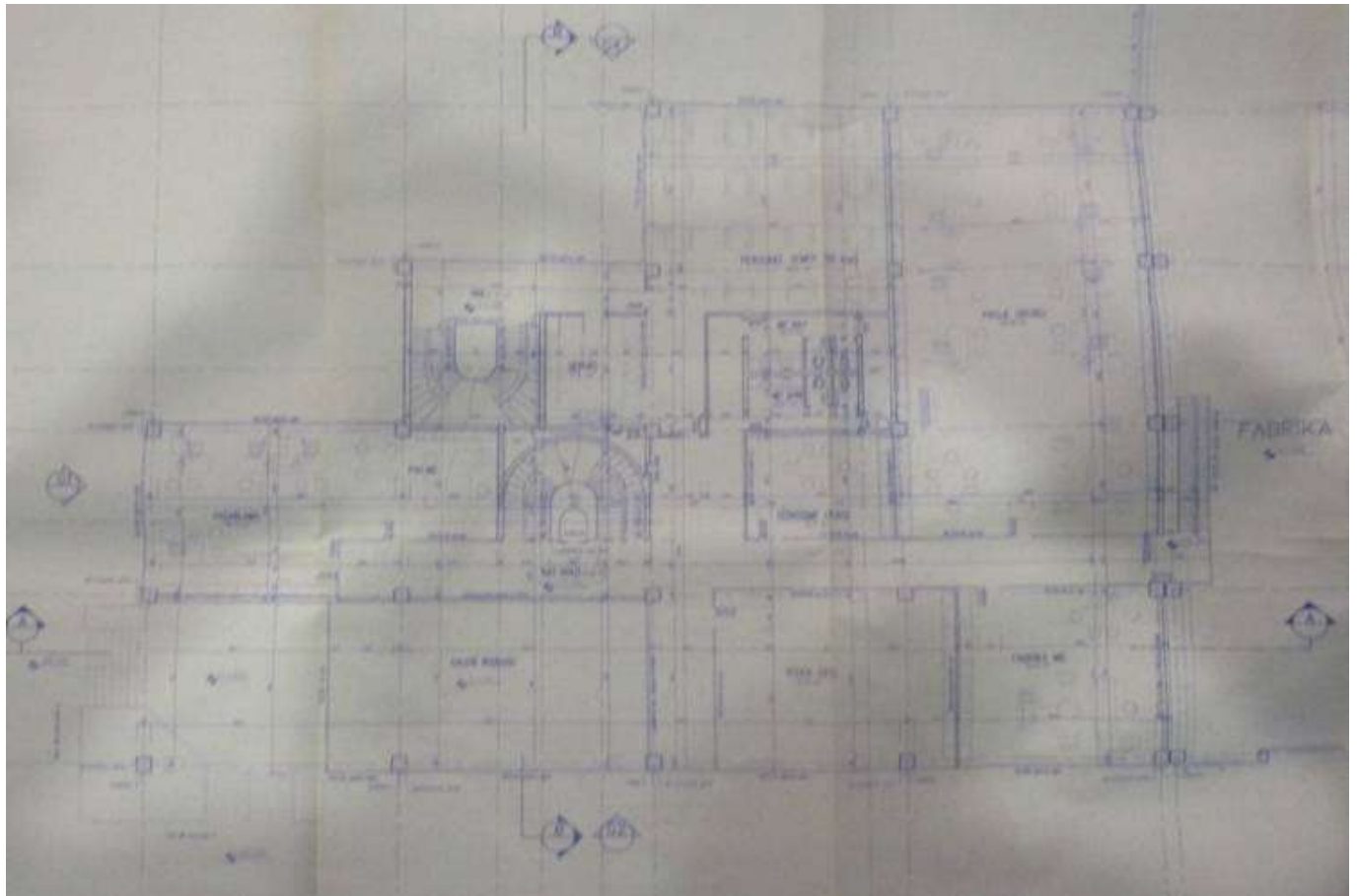
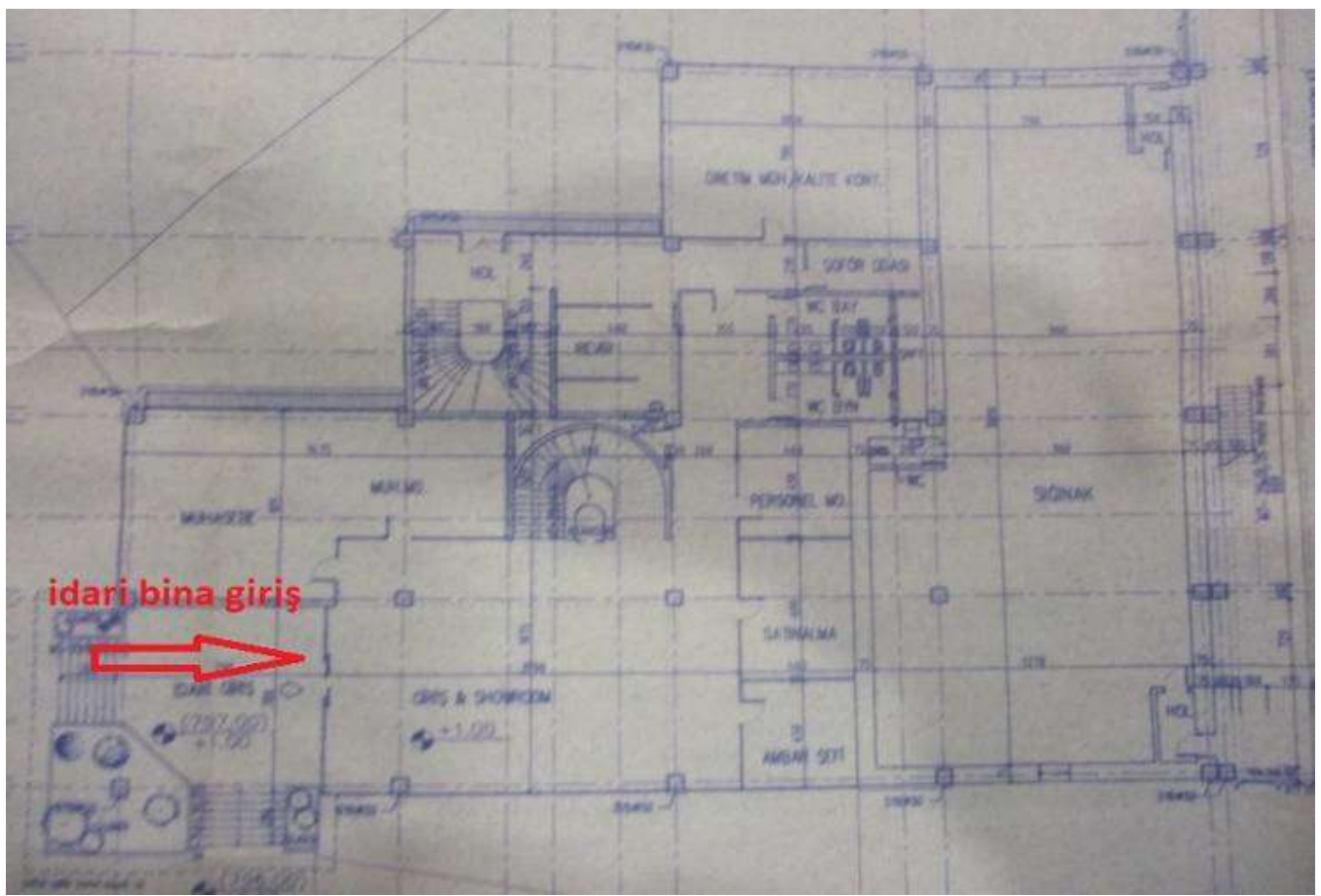






