

BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ, TEMELLİ/MALİKÖY
MAHALLESİ, 205 ADA 15 PARSELDE KONUMLU “2
KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI” VASIFLI
TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 26.01.2023

RAPOR NO: SPK-2023-6

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	26.01.2023
Rapor No	SPK-2023-6
Talep Tarihi	31.12.2022
Taşınmaz İnceleme Tarihi	31.12.2022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	MALIKÖY BAŞKENT OSB MAH. 1.CADDE, NO:2 SİNCAN /ANKARA
Çalışmanın Konusu	ANKARA İLİ SİNCAN İLÇESİ TEMELLİ/MALIKÖY MAHALLESİ 205 ADA 15 PARSEL "2 KATLI PREFABRİK SANYİ BİNASI VE ARSASI" NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	2 KATLI PREFABRİK SANYİ BİNASI VE ARSASI
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	FABRİKA ALANI: 8223,00 m ² İDARİ BİNA ALANI: 334,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Sanayi Alanı, E:0.60, Hmax: Serbest, yoldan çekme mesafesi:10.00 m, komşu parselden çekme mesafesi:5.00 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ : 40.550.000,00 TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Burak KÜLEKÇİ

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	7
3.1 KABULLER.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	12
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	12
4.5. DEĞERLEME KONUSU 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, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	14
4.9. 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,	14
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ELAZIĞI İLİ.....	15
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	

.....	19
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	19
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	20
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	23
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	28
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	28
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	28
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER VARSARUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	27
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	27
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	27
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	29
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	31
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	33
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	33
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	35
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	37
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	37
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	37
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	38
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	38
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
7. BÖLÜM SONUÇ	39
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	39
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	39

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 31.12.2022 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 26.01.2023 tarihinde SPK-2023-6 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak KÜLEKÇİ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 31.12.2022

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 31.12.2022

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ
NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Turgut Özal 2 Bulvarı No:34 Dofer Plaza Altındağ / ANKARA

ŞİRKET AMACI: Dofer Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş., 1985 yılında Yönetim Kurulu Başkanımız Sayın Mustafa Doğan tarafından kurulmuştur. 4 nesil önce Beypazarı'ndan Ankara'ya kereste satarak başlayan ailemizin ticaret hayatı, bugün bölgemizin en güçlü demir ticareti, çelik hasır ve hazır demir üretimi yapan firmalarından biri olarak devam etmektedir. Firmamız gerek kuvvetli sermaye yapısı gerekse üretici olmasından kaynaklı maliyet avantajı ve tır filosunun sağladığı lojistik avantajı ile müşterilerine yüksek kalitede hizmet sağlamaktadır.

Firma Bilgileri

Kuruluş Tarihi: 1985

Firma Ünvanı: DOFER Yapı Malzemeleri San. ve Ticaret A.Ş.

Vergi Dairesi - Numarası: ANKARA KURUMLAR - 302 001 00 94 D-U-N-S No: 502 940 958

Çalışan Sayısı: 130

Yıllık Demir Ticareti: 250.000 ton

Yıllık Çelik Hasır Üretim Kapasitesi: 90.000 ton

Yıllık Hazır Demir Üretim Kapasitesi: 24.000 ton

Satış Hasılatı: 930.000.000 TL

Ödenmiş Sermaye: 41.750.000,00 TL

SERMAYESİ: 41.750.000,00 TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: + 90 312 319 46 71– dofer@dofer.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, MALIKÖY BAŞKENT OSB MAH. 1.CADDE, NO:2 SİNCAN /ANKARA adresinde yer alan gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

- Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aleltsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate

- alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
 7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
 8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
 9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
 10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
 11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
 12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
 13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
 14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
 15. Bu rapor DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	SİNCAN
Mahallesi/Köyü	:	TEMELLİ/MALIKÖY MAH.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	205
Parsel No	:	15
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	2 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI
Alanı	:	14.400,00 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	42
Sayfa No	:	4191
Yevmiye No	:	42515
Tapu Tarihi	:	11/12/2015

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

*Değerlemeye konu taşınmaz MALİKÖY BAŞKENT OSB MAH. 1.CADDE, NO:2 SİNCAN /ANKARA adresinde konumludur.

Taşınmaza ulaşım; Ankara Eskişehir Karayolu üzerinde ilerlenirken, Malıköy - Baskent Organize Sanayi Bölgesi kavşağından sağa dönülür. Yaklaşık 6 km sonra Malıköy köy merkezine ulaştıktan sonra köy merkezinde yer alan kavşaktan sağa dönüp, yaklaşık 350 m sonra sola dönülerek Başkent Organize Sanayi Bölgesi girişine ulaşılmaktadır. Sağ kol üzerinde Atatürk Bulvarı üzerine dönüş yapılı yaklaşık 200 m ilerledikten sonra sol kol üzerinde yer alan konu taşınmaza ulaşılır.

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu Malıköy Başkent Organize Sanayi Mahallesi, Sincan merkezin güneybatısında konumlanmaktadır. Ayrıca Eskişehir Yolunun yaklaşık 8km. kuzeyinde konumludur. Söz konusu Başkent OSB son 10 yıllık süreçte açılmış ve işletimin ve gelişmenin devam ettiği Ankara nın yeni OSB lerinden biridir. Bölge çevresinde ise ayrıca benzer nitelikte yeni açılan Anadolu OSB yer almaktadır.

Son yıllarda bölgede söz konusu OSB lere hizmet edecek konutlar üretilmekte ve bölgenin gelişim süreci yavaşta olsa devam etmektedir. Taşınmazın ana ulaşım aksı üzerinde ve köşe parselde konumlanması ulaşılabilirliğini olumlu yönde etkilemektedir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı mevcuttur. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Gayrimenkulün yakın çevresinde tek katlı sanayi yapıları ve boş parseller yer almaktadır. Çubuk İlçe merkezinden Ankara Bulvarını kullanarak Ankara istikametinde ilerlerken, yaklaşık 6 km ileriden sağ kol yer alan Yayla 2 Sokağına dönüş yapılır, yaklaşık 150 m ilerledikten sonra yer alan değerleme konu taşınmaza ulaşılır.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Başkent OSB içerisinde konumlu olup, toplu taşıma araçları Dumlupınar Bulvarı üzerinden geçmektedir. Taşınmaz Dumlupınar Bulvarının yaklaşık 5,00 km kuzeyinde bulunmaktadır.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Başkent OSB İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; değerlendirme konusu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Sanayi Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Ayrık Nizam, E:0.60, Hmax: Serbest, yoldan çekme mesafesi:10.00 m olduğu bilgisi alınmıştır. Parseller 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

- * Başkent Osb Müdürlüğü İmar arşivinde değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 27.04.2015 onay tarihli tadilat mimari uygulama projesi incelenmiş olup, konumu tespit edilmiştir.
- * Başkent Osb Müdürlüğü nde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 10.05.2004 tarih ve 003 sayılı Yeni Yapı ruhsatı, 29.04.2015 tarih ve 192/2015-24 sayılı Tadilat ruhsatı ile 02.12.2015 tarih ve 148/2015-23 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi düzenlenmiş olup düzenlenmiştir. Söz konusu iskan belgesine göre, 1 adet sanayi ve ortak alan kullanım alanları için toplam 5629,22 m2 alanlı olup, yol kotu üstü kat sayısı 2 olmak üzere toplam 2 katlıdır.
- * Başkent Osb Müdürlüğünde dosya incelenmesi izin verilmemekte olup, değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.
- *Değerleme konu taşınmazın eski ada/parselin 205 ada 11 parsel olduğu bilgisi alınmıştır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU 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, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Başkent OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, 11.12.2015 tarih ve 42515 yevmiye ile satış görmüş ve taşınmazın maliki değişmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

23.01.2023-tarih, 14:55 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE;

-11.12.2015 tarih ve 42515 yevmiye numarası ile "4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez" beyanı bulunmaktadır.

-11.12.2015 tarih ve 42515 yevmiye numarası ile "Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." Beyanı bulunmaktadır.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Başkent OSB Müdürlüğü İmar Arşivinde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir.”

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Fabrika olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı her hangi bir **Yapı Denetim** Tarafından denetlenmemektedir.

4.9. 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,

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Çubuk Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmaz ile ilgili hazırlanmış,

herhangi bir farklı proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın Fabrika nitelikli olarak taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

5.2. ANKARA İLİ

Yüzölçümü: 24.521 km²

Nüfus: 5.504 milyon (2019 Yılı valilik Sonuçları)

İl Trafik No: 06



Ankara Tanıtım

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup,

nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek il olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

Ekonomik Faaliyetler

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar çalışan nüfusun % 53 ünü, yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise % 30 unu kapsamaktadır, Tanım alanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara içinde köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzumdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir. Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyulu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerlik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik

sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu Mayıs-Eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır. Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur. Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır. 2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

Ulaştırma ve Haberleşme

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine

bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır. Ankara yakınında O-4 otoyolu Ankara ili karayolu haritası Ankara ili çevreyolu içi yerleşim haritası Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkent ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir). İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır. Ankara ilinden geçen iki demiryolu vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan Ankara - İstanbul YHD hattının Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da hizmete açılmıştır.

Coğrafi Yapı ve İklim

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüz ölçümü 25.632 km²'dir. 1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüz ölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüz

ölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüz ölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüz ölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklim; İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Doğal Kaynaklar

Ankara topraklarının kuzey kısımları volkaniktir. Burada andezitik ve trakitik kayalar, kuzeydoğuda granit türü kayalar, kuzeybatıda ise kireç taşları ve kumtaşları görülür. İlin güney ve güneydoğu bölgeleri mezozoik (II. zaman) oluşumlardan meydana gelir. Sakarya Nehri çevresinde Tersiyer, Polatlı civarında Eosen, Tuz Gölü dolaylarında Neojen (III. zamanın son sistemi), çukur ve düz alanlar ile akarsu boylarında Kuaterner oluşukları bulunmaktadır. Başkent bölgesi büyük ölçüde volkanik yüzey malzemesine sahiptir. İlin büyük bölümü kireç taşlarından oluşmuştur, bu yüzden çok kireçli topraklarla kaplıdır. Akarsu boylarında tarıma uygun alüvyon topraklarına rastlanır. Bu jeolojik yapıların bazıları oluştukları döneme ait fosiller içerir ve o dönemlerin canlıları hakkında fikir verir. Neojen dönem oluşuklar fosil bakımından zengindir. Kızılcahamam'da Sinap yakınlarındaki bir fosil yatağında Neojen memeli kalıntıları ve adını Ankara'dan alan Ankarapithecus metei adlı bir hominoid (insansı) türe ait fosil keşfedilmiştir. Bu canlının evrimde insansılar ile insanların ortak atası olduğu öne sürülmüştür. Güneybatıda kalan Polatlı çevresindeki kireç taşları fosil açısından oldukça zengindir. Bölgede, alt Paleosenden kalma sığ deniz bitkilerinin fosilleri bulunmuştur. Çamlıdere'deki Taşlaşmış Ağaç Fosil Ormanı, Erken Miyosen'de (23-15 milyon yıl öncesi) gelişmiş olan çam ve meşe ağaçlarının bulunduğu karışık bir ormanın fosil kalıntılarından oluşur.[66] Bitki örtüsü Ankara çiğdemi (Crocus ancyrensis) Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüz ölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur.

Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar daha az yer tutmaktadır. Güney kesimde yer alan başlıca ormanlar Balâ ilçesinde yer alan Beynam'da ve Küre Dağı'nda yer almaktadır. Ankara'da 1362 bitki türü doğal olarak bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Familya düzeyinde en sık görülenler papatyagiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümünü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasıdan sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek

enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar “uzun bir müddet” korunacağı ve “gerekmesi durumunda ilave sıkılaştırma yapılacağı” belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaştırma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaştırma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansımaları parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki

etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir “tahmin hedefi” olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıklığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüş ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan’da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan’da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs’ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan’daki sert daralışların ardından Mayıs’ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan’da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan’da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan’da %10,94’e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart’ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs’ta gerilemeye devam ederek %5,53’e inmiştir.

Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirimde gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Satışa sunulması durumunda uzun süre alacağı

5.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkezi dışı
Yapılaşma Yoğunluğu	: %15
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Sanayi Alanı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı Sınıfı	: 2C
Deprem Bölgesi	: 4. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var

Yaşı	: 19
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: Fabrika
Kullanım Şekli	: Fabrika

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Ana gayrimenkul, 14400,00 m2 yüzölçümüne sahip 205 ada 15 parsel (eski 205 ada 11 parsel) üzerinde 2 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI vasıflı gayrimenkuldür. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 1 adet fabrika binası (zemin katlı) ve 1 adet idari binadan oluşmakta (zemin+1.normal katında fabrika binasına bitişik halde projelendirilmiştir.) Fabrika çevresi beton duvar üzeri ferforje demir ile çevrili olup parsel içinde çevre düzenlemesi yapılmış durumdadır. Parsel geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen bir şekle sahip olup topografik açıdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin fabrika oturumları dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır. İdari binaya giriş onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 2.Caddeye göre ön cepheden, zemin kat kotundan ve kuzeydoğu yönünden sağlanmaktadır.

FABRİKA BİNASI;

Onaylı mimari projesine göre, 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş olup, zemin katlı olup, 3 hol bölümden, yaklaşık toplam 8223,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Fabrikanın tavan yüksekliği yaklaşık olarak 10.25 mdir. Fabrikanın tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır. Fabrika betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir. Fabrika tavanlarında sanayi tipi spot aydınlatma mevcuttur. Fabrikanın kuzey cephesinde 3 adet elektrikli sekiyonel fabrika giriş kapısı mevcuttur.

İDARİ BİNA;

Onaylı mimari projesine göre; 1 adet idari binadan oluşmakta (parselin kuzeydoğusunda yer alan idari bina zemin + 1.normal katlı fabrika binasına bitişik halde projelendirilmiştir.) zemin katı 167 m2, 1.normal katı 167 m2 kullanım alanlı olup, idari bina toplamda 334 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Bina girişi, zemin kat kotundan ve kuzeydoğu yönünden sağlanmakta olup, girişte alüminyum doğrama kapısı mevcuttur.

Zemin katında; Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 167,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup, giriş holü, yemekhane, mutfak, ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede, kendi kullanım alanı içerisinde ofis bölümleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Katın bütün zeminleri seramik kaplı olup, duvarları saten boyalıdır.

1.Normal katında; Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 167,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup, genel müdür, sekreteryaya ve ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede, kendi kullanım alanı içerisinde ofis bölümleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Katın bütün zeminleri laminat parke kaplı olup, duvarları saten boyalıdır. Kattaki pencereler alüminyum doğramadır.

* Mevcut kullanım amacına hizmet eden tasınabilir ve sökülebilir niteliklerdeki makine, cihaz, ekipman vs. degerlemede dikkate alınmamıştır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz fabrika nitelikli olup, bağımsız bölüme konu değildir.

5.6. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.7. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.9. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması
- İskanlı olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.10. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yapılar için Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

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

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi

değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmesee bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri 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.

5.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.12. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.13. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1-OSB MÜDÜRLÜĞÜ-312 640 11 00

Başkent OSB de yapılan görüşme sonucu 1.Etap arsa satışının bulunmadığı, 2.etapta ise arsa m2 birim fiyatının 750-1000,-TL aralığında değiştiği beyan edilmiştir.(1000,-TL/m2)

EMSAL-2 – ATAK TİCARİ EMLAK 0 (533) 332 11 12

Değerleme konu gayrimenkul ile aynı bölgede, 1.etapta, 10800 m2 kullanım alanlı, aynı yapılaşma koşullarına sahip, tek tapu imarlı sanayi arsası 16.000.000,-TL ile pazarlandığı ve pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. (%10 pazarlık, 1333,-TL/m²)

EMSAL-3 -AR GAYİMENKUL 0 (552) 340 74 74

Değerleme konu gayrimenkul ile aynı bölgede, 1.etapta, 4000 m2 kullanım alanlı, aynı yapılaşma koşullarına sahip, tek tapu imarlı sanayi arsası 7.000.000,-TL ile pazarlandığı ve pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. (%10 pazarlık, 1575,-TL/m²)

EMSAL-4 - ATAK TİCARİ EMLAK 0 (533) 332 11 12

Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.etapta, 9400 m2 arsa üzerine kurulu, 3400 m2 fabrika binası ve 300 m2 idari bina (zemin kat 150 m2, 1 normal kat 150 m2) oluşan fabrika 35.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Pazarlık sonrası 30.000.000,-TL civarında satılabileceği düşünülmektedir.

Arsa: 11400 m2 x 1400,-TL/m2 =15.960.000,-TL

Fabrika: 3400 m2 x 3450,-TL/m2 =11.730.000,-TL

İdari Bina: 300 m2 x 4950,-TL/m2= 1.485.000,-TL

Toplam: 29.175.000,-TL

BEYAN

BEYAN-1- BÖLGE EMLAKÇISI

Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede, değerleme konu taşınmazın bulunduğu 1.Etapta imarlı sanayi arsaların 1200-1300,-TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. (1200,-TL/m²)

BEYAN-2-BÖLGE EMLAKÇISI

Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede, değerleme konu taşınmazın bulunduğu 1.Etapta imarlı sanayi arsaların 1250-1300,-TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. (1250,-TL/m²)

5.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.15. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.16. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

5.17. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmış olup, üzerindeki yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyat aralığı 1200–1300 TL/m² olarak tespit edilmiştir. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.
 - Çevre düzenlemesi, şerefiye, saha betonu maktuen değerde dikkate alınmıştır.
- **Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumda güncel nihai değer; yasal ve mevcut durum değeri 40.550.000.00,-TL (KIRKMİLYONBEŞYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.**

6.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, arsa için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 55 (Ellibeş) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

205 ADA 15 PARSEL YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
205	15	ARSA	14.400,00	1.250,00	1,00	18.000.000,00	18.000.000,00
		FABRİKA BİNASI	8.223,00	2.685,00	0,95	20.974.817,25	20.975.000,00
		İDARİ BİNA	334,00	3.450,00	0,95	1.094.685,00	1.095.000,00
		ÇEVRE DÜZENLEMESİ (SAHA BETONU, ÇEVRE DÜZENLEMESİ)					
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							40.550.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR) \$							2.154.760,13
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR) €							1.980.580,06
						1 DOLAR ₺	18,8188
						1 EURO ₺	20,4738

NOT: DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARI İLE TARAFIMIZCA TESPİT EDİLMİŞ OLAN YAPILARIN 2021 YILI ARALIK AYINDAN DEĞERLEME GÜNÜNE KADAR HERHANGİ BİR TAMİRAT VE TADİLAT GÖRMEDİĞİ MÜŞTERİ TARAFINDAN BEYAN EDİLMİŞ OLUP BU BEYAN DOĞRULTUSUNDA DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARI İLE AYNI HALİNDE BULUNDUĞU KABULUYLE YILLIK YIPRANMA ORANI VE TÜRKİYE CUMHURİYETİ MERKEZ BANKASI ENFLASYON VERİLERİ KULLANIRAK ARALIK 2022 TARİHİNDEKİ DEĞERİ AŞAĞIDA SUNULMUŞTUR.

SABİT KIYMET ADI		EKSPERTİZ DEĞERİ	
		31.12.2022	31.12.2021
FABRİKA BİNA			
FABRİKA BİNASI (ÇELİK HASIR)			
FABRİKA BİNASI (ÇELİK HASIR) EK BİNASI			
		40.550.000,00	24.685.030,35

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme
Olcay USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 02.07.2018

No : 409822

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

BURAK KÜLEKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403375

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Selay KAPLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.04.2021

Belge No: 2021-01.3918

Sayın Burak KÜLEKÇİ

(T.C. Kimlik No: 48145903510 - Lisans No: 409822)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2091

Sayın Selay OKTAY

(T.C. Kimlik No: 46984183384 - Lisans No: 403375)

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

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-1-2023-14:55

Kaydı Oluşturan: **OLCAY USTA (Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005323069278	20230123-1531-F09280	6927

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	205/15
Taşınmaz Kimlik No:	88357434	AT Yüzölçümü(m2):	14400.00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMLİ/MALIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	42/4191	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
323433396	(SN:8309319) DOFER YAPI	-	1/1	14400.00	14400.00	Satış	-

1 / 3

	MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V					11-12-2015 42515	
--	--	--	--	--	--	------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Teşis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	DOFER YAPI MALZEMELER İ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4918234) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1480149931	Sincan - 11-12-2015 16:19 - 42515	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	DOFER YAPI MALZEMELER İ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sincan - 11-12-2015 16:19 - 42515	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SVC-odfxTw5wg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3







FABRİKA





YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren kurum BASKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		2. Belgeye esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yenileme ☐ İlave ☐ Fosseptik ☐ Yeniden ☐ Kat ilavesi ☐ İstinat duvarı ☐ Tadilat ☐ Belge duvarı		3. Ruhsatın onay tarihi 10.05.2004		4. Ruhsat no. 003	
5. Parça no		6. Ada no 205		7. Parsel no 11		8. İmar planı onay tarihi 15.03.2003	
9. Parselasyon planı onay tarihi 21.12.2003		10. İmar durumu tarihi ve no'su		11. Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²) sanayii tesisi (7200)		12. Tapu tesisi belgesi veren kurum Başkent OSB arsa tahsis sözleşmesi	
13. Tapu tesisi belgesi tarihi ve no		14. Zemin etüdü onay tarihi 13.05.2001		15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat baş tar. 09.04.2004	
17. Planlanan inşaat bit. tar. 09.10.2004		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 09.04.2007		YAPI MÜTEAHHEDİNİN			
19. Adı soyadı, ünvanı Dofer Yapı Mlz. San. ve Tic A.Ş.		20. Değiştirildiği vergi dairesi Orşakçı V.D.		21. Vergi dairesi sicil no. 3020010094		22. Adres Plevne Caddesi No:67 GÜVEREN/ANKARA	
23. Adı soyadı, ünvanı Dofer Yapı Mlz. San. ve Tic A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı Dofer Yapı Mlz. San. ve Tic A.Ş.		25. Hukuki durumu A.Ş.		26. Adı soyadı, ünvanı	
27. Vergi dairesi sicil no 3020010094		28. Sicil no		29. Sicil tarihi ve no		30. Sicil tarihi ve no	
31. Mülkiyet hakkı no		32. İmza		33. İmza		34. Adres	
35. İmza		36. Adres		37. İmza		38. Adres	
39. İmza		40. Adres		41. İmza		42. Adres	
43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m ²)		45. Bölünmüş yapı sayısı		46. Toplam yapı sayısı	
47. Yapının laban alanı (m ²)		48. Toplam laban alanı (m ²)		49. Yapı başlangıcı		50. Toplam başlangıcı	
51. Yapı inşaat alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		53. Yapının toplam kat sayısı		54. İlave kat sayısı	
55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı		57. Yapının yüksekliği (m)		58. İlave kat yüksekliği	
59. Yapının sınıfı		60. Yapının grubu		61. 1 m ² maliyet (Bin TL)		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL)		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)		65. Toplam		66. Toplam	

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

69. ISITMA SİSTEMLERİ		70. TESİSATLAR		71. ORTAK KULLANIM ALANLARI		72. YAPI SİSTEMLERİ		73. KULLANILAN MALZEME			
☒ Uzakdan ısıtmalı kalorifer ☒ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		☒ Yangın tesisi ☒ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☐ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu		☐ Kömürlük ☐ Sigirak ☐ Ottopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu		☐ Yağm. (kaplı) ☐ İskelet (karfas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Fönel kalıp ☐ Fönide döşeme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		☐ Braket ☐ Beton blok ☐ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ Plak Kırık ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap		74. DÖŞEME	
69. YAKIT CİNSİ		70. SİCAK SU		71. YAKIT CİNSİ		72. YAKIT CİNSİ		73. YAKIT CİNSİ			
☐ Katı yakıt ☐ Fuel-oil ☐ Doğalgaz ☒ LPG ☐ Elektrik		☐ Termal ☐ Güneş ☐ Rüzgar ☐ Güneş kolekt. ☐ Mükterek ☐ LPG ☐ Elektrik		☐ Termal ☐ Güneş ☐ Rüzgar ☐ Güneş kolekt. ☐ Mükterek ☐ LPG ☐ Elektrik		☐ Termal ☐ Güneş ☐ Rüzgar ☐ Güneş kolekt. ☐ Mükterek ☐ LPG ☐ Elektrik		☐ Termal ☐ Güneş ☐ Rüzgar ☐ Güneş kolekt. ☐ Mükterek ☐ LPG ☐ Elektrik			

YAPI PROJELERİ

74. Onay tarihi		75. Adı soyadı		76. Oda sicil no		77. Büro tesisi no		78. Oda belge no		79. Adres		80. İmza	
Mimar		Metin BABACAN		29878		06 1960							
Statik		Atilla HASDEMİR		42555									
Elektrik		Naim TOYGAR		15142									
Mekanik tesisat		Mehmet OZEN		6340									
Jeoloji		Fatih OZKAN		7410									

49

50

BAŞKENT
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

YOL KOTU TUTANAĞI

ADA NO	PARSEL NO	EVRAK NO	ÇAP NO	TARİH
205	15	216	013-2015	18.02.2015

İlgi: 16.02.2015 Tarih veBilasayılı dilekçenize karşılıktır.

Not: $+0.000$ Kotu $735.84 + 0.20 = 736.04$ m² dir.

HAZIRLAYAN
Erhan SEKER
Harita Teknikeri
Harita ve Ölçüm Sorumlusu

ONAY
Aytekin TAKLACI
İnşaat-İmar Dep.Yön.

BAŞKENT
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ONAY

İMAR

YAPI DENETİMİ

FİRMANIN	Onvanı	BULUT	PROJE DENETÇİSİNİN	Adı ve Soyadı	
	Telefonu	YAPI DENETİM LTD.		Onvanı	MURSEL KEMAL ÖZGÜLLÜ
	Vergi No			Denetçi No	
	Adresi			İmzası	

YAPI SAHİBİ

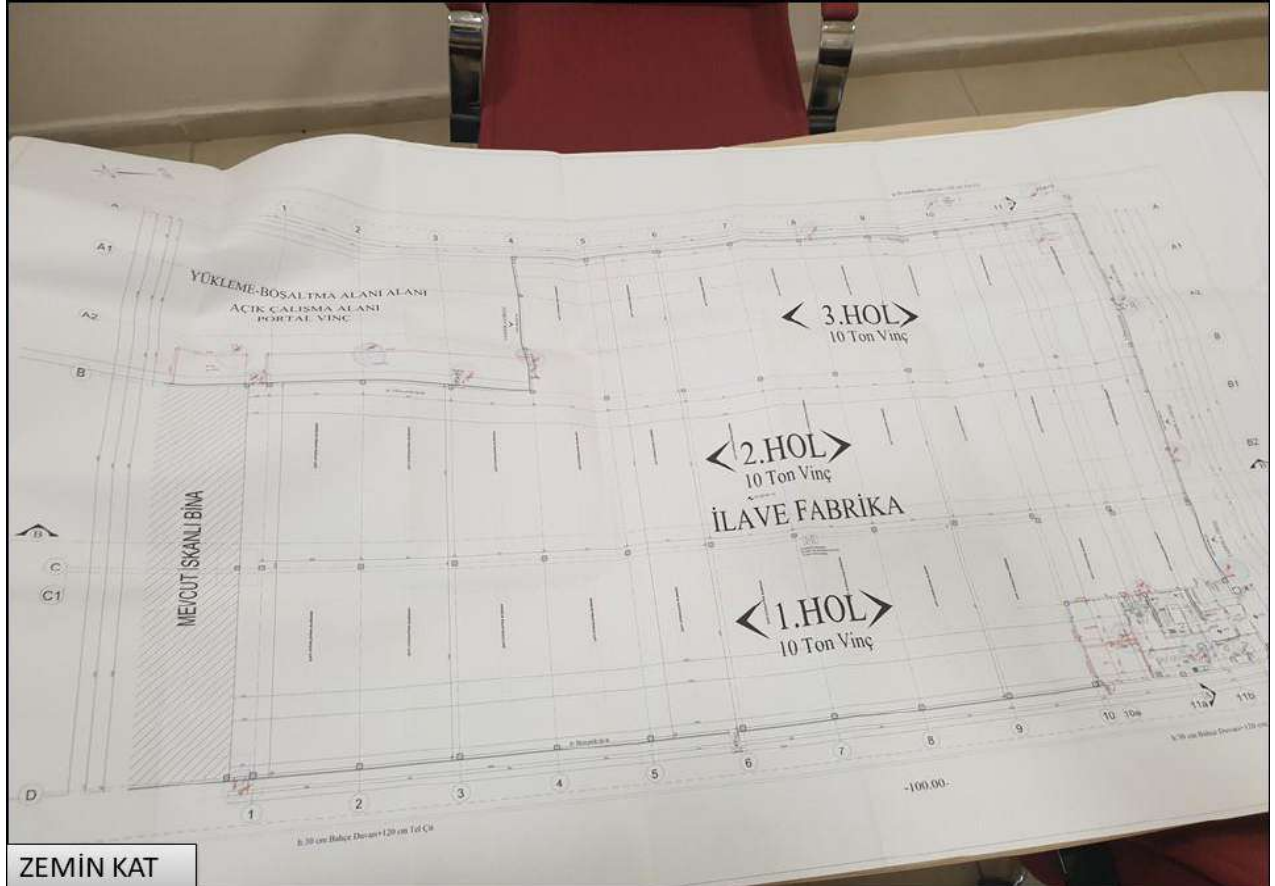
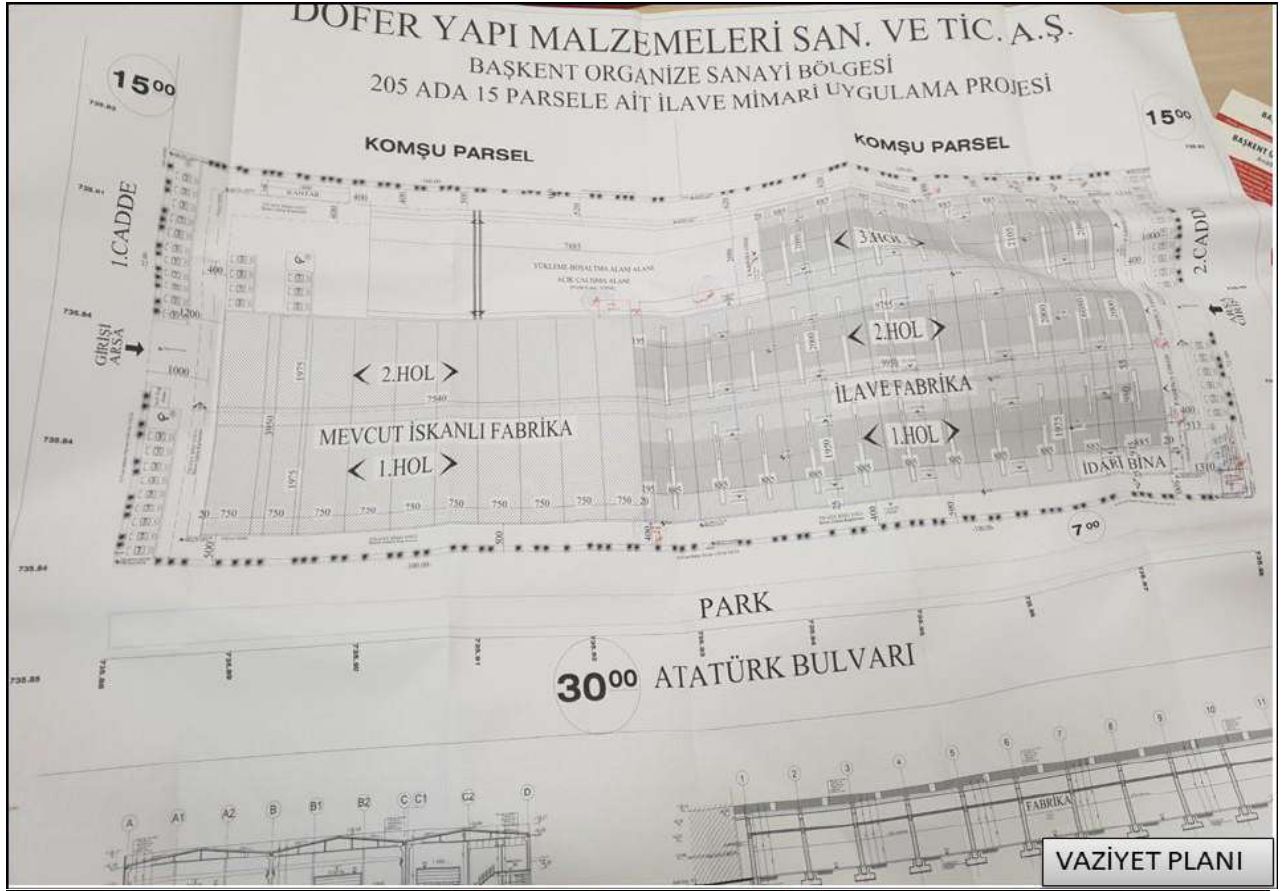
FİRMANIN	Onvanı	DÖNER YAPI MALZEMELERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	FİRMANIN	Onvanı	İL-DA Mm. Mh. İnş. Tur. San. ve Tic. Ltd.Şti.
	Telefonu			Telefonu	0 312 439 73 96
	Vergi No			Vergi No	475 044 4772 Sadımlar V.D.
	Adresi			Adresi	Park Çimen Konutları C2 No:55 Oran / ANKARA

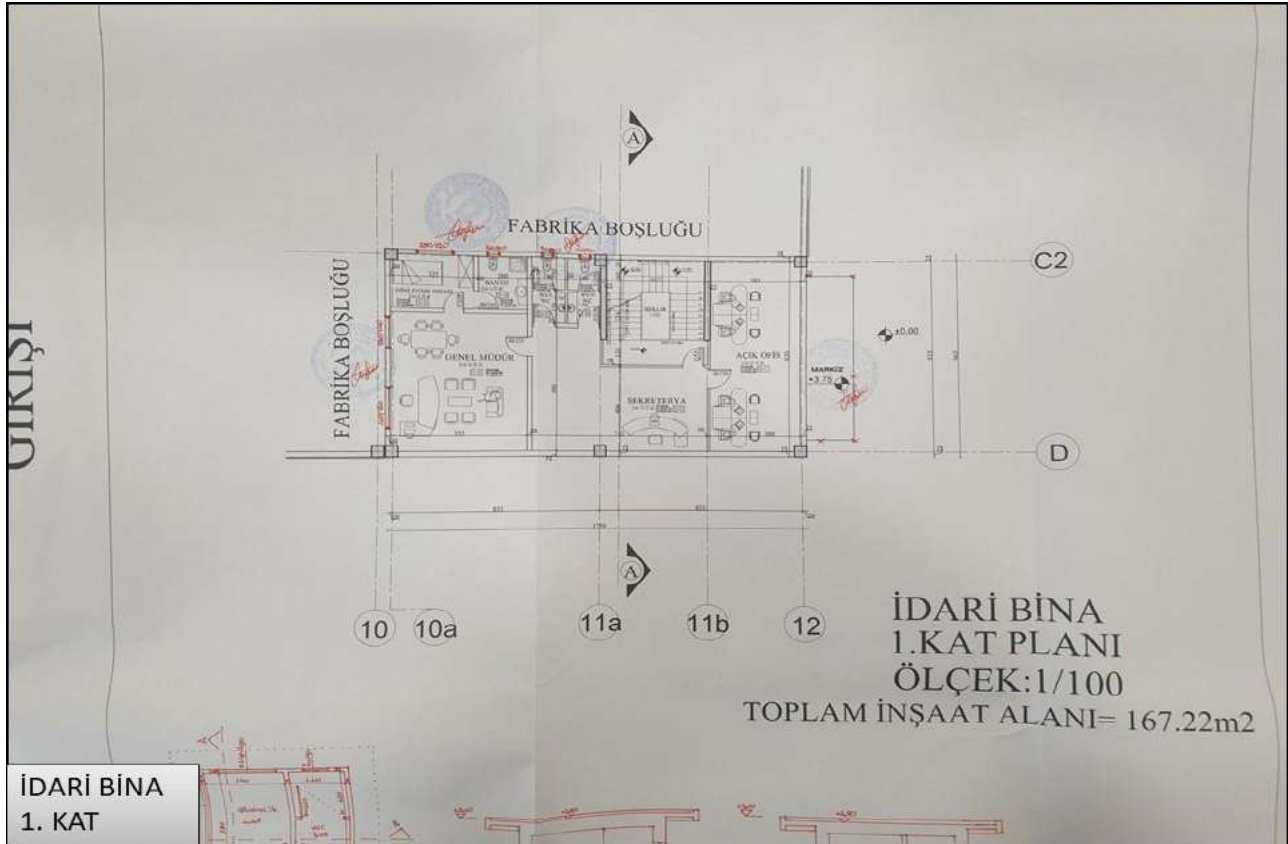
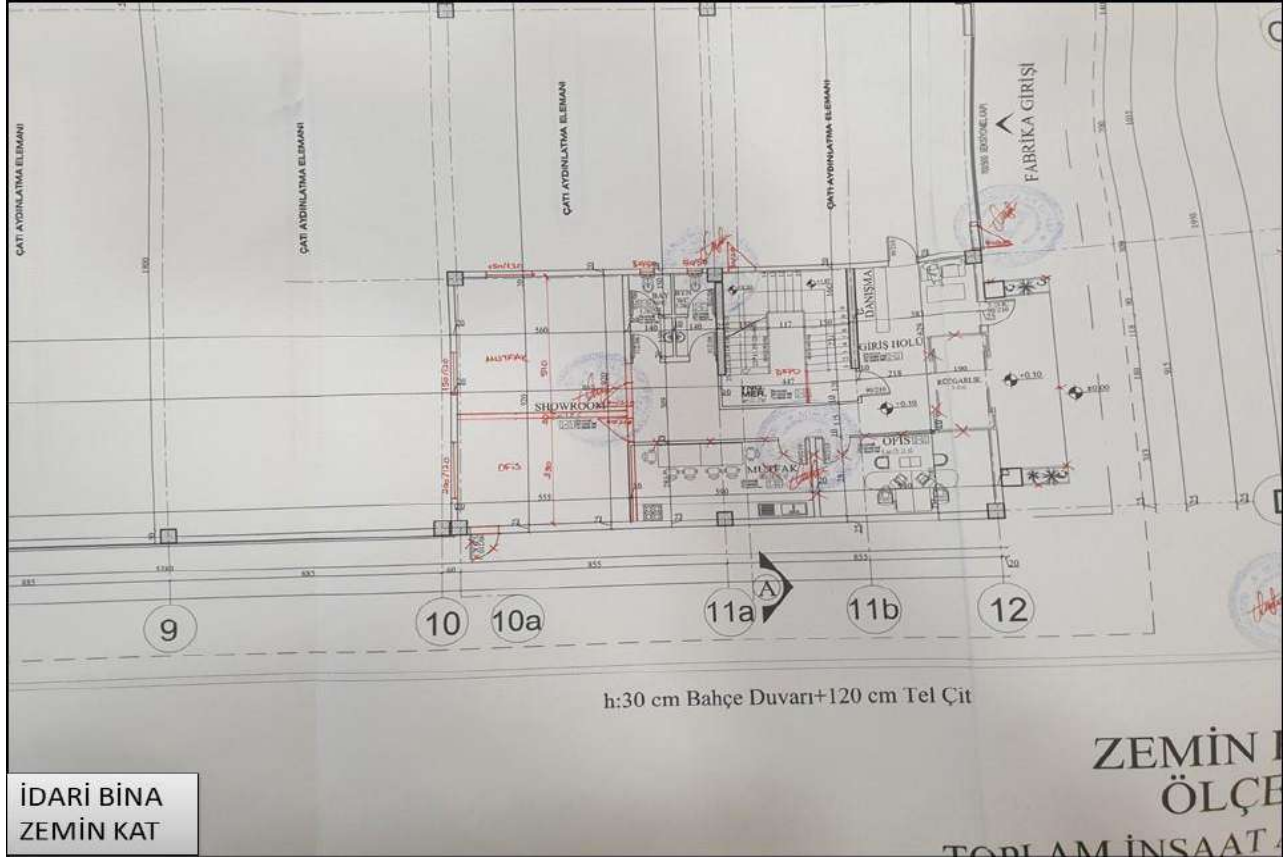
PROJEYİ HAZIRLAYAN

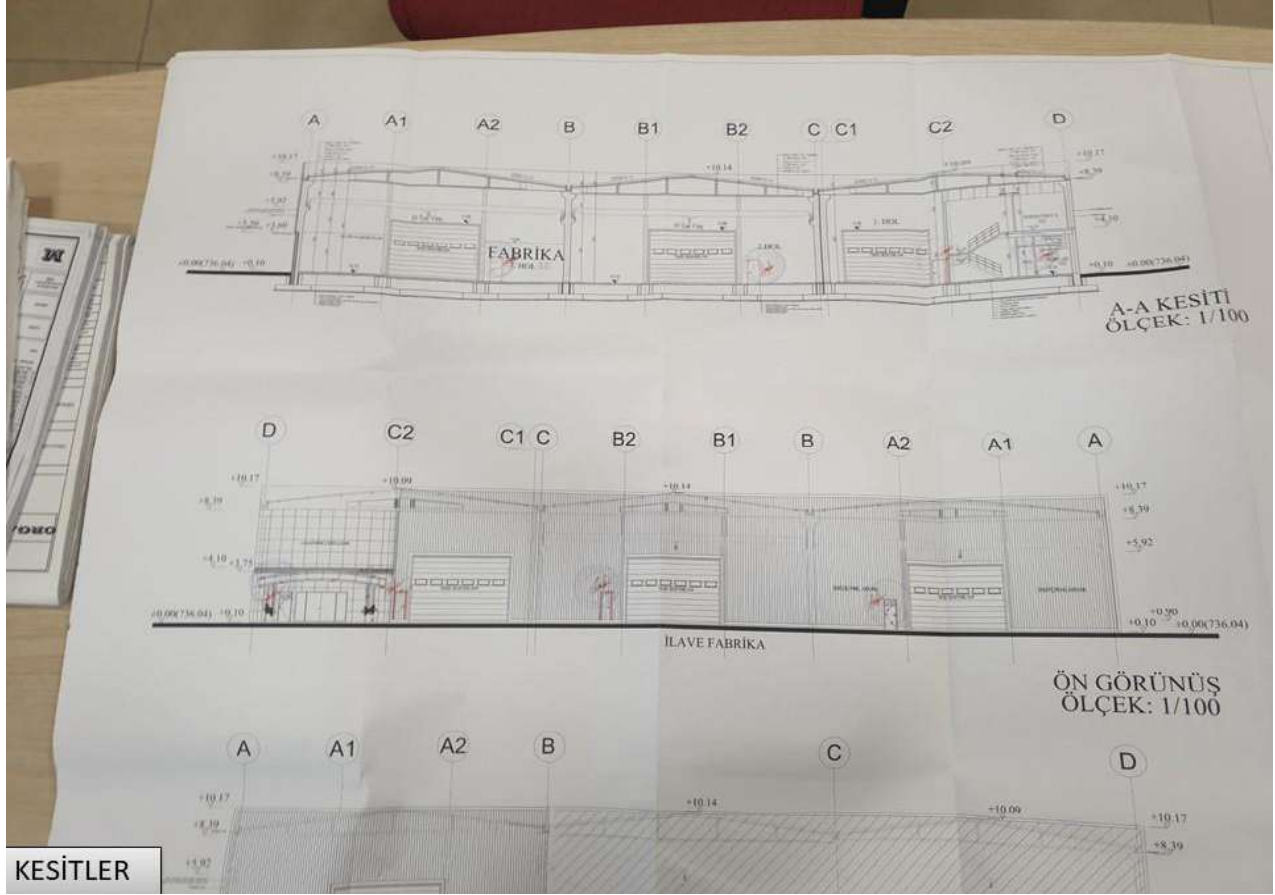
	ADI VE SOYADI	ONVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
KONTROL EDEN					
YAPAN					
ÇİZEN	Özge ORTAÇTEPE	Mimar		30780	

PROJE BİLGİLERİ

İL	ANKARA	BİNA ALANI (m²)	5 629.22 m²
İLÇESİ	MALİKÖY / SINCAN	BİNA YÜKSEK. (m)	8.39
ADA NO	255	YAPI SINIFI	7C
PARSEL NO	15	YAPI ÇİNE	Beton Prefabrik
ARSA ALANI (m²)	14 405.00 m²	KULLANIM AMACI	Satışa Tesisi
PROJE TÜRÜ	İLAVE MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		
PAFTA ADI			
ÖLÇEK	1/100 1/200	PAFTA NO	







Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

MALIKÖY BAŞKENT OSB Mah. 1 Cd. DOFER No:
2 / SİNCAN / ANKARA

Bina Kodu:

2

Bu adrese ait adres kodu:

1666603319

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.



**DOFER YAPI MALZEMELERİ
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

MAKİNE EKSPERTİZ RAPORU

RAPOR TARİHİ: 20.01.2023

RAPOR NO: SPK-2023-4



YÖNETİCİ ÖZETİ

Raporu Talep Eden	: DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Talep ve Ekspertiz Tarihi	: 12.01.2023 / 14.01.2023
Değerleme Konusu	: Dofer Yapı Malzemeleri Başkent OSB tesis makine-teçhizatlarının güncel ekspertiz değerinin tespiti
Değerleme Tarihi	: 16.01.2023
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 20.01.2023
Rapor tarihi ve Rapor No	: 13.01.2023 / SPK-2023-4
Değerleme Uzmanı	: Orhan ÖNAL Makine Mühendisi (SPK Lisans No: 406543 MMO No: 92113)
Kontrol eden	: Gökay DAĞLI Makine Yüksek Mühendisi (SPK Lisans No: 406096 MMO No: 77343)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Olcay USTA Makine Mühendisi (SPK Lisans No: 407179, MMO No: 94295)
Raporun Kapsamı	: Bu rapor, Başkent OSB, Atatürk Bulvarı 1. Cadde, No:2, Malıköy, Sincan/Ankara adresinde bulunan makine-teçhizatların güncel ekspertiz değerinin tespiti. “Adil Piyasa Değeri” nin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
Toplam Değer	: Ekspertize konu makine-teçhizatların “Adil Piyasa Değeri” nin;

36.000.000,00.-TL
(OTUZALTİMİLYON TÜRK LİRASI)

olacağı kanaatine varılmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü / Amacı
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşme veya Diğer Belge
- 1-6 Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 2 DEĞERLEME FİRMASI BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2-1 Değerleme Firmasının Unvanı ve Adresi
- 2-2 Öngörüler, Kısıtlayıcı Koşullar ve Varsayımlar
- 2-3 Ekspertiz yapılan firmadan istenip elde edilemeyen Dokümanlar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TESİS/ FABRİKAYA HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3-1 Makinelerin Bulunduğu Fabrikanın Yeri, Konumu ve Tanımı
- 3-2 Makinelerin Mülkiyet Bilgileri

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNEYE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4-1 Makinelerin Fiziksel Teknik ve Fonksiyonel Özellikleri
- 4-2 Değerlemede Baz Alınan özellikler
- 4-3 Makinelerin Satışına Etken Faktörler
 - 4-3-1 Olumlu Faktörler
 - 4-3-2 Olumsuz Faktörler
- 4-4 Makinelerin Başka Sektörde kullanıp kullanılamayacağına, taşınabilirliğine, teknolojik demode olma özelliğine, Çalışmasına ve Orijinalliğine İlişkin Analizler ve Tespitler
- 4-5 Makinelerin Değer tespit analizi;
 - 4-5.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri:
 - 4-5.2 Analize ilişkin Genel açıklama

BÖLÜM 5 SONUÇ

- 5-1 Sonuç Açıklamaları
- 5-2 Değerleme Prosesi
- 5-3 Makine kimlik Bilgileri ve Değer Takdiri;

EKLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası:

Bu rapor, Dofer Yapı Malzemeleri firmasının talebine istinaden, şirketimiz tarafından 20.01.2023 tarihinde, SPK-2023-4 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü ve Amacı

Bu rapor Dofer Yapı Malzemeleri firmasına ait Başkent OSB, Atatürk Bulvarı 1. Cadde, No:2, Malıköy, Sincan/Ankara adresinde bulunan tesis makine-teçhizatlarının "Adil Piyasa Değeri"nin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu değerlendirme raporu; mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Makine Mühendisi Orhan ÖNAL tarafından hazırlanmıştır. Rapor Makine Mühendisi Gökay DAĞLI tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından onaylanmıştır.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporunu şirketimizin değerlendirme uzmanı ve denetmenleri tarafından hazırlanmaya başlanmıştır. Değerleme sürecinde varlıkların bulunduğu gayrimenkulün mahallinde incelemeler, ofis çalışması ve firma yetkilileri ile belge alışverişi yapılmıştır.

Devam Eden Kullanım İçin Pazar Değeri;

Bir varlığın belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Tarafların birbirlerinden herhangi bir konuyu saklamadıkları,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği bir ortamda,
- Alıcı ve satıcının varlıklarla ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu varlığın makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Varlıkların satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı, varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Adil Piyasa Değeri" ve/veya "Makul Değer" ve/veya "Pazar Değeri" denir.

Bu değerlendirme raporu DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile firma arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2 DEĞERLEME FİRMASI BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**2-1 Değerleme Firmasının Unvanı ve Adresi****Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.;**

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., 29.09.2017 tarih ve 62301 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 410.000.-TL ödenmiş sermaye ile kurulmuştur ve 2020 yılı içerisinde ödenmiş sermayesini 1.000.000- TL' ye yükseltmiştir.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı SPK 22.03.2018 tarih ve 14/417 sayılı kurul kararı ile alınmıştır. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 26.07.2018 tarihli kurul kararı ile BDDK Lisansı almıştır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., Cevizlidere Mah. 1243. Sok. No:19 Kat:4, Palmiye İş Merkezi Çankaya -ANKARA adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

2-2 Öngörüler, Kısıtlayıcı Koşullar ve Varsayımlar

a. Değerleme bizzat yerinde görülerek, teknik personelle konuşularak ve raporda belirtilen açıklamalardaki esaslar dikkate alınarak yapılmıştır.

b. Ekspertiz çalışması, konu tesisin bulunduğu adreste, (servis ve makine üretici firma desteği olmadan) yapılmış olup ekspertizin dışarıdan gözlem ile yapıldığı kısmi incelemesine dayalıdır. Detaylı inceleme, gerekirse test ve ölçümler sadece yetkili servisler tarafından yapılabildiğinden ekspertiz çalışması bunları kapsamamaktadır. Bu sebeple değerlendirme "makinenin herhangi bir eksiğinin olmadığı ve çalışır durumda olduğu" kabulü çerçevesinde hazırlanmıştır.

c. Konu makinelerin daha önceki arıza, parça değişimi, revizyon, bakım vb. durumları bilinmemektedir. Yetkili servis veya üretici firma desteği olmadan ekspertiz işleminin yapılması sebebiyle iş bu raporda birçok yorum ve varsayım kullanılmıştır. Bu nedenle raporun geçerliliği; yapılmış olan tüm yorum ve varsayımların isabetli olmasına bağlıdır. Tarafımızla paylaşılmamış olan evrakların ve/veya bilgilerin bu yapmış olduğumuz yorumları değiştirebilecek özellikte olmasına dair herhangi bir taahhüdümüz söz konusu değildir.

d. Ekspertize konu makine ve teçhizatın üzerinde raporda belirtilenler hariç herhangi bir yasal problemin (mülkiyet problemi, takyidat, ipotek, rehin vs) bulunmadığı, iş bu rapora da firma beyanlarının doğru olduğu kabul edilip değerlendirme bu kabul üzerinden yapılmıştır. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır. Temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir güvence verilememektedir.

e. Rapor konusu makine ve teçhizatı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

f. Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.

g. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

ğ. Rapor sonunda kullanılan ekler sadece görsel amaçlıdır, konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

h. Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar... vs gibi) değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

ı. Değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğüne ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygundur.

i. Kullanılan veriler güvenilir, adil ve makul 'dur.

2-3 Ekspertiz yapılan firmadan istenip elde edilen Dokümanlar

Tarafımıza kapasite raporu ve mizan gönderilmiştir.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

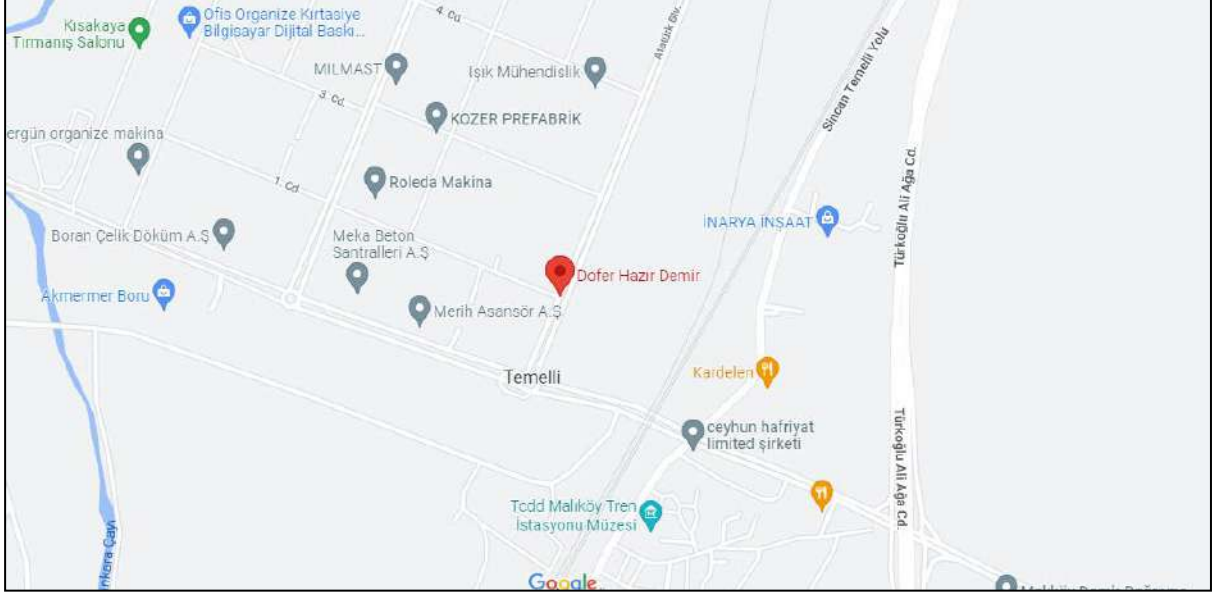
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

**BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU YAPILAR, MAKİNELER VE SEKTÖRÜ
HAKKINDA GENEL BİLGİLER****3-1 Makinelerin Bulunduğu Tesisin Yeri, Konumu ve Tanımı**

Ekspertize konu Dofer Yapı Malzemeleri firması Ankara Tesisleri, Başkent OSB, Atatürk Bulvarı 1. Cadde, No:2, Malıköy, Sincan/Ankara adresinde yer almaktadır. Makinelerin yer aldığı tesis Başkent OSB içerisinde olup, ulaşım olanakları gayet iyi durumdadır. Coğrafi konum olarak 39.79001, 32.38656 koordinatlarında yer almaktadır. Tesise ait kroki aşağıda yer almaktadır.

**3-2 Makine Mülkiyet Bilgileri**

Değerleme konusu makinelerin bulundukları adreste gerekli incelemeler yapılmış olup, makinelerin mülkiyetinin DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ firmasına ait olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Makinenin Fiziksel Teknik ve Fonksiyonel Genel Özellikleri

Makineler entegre tesis makineleri olup, aktif çalışır vaziyette incelenmiştir.

4-2 Değerlemede Baz Alınan Veriler

Makinelerin değerlemesinde baz olarak alınan unsurlar;

- Yaşı, kapasitesi, malzeme kalitesi, dayanıklılık, menşei, faal olup olmadığı ve çalışmadığı süre,
- Teknik özellikleri, piyasadaki yer edinip edinmediği, birincil ve ikincil el değeri,
- Marka, model ve tipi, ikinci el durumunda talep durumu, muadili makinelere göre üstünlük ve zayıflık durumları,
- Teknolojik olarak verimlilikleri ve yedek parça bulunabilirliğidir.

4-3 Makinelerin Satışına Etken Faktörler

4-3-1 Olumlu Faktörler

- Makinelerin aktif ve çalışıyor vaziyette olmaları.
- Tesis bütünlüğü içerisinde hat makinelerinin çoğunlukta olması.

4-3-2 Olumsuz Faktörler

- Döviz kurunun dalgalanması ile piyasaların dalgalanması, makine sektörünü olumsuz etkilemektedir,
- Makinelerin ikinci el piyasada alıcı kitlesinin kısıtlı olması.

4-4 Makinelerin Başka Sektörde kullanıp kullanılamayacağına, taşınabilirliğine, demode hızına, Çalışmasına ve Orijinalliğine İlişkin Analizler

Ekspertizi yapılan makinelerin;

- a) Başka sektörlerde kullanılması mümkün değildir.
- b) Taşınabilirliği zordur,
- c) Orijinal makinelerdir.

4-5 Makinelerin Değer tespit analizi

4-5.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve yöntemlerin seçilme nedenleri

a. Adil Piyasa değeri; Bir varlığın belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda; Tarafların birbirlerinden herhangi bir konuyu saklamadıkları, Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği bir ortamda, Alıcı ve satıcının varlıklarla ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu, Değerleme konusu varlığın makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı, Varlıkların satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere denir. İş bu rapor ile tespit edilen değer adil piyasa değeridir.

b. Maliyet Yaklaşımı; Maliyet Oluşumları Yaklaşımında var olan bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında aynısının veya modern tekniklerle üretilmiş bir benzerinin yeniden temin edilme maliyeti değerlendirme çalışması için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Bu yaklaşım piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı makineler için uygun olmaktadır. Çünkü karşılaştırılabilir satış bilgisi ya çok az olmakta ya da hiç olmamaktadır. Maliyet yaklaşımına konu olan makine–ekipmanın güncel uzman incelemesi değeri, imal tarihi, menşei, iktisap tarihi ve iktisap tarihindeki satın alma bedeli, kalan ekonomik ömür, fiziki ve fonksiyonel yıpranma, teknolojik gelişmeden kaynaklanan demodelik gibi hususlar dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Bu yöntemde önemli olan kriter makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı varsayılır. Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca göz önüne alınmaktadır.

c. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılacak varlığa benzer nitelikteki varlıkların fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan makine ve ekipman birbirleri ile satış fiyatı, yaşı, satışı yapıldığı tarihi, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiridir yapmaktır. Benzer nitelikteki varlıklara istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak varlığa benzer nitelikteki varlıkların fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan makine ve ekipman birbirleri ile satış fiyatı, yaşı, satışı yapıldığı tarihi, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiridir yapmaktır. Benzer nitelikteki varlıklara istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır. Ancak her zaman benzer makine ve ekipmanların satış fiyatlarının Pazar bilgileri dâhilinde temin edilmesi mümkün olmayabilir.