PROJE;

[illegible]



TAKBİS BELGESİ:

Tarih: 14-11-2022-11:28



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	100023/4
Tasınmaz Kimlik No:	50767272	AT Yüzölçümü(m2):	38030.00
İl/ilçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2456	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	PREFABRİK FABRİKA VE İDARE BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın 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 ALICI TARAFINDAN DA AYNEN 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	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
143067839	(SN:771429) BÜLBÜLOĞLU VİNÇ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	38030.00	38030.00	İmar (TSM) 13-06-2011 17469	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Evet	23000000.00 TL	yıllık % 48 değişken	1/0	F.B.K.	Sincan - 26-05-2016 15:17 - 20977
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Aktif) - 100023 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:771429) BÜLBÜLOĞLU VİNÇ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	23000000.00 TL	Sincan - 26-05-2016 15:17 - 20977	-	

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Evet	75000000.00 TL	%70 değişken	2/0	F.B.K.	Sincan - 11-05-2022 13:44 - 30084
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Aktif) - 100023 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:771429) BÜLBÜLOĞLU VİNÇ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	75000000.00 TL	Sincan - 11-05-2022 13:44 - 30084		

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

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





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



1500100004100001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : RY0573D6

Başvuru Numarası : 4411050

Düzenleme Tarihi : 22.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmektedir.

Belgenin Niteliği : TİCARİ

Yapının Adresi : E ANKARA, İlçe SİNCAN, Mahalle AHI EVRAN OSB, Caddesi/Sokak OĞUZ CADDE, Diğ Kapı No 21, Ada 100023, Parsel 4

Arsa Alanı : 38936.00 m²

Bağımsız Bölüm Alanı : 225.00 m²

Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-burcu-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızca yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulamasını kullanarak ya da yandaki barkod okutularak kontrol edilebilir.