ç. İskonto edilmiş Maliyet hesabı yöntemi; Bu yöntemde önemli olan kriter makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı kabul edilir. Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca dikkate alınmalıdır. Genel bir kural olarak, mevcut bir makinenin değerinin, hiçbir zaman yenisinin maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilmektedir.

Bu yaklaşımda değerlendirme yapılan varlığın yarattığı faaliyet gelir verileri dikkate alınarak değer tespiti yapılır. Varlığın her yıl için üreteceği potansiyel net gelirin ve faydalı ömrü sonundaki satış değerinin güncel koşullara göre oluşan kapitalizasyon oranına bölünerek değere ilişkin kanaate varılır. Bir başka değişle varlığın değeri ile getirisi arasında bir süre korelasyonu kurulur. Bu süre varlığın niteliği, kullanım şartları, kondisyonu ve piyasada bu varlığın aranıp aranmadığına göre Değerleme Uzmanınca belirlenir.

BÖLÜM 5 SONUÇ

DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (ANKARA BAŞKENT OSB)										
Sıra No	Cinsi	Adet	Marka	Tip	Seri No	İmal Yılı	2021 Yılı Tahmini birim Birim Fiyat (TL/Adet)	2021 Yılı Tahmini Toplam Fiyatı (TL)	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
1	OTOMATİK DEMİR BÜKME MAKİNESİ	1					27.359,75	27.359,75 ₺	45.000,00	45.000,00 ₺
2	OTOMATİK DEMİR BÜKME TESİSİ	1	ROBOMASTER							
3	DEMİR (BAT) KESME MAKİNESİ	1					516.795,29	516.795,29 ₺	850.000,00	850.000,00 ₺
4	SCHNELL PRIMA MAKİNESİ	1	SCHNELL	PRIMA 12 R		2005				
5	DEMİR KESME MAKİNESİ (MANUEL)	4					30.399,72	121.598,89 ₺	50.000,00	200.000,00 ₺
6	DEMİR KESME MAKİNESİ (MANUEL)	5					27.359,75	136.798,75 ₺	45.000,00	225.000,00 ₺
7	GEZER KÖPRÜLÜ VİNÇ 10 TON	4					243.197,77	972.791,08 ₺	400.000,00	1.600.000,00 ₺
8	PORTAL VİNÇ 5 TON	1					212.798,05	212.798,05 ₺	350.000,00	350.000,00 ₺
9	KOMPRESÖR, HAVA TANKI	2					227.997,91	455.995,82 ₺	375.000,00	750.000,00 ₺
10	CHILLER	1					425.596,10	425.596,10 ₺	700.000,00	700.000,00 ₺
11	ÇELİK HASIR KAYNAK MAKİNESİ	2	SCHLATTER				5.015.954,02	10.031.908,05 ₺	8.250.000,00	16.500.000,00 ₺
12	OTOMATİK ÇEKME DOĞRULTMA KESME MAKİNESİ	1					1.215.988,85	1.215.988,85 ₺	2.000.000,00	2.000.000,00 ₺
13	OTOMATİK ÇEKME DOĞRULTMA KESME MAKİNESİ VE UÇ KAYNAK	2					1.915.182,45	3.830.364,89 ₺	3.150.000,00	6.300.000,00 ₺
14	OTOMATİK ÇEKME DOĞRULTMA KESME MAKİNESİ	1					2.127.980,49	2.127.980,49 ₺	3.500.000,00	3.500.000,00 ₺
15	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	1					15.199,86	15.199,86 ₺	25.000,00	25.000,00 ₺
16	GEZER KÖPRÜLÜ VİNÇ	7					191.518,24	1.340.627,71 ₺	315.000,00	2.205.000,00 ₺
17	FORKLİFT	1					455.995,82	455.995,82 ₺	750.000,00	750.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER								21.887.799,40 ₺		36.000.000,00 ₺

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel: +90 312 999 53 48 (pbx)-Faks: +90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

5-1. Sonuç Açıklamaları;

Ekspertize konu makine-teçhizatların ikinci el piyasasında satışı gibi durumlar söz konusu olmadığından, muhasebe kayıtları ve kapasite üzerinden değerlendirme tespitleri yapılmıştır.

5-2.Değerleme Prosesi

Değer tespitinde, yapılan piyasa araştırmalarına istinaden elde edilen veriler ve maliyet metodu karşılaştırılması yapılmış, fiziki incelemelerde ve yapılan araştırmalarda elde edilen bulgulara dikkate alınmak suretiyle piyasa değeri tespit edilmiştir.

5-3 Makinelerin Kimlik Bilgileri ve Değerleme Takdiri

Raporda mevcut durumu belirtilen ve değerlemede dikkate alınan, teknik özellikleri, işlevi, modeli, cinsi, faal haldeki mevcut durumu, ekonomik ve ticari kullanım ömürleri göz önünde bulundurularak değerlemesi yapılan makineler için toplam;

- **36.000.000.-TL (OTUZALTIMİLYON TÜRK LİRASI)**

olarak **Adil Değer** takdir edilmiştir.

Makinelerin bilgi amaçlı olarak değerleri;

- 2021 tarihli değeri: 21.887.799,40 TL

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize sunarız.

DEĞERLEME UZMANI

Orhan ÖNAL
Makine Mühendisi
SPK Lisans No: 406548
MMO No: 92113
Sektör Tecrübesi; 10 yıl

DENETMEN

Gökay DAĞLI
Makine Mühendisi
SPK Lisans No: 406096
MMO No: 77343
Sektör Tecrübesi; 9 yıl

ONAY

Olca USTA
Makine Mühendisi
SPK Lisans No: 407179
MMO No: 94295
Sektör Tecrübesi; 11 yıl

EKLER

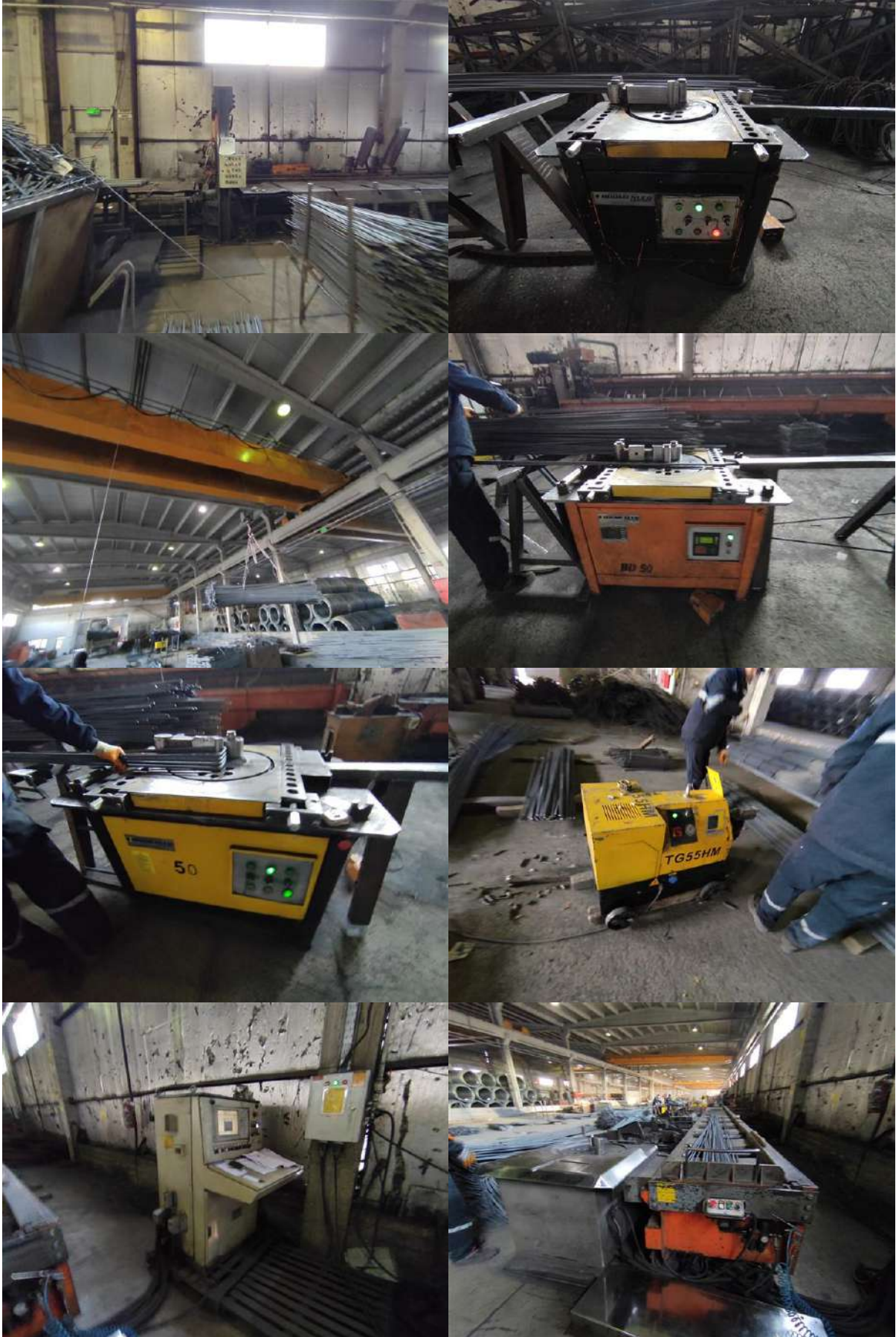
- Tesise ait görseller
- Kapasite Raporu
- Mersis ve Tares Sistem Ekran Görüntüleri

TESİSE AİT GÖRSELLER**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

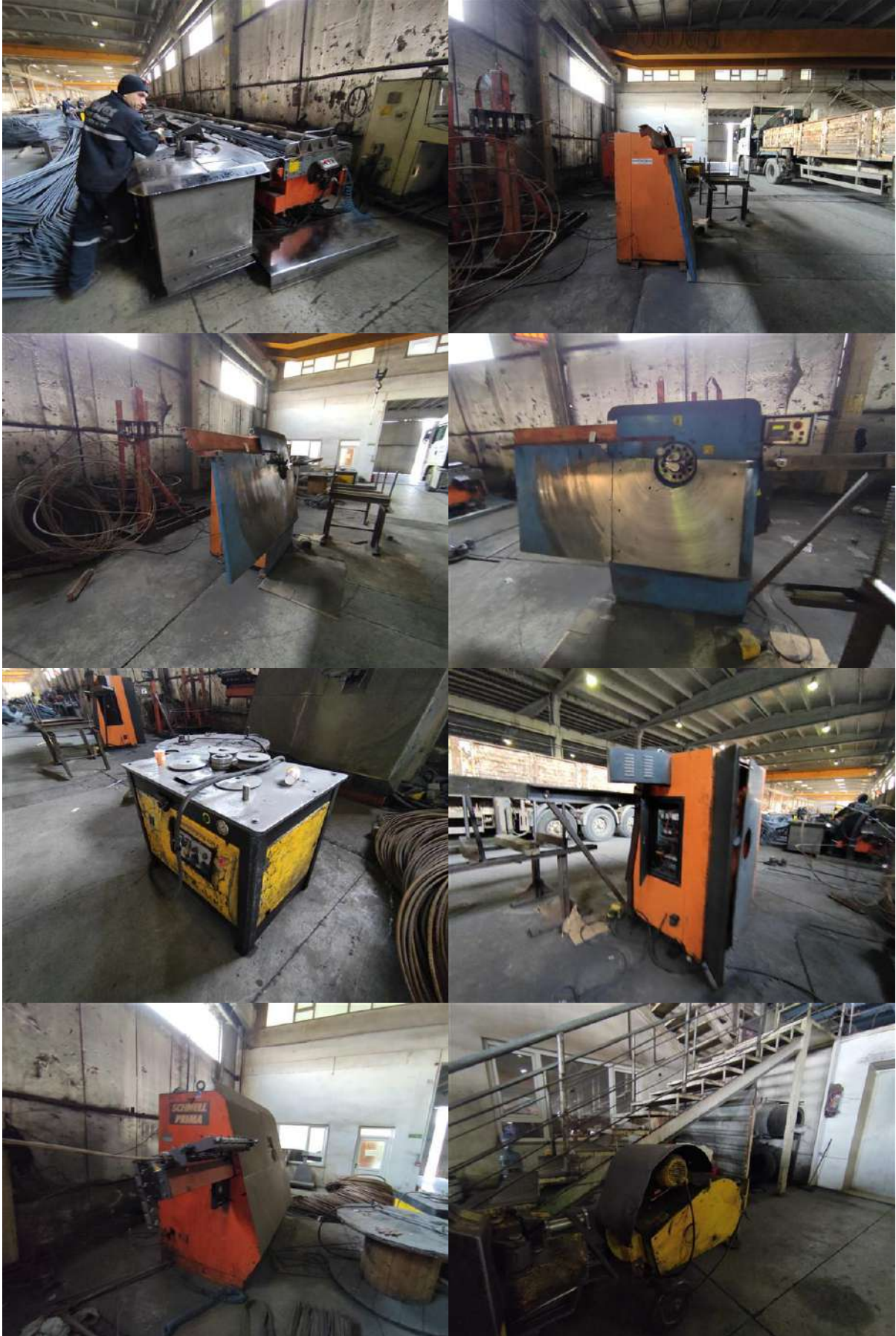
www.baskenttd.com.tr

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

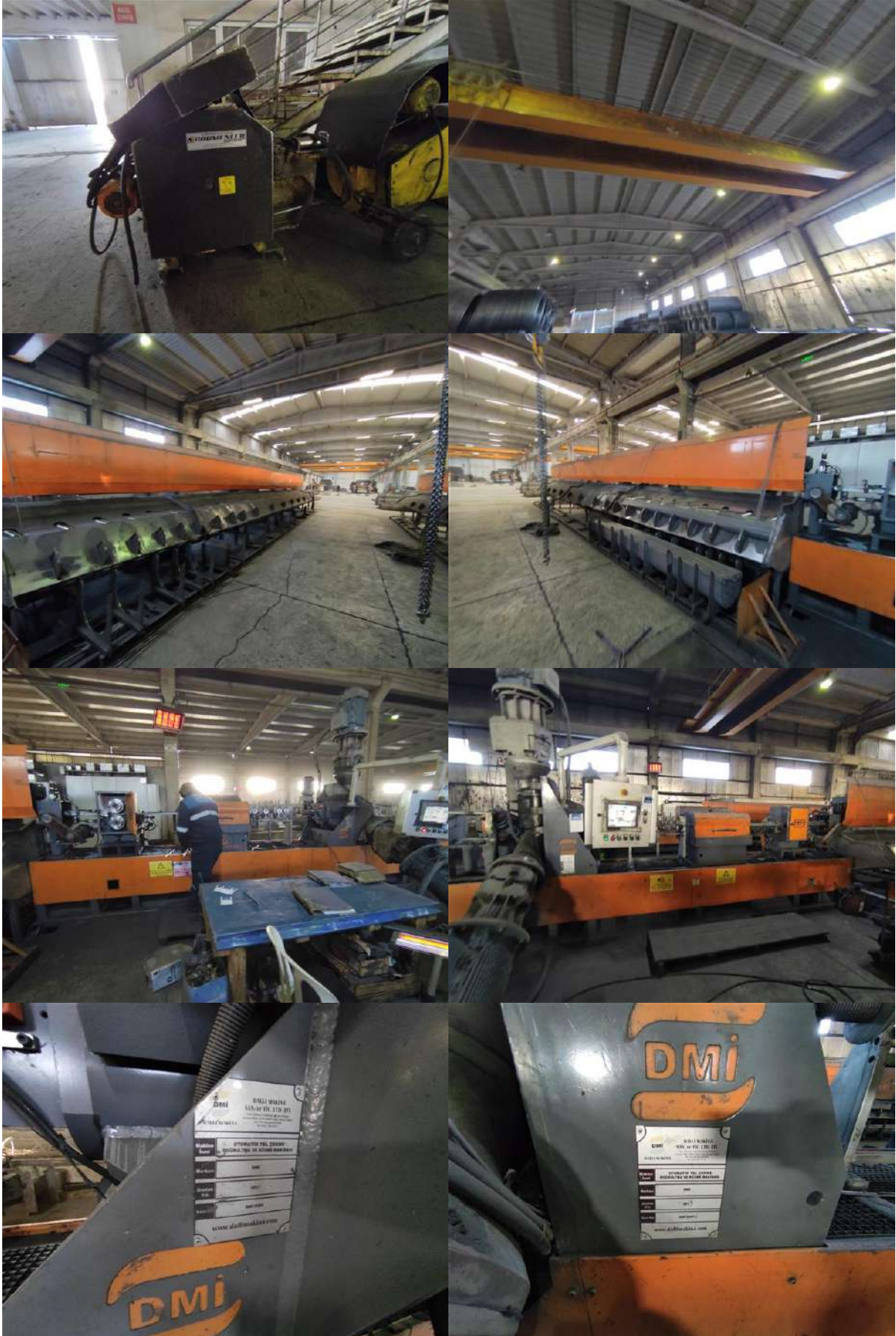
www.baskenttd.com.tr

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel: +90 312 999 53 48 (pbx) -Faks: +90 312 999 68 03

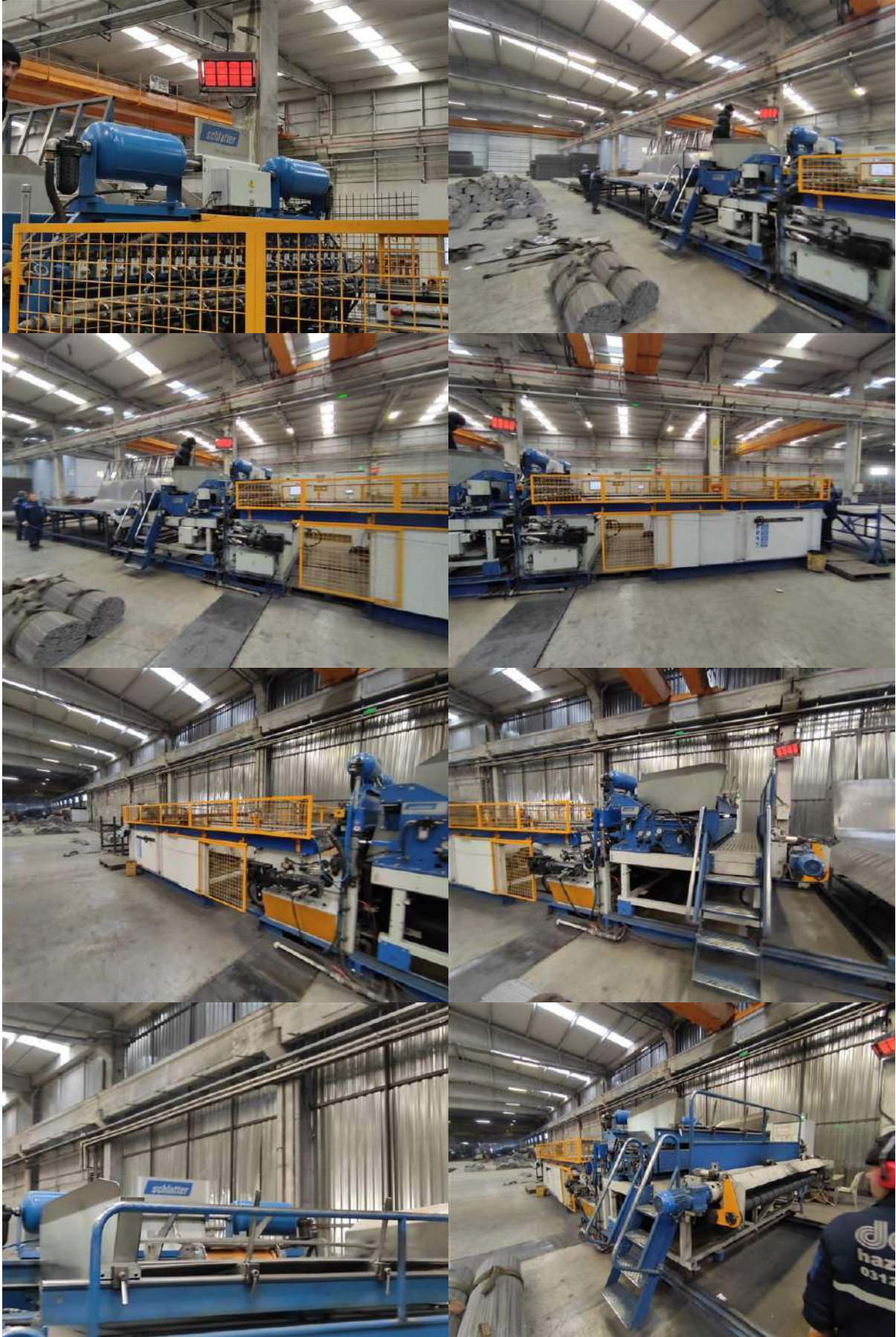
www.baskenttd.com.tr

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel: +90 312 999 53 48 (pbx) -Faks: +90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

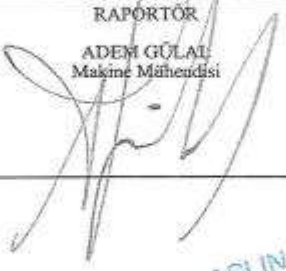
**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

KAPASİTE RAPORU

		TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU			
ANKARA SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 18.12.2023		Rapor Tarihi : 17.12.2021 Rapor No : 2021 / 1829	
Firma Ünvanı : DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tescilli Markaları : Vergi Dairesi/No : Dışkapı V.D. / 3020010094 İşyeri SGK No : 224320101113949500625-07 MERSİS No : 0302001009400010		Sanayi Sicil No : Oda Sicil No : 7187 Ticaret Sicil No : 56065 Faaliyet Kodu : 24.32.01 (NACE)			
Üretimin Yapıldığı Yer :		Adres : Başkent OSB Atatürk Bulvarı 1.Cadde No:2 Malıköy SİNCAN / ANKARA İşyeri Tel (Kodlu): 312-6401144 Faks : 312-6401147 e-posta : dofer@dofer.com.tr Web : www.dofer.com.tr			
Merkez :		Adres : Turgut Özal 2 Bulvarı No:34 ALTINDAĞ / ANKARA Büro Tel (Kodlu): 312-319 4671 Faks : 312-362 4186			
Üretim Konuları :		İnşaat Demiri Ebatlama ve Büküm İşleri, Çelik Hasır.			
Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kıymetler Durumu (TL)		Personel Durumu	
Mal Sahibi : Arazi (m2) : 14.400 Toplam Kapalı Alan (m2) : 8.772,22 Bina İnşaat Tipi : PREFAB- B.ARME		Makine ve Teçhizat Değeri : 1.931.218 Tescilli Sermayesi : 29.850.000		Mühendis : 1 Teknisyen : 1 Usta : 2 İşçi : 31 İdari Pers. : 3 Toplam : 38	
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 18.06.2007					
Yabancı Sermaye			Gayri Maddi Hak		
Ülkesi : Oran (%) :			Patent : Know How : Lisans : Ülkesi :		
Sertifikalar : Diğer Belgeler : ISO 14001, ISO 9001, OHSAS 18001					
Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 16.12.2021 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.					
RAPORTÖR ADEM GÜLAL Makine Mühendisi		1.EKSPER MAHMUT MELİH NALÇACI Makine Mühendisi		2.EKSPER -	
					
ASLININ AYKURDUR 21 Aralık 2021 Mahmut Melih NALÇACI Teknik Ekspert					

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 56065 / Vergi No: 3020010094
DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : Başkent OSB Atatürk Bulvarı 1.Cadde No:2 Mahkûy SİNCAN / ANKARA

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.41.31	1	DEMİR BÜKME (ETRİYE) MAKİNASI - OTOMATİK	0 I		0.0
28.41.32	1	DEMİR BÜKME (ETRİYE) MAKİNASI - ROBOMASTER TAM OTOMATİK	0 I		0.0
28.41.32	1	DEMİR (BAT) KESME MAKİNASI - TAM OTOMATİK	0 I		0.0
28.41.31	1	SHELL PRIMA MAKİNASI	0 I		0.0
	4	DEMİR KESME MAKİNASI (MANUEL)	0 Y		0.0
	5	DEMİR BÜKME MAKİNASI (MANUEL)	0 Y		0.0
28.22.14	4	GEZER KÖPRÜLÜ VİNC (10 TONLUK)	0 Y		0.0
28.22.14	1	PORTAL VİNC (6 TONLUK)	0 Y		0.0
	1	MOBİL VİNC (KAMYON ÜSTÜ)	0 Y		0.0
	1	KAMYON KANTARI (80 TONLUK)	0 Y		0.0
	2	KOMPRESÖR	0 Y		0.0
	1	CHILLER	0 Y		0.0

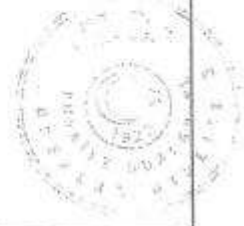
ÇELİK HASIR BÖLÜMÜ :

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
27.90.31	2	ÇELİK HASIR PUNTA KAYNAK MAKİNASI (SCHLATTER)	0 I		0.0
27.90.31	2	UÇ KAYNAĞI MAKİNASI (SCHLATTER)	0 I		0.0
28.41.34	1	OTOMATİK TEL ÇEKME,DOĞRULTMA,KESME MAKİNASI	0 Y		330.0
28.41.34	2	OTOMATİK TEL ÇEKME,DOĞRULTMA,KESME MAKİNASI	0 Y		330.0
28.41.34	1	OTOMATİK TEL ÇEKME,DOĞRULTMA,KESME MAKİNASI	0 Y		165.0
	7	GEZER KÖPRÜ VİNC	0 Y		0.0

Toplam : 0 825.0 =
1105.5 BG



ASLININ AYNIĞIDIR
21 Aralık 2021
Mehmet Melih NALÇACI
Teknik Ekspert



TOBB tarafından 20.12.2021 tarih ve 49863 no ile onaylanmıştır. En son 18.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/7

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 56065 / Vergi No: 3020010094
DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
25.11.23.60.00	İNŞAAT DEMİRİ EBATLAMA VE BÖKME İŞLERİ	37.200.000	kilogram
25.93.13.20.00	ÇELİK HASIR	33.525.440	kilogram
24.31.10.40.00	NERVÜRLÜ ÇUBUK	1.000.000	kilogram



20 Aralık 2021

ASLININ AYNIĞIDIR
21 Aralık 2021
Mahmut Mehmet NALÇACI
Teknik EkspertTOBB tarafından 20.12.2021 tarih ve 49863 no ile onaylanmıştır. En son 18.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/7

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 56065 / Vergi No: 3020010094
DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**TABLO : III KAPASİTE HESABI** (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

Firma müracaatı üzerine 17/12/2021 tarihinde yapılan incelemede aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.
Hesaplamalar günde 8 saat yılda 300 gün üzerinden yapılmıştır.

1) İNŞAAT DEMİRİ EBATLAMA VE BÜKME BÖLÜMÜ :

Çeşitli çaplarda inşaat demirlerinin ebatlama ve büküm işlemleri seri şekilde yapıldığından makine ve tezgahlara kronometraj uygulandı.

Pilye ve Gönye büküm işleri :

Piyasadan alınan çeşitli çaptaki inşaat demirleri, kesme makinalarında projesindeki ölçülerde kesilir daha sonra mevcut 5 adet pilye ve gönye makinasında ölçülerine göre bükülerek şekillendirilir. En çok üretimi yapılan Ø16 mm. demir hesaplamada baz alındı ve yapılan kronometrik incelemeye göre bir makine ile saatte 3.000 kg. malzemeye bükme işlemi yapılabildiği anlaşıldı. Buna göre;

$$5 \times 3 \times 8 \times 300 \times 0,75 = 27.000 \text{ ton/yıl Bükme işi (Pilye-Gönye)}$$

Etriye büküm işleri :

Piyasadan alınan çeşitli çaptaki inşaat demirleri, kesme makinalarında projesindeki ölçülerde kesilir daha sonra mevcut 2 adet otomatik ve tam otomatik etriye makinasında ölçülerine göre bükülerek şekillendirilir. En çok üretimi yapılan Ø14 mm. demir hesaplamada baz alındı ve yapılan kronometrik incelemeye göre, 1.makina ile saatte 2.000 kg., ve 2.makina ile 3.000 kg. malzemeye bükme işlemi yapılabildiği anlaşıldı. Buna göre;

$$5 \times 8 \times 300 \times 0,85 = 10.200 \text{ ton/yıl Bükme işi (Etriye)}$$

$$\text{Toplam : } 27.000 + 10.200 = 37.200 \text{ ton/yıl}$$

İhtiyaç Maddesi :

$$\text{Muh. } \emptyset \text{ İnşaat demiri : } 37.200 \times 0,5 = 18.600 \text{ ton/yıl}$$

2) ÇELİK HASIR BÖLÜMÜ :

Tel çekme :

TOBB tarafından 20.12.2021 tarih ve 49863 no ile onaylanmıştır. En son 18.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4/7

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 56065 / Vergi No: 3020010094
DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Bu bölümde toplam 4 adet otomatik tel çekme, doğrultma ve kesme makinası mevcut olup her biri 300 m/dak çekme, doğrultma ve kesme işlemi yapmaktadır. 4 adet makinada 0,222 kg/m ağırlığındaki tel esas alınmıştır. (Tel çekme makinaları bilgisayar kontrollü olup tamburlu tipte değildir.)

$$4 \times 300 \text{ m} \times 8 \times 60 \times 300 \times 0,90 \times 0,222 = 34.525.440 \text{ kg/yıl}$$

Motor güçlerine göre kapasite :

1 adet otomatik tel çekme, doğrultma ve kesme makinası gücü: 330 kw
3 adet otomatik tel çekme, doğrultma ve kesme makinası gücü: 3 x 165 kw = 495 kw

Toplam motor gücü : 330 kw + 495 kw = 825 kw

$$825/2 \times 150 \times 0,80 = 49.500 \text{ ton/yıl}$$

Çelik hasır kaynak makinaları kapasitesi :

Bu bölümde 2 adet çelik hasır punta kaynak makinası mevcut olup hesaplamada esas alınan 2,15 m x 5 m ebadına uygulanan kronometrajda, bu ebadaki 1 adet çelik hasırın kaynak süresinin 20 saniye olduğu tespit edilmiştir. (Ağırlık 57,65 kg/ad)

$$2 \text{ makine} \times 60/20 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,90 \times 57,65 = 44.828.640 \text{ kg/yıl}$$

Kapasiteye esas; tel çekme, doğrultma ve kesme makinaları alınmıştır. (34.525.440 kg/yıl)

34.525.440 kg/yıl çelik hasır üretiminin 1.000.000 kg'ı kaynak işlemi yapılmadan nervürlü çubuk olarak piyasaya verilmektedir.

İhtiyaç maddeleri:

Filmaşın demir: 34.525.440 kg/yıl

Sanayi sabunu : (34.525.440/1000) x 0,5 = 17.262 kg/yıl

Elmas hadde : (34.525.440/1000) /16 = 1.532 ad/yıl

Bunlar ve firmaca kullanılan diğer ihtiyaç maddeleri Tablo 1'de ayrıca gösterilmiştir.

TOBB tarafından 20.12.2021 tarih ve 49863 no ile onaylanmıştır. En son 18.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/7

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 56065 / Vergi No: 3020010094
DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
24.10.62	Muh. Ø İnşaat demiri (6 - 16 mm.)	Ton	18.600	OnSekizBinAltıYüz
24.10.61	Filmaşın demir	kilogram	34.525.440	OnuzDörtMilyonBeşYüz YirmiBeşBinDörtYüzKı rk
	Sanayi sabunu	kilogram	17.262	OnYediBinKıYüzAltmı şiki
	Elmas hadde	adet	1.532	BinBeşYüzOtuziki



ASLININ AYNI DİR

21 Aralık 2021

Mahmut Melih NALÇACI
Teknik EkspertTOBB tarafından 20.12.2021 tarih ve 49863 no ile onaylanmıştır. En son 18.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/7

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 56065 / Vergi No: 3020010094
DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 7 sayfadan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 23.12.2019 tarih ve 43803 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
M. Mustafa ÖZCAN
Metalurji Mühendisi

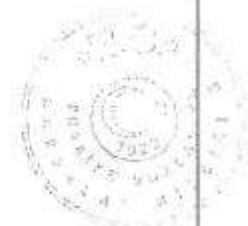
- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hamuradde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
- 3.Hesaplamalar aksi belirtilmedikçe süreçte günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
- 4.Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
- 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

ODA ONAYI  20 Aralık 2021 CANER HASTAŞ Belge Hizmetleri Müdürü	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI  Müjdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO 20.12.2021 * 049863 Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.
---	--	---

ASLININ AYNI DİR

21 Aralık 2021

M. Mustafa ÖZCAN
Teknik Ekspert



TOBB tarafından 20.12.2021 tarih ve 49863 no ile onaylanmıştır. En son 18.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 7/7

MERSİS SİSTEMİ EKRAN GÖRÜNTÜSÜ

Firma Bilgileri			
Unvan DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Mersis No 0302001009400010 Firma Türü PAY SAHİBİ SAYISI BİRDEN FAZLA ANONİM ŞİRKET Toplam Sermaye 41750000.00 TL	Kuruluş Tarihi 23-01-1985 Vergi Dairesi / No ANKARA/KURUMLAR VERGİ DAİRESİ / 3020018004 Ticaret Sicil Müdürlüğü ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ Firma Adres Bilgisi ÖRNEK MAHALLESİ TURBÜT ÖZAL 2 BULVARI No:34 / - _ Adres No: 1407103820 Ota ve İyeri ALTINDAĞ/ANKARA	Firma Durumu Aktif Ticaret Sicil No / Dosya No 88085 Şehir ANKARA Elektronik Tebliğat Adresi 20589-79003-68810	İç Yönetim TTGS İmza Metni
Yönetim Kurulu Bilgilerini Kapat			
Yönetim Kurulu Görev Dağılımı			
Adı Soyadı	Yetki Süresi	Yetki Bitiş Tarihi	Görev Dağılımı
YAĞMUR DOĞAN	4.10.2023 tarihine kadar	4.10.2023 14:41:00	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
MERT DOĞAN	4.10.2023 tarihine kadar	4.10.2023 14:41:00	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
MUSTAFA DOĞAN	4.10.2023 tarihine kadar	4.10.2023 14:41:00	Yönetim Kurulu Başkanı
Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı Soyadı	Görev Süresi		
HALİT KIRATLI	29.9.2025 tarihine kadar		
MUSTAFA DOĞAN KARADENİZ	29.9.2025 tarihine kadar		
YAĞMUR