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



1500100004100001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 839D0A1Z

Başvuru Numarası : 4411401

Düzenleme Tarihi : 22.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmektedir.

Belgenin Niteliği : TİCARİ

Yapının Adresi : E ANKARA, İlçe SİNCAN, Mahalle AHI EVRAN OSB, Caddesi/Sokak OĞUZ CADDE, Diğ Kapı No 21, Ada 100023, Parsel 4

Arsa Alanı : 38936.00 m²

Bağımsız Bölüm Alanı : 45.00 m²

Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-burcu-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızca yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulamasını kullanarak ya da yandaki barkod okutularak kontrol edilebilir.





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



1500100004100001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : TA652UBJ

Başvuru Numarası : 4410526

Düzenleme Tarihi : 22.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmektedir.

Belgenin Niteliği : TİCARİ

Yapının Adresi : E ANKARA, İlçe SİNCAN, Mahalle AHI EVRAN OSB, Caddesi/Sokak OĞUZ CADDE, Diğ Kapı No 21, Ada 100023, Parsel 4

Arsa Alanı : 38936.00 m²

Bağımsız Bölüm Alanı : 110.00 m²

Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-burcu-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızca yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulamasını kullanarak ya da yandaki barkod okutularak kontrol edilebilir.





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



1500100004100001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 1GL47K91

Başvuru Numarası : 4411567

Düzenleme Tarihi : 22.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmektedir.

Belgenin Niteliği : TİCARİ

Yapının Adresi : E ANKARA, İlçe SİNCAN, Mahalle AHI EVRAN OSB, Caddesi/Sokak OĞUZ CADDE, Diğ Kapı No 21, Ada 100023, Parsel 4

Arsa Alanı : 38936.00 m²

Bağımsız Bölüm Alanı : 84.00 m²

Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-burcu-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızca yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulamasını kullanarak ya da yandaki barkod okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 0M1NRY75
Başvuru Numarası : 5305223
Düzenleme Tarihi : 01.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İZANKARA, İlçe SINCAN, Mahalle AHI EVRAN
OSB, Caddesi/Sokak: OĞUZ CADDE, Dış Kapı
No 21, Ada 100023, Parsel 4
Arsa Alanı : 38936,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 870,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-baris-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barikodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okunularak kontrol edilebilir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : K2UMNVJL
Başvuru Numarası : 4411706
Düzenleme Tarihi : 22.12.2018

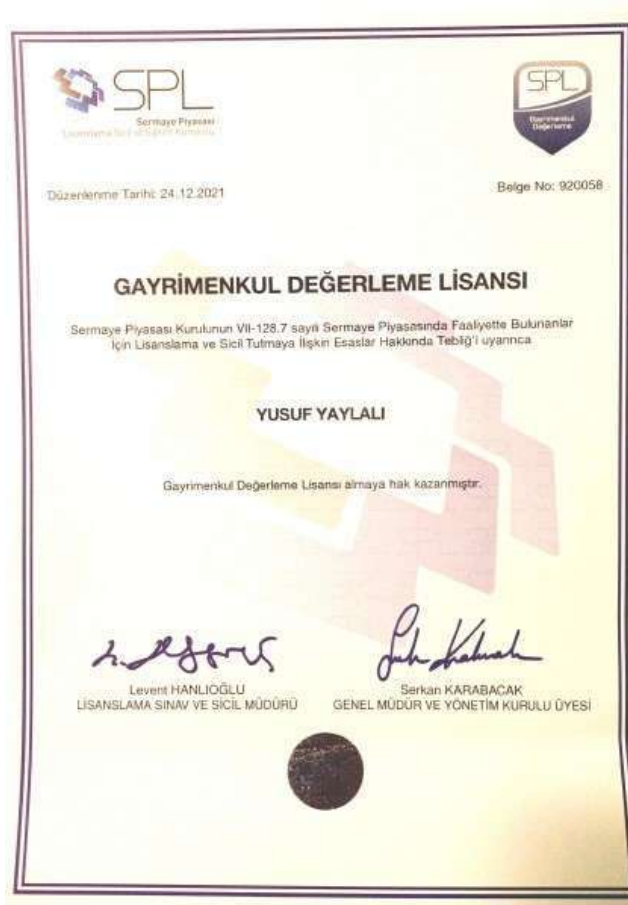
Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İZANKARA, İlçe SINCAN, Mahalle AHI EVRAN
OSB, Caddesi/Sokak: OĞUZ CADDE, Dış Kapı
No 21, Ada 100023, Parsel 4
Arsa Alanı : 38936,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 126,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-baris-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barikodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okunularak kontrol edilebilir.



DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ VE TECRÜBE BELGELERİ



Tarih: 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

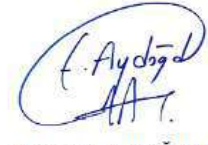
Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

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

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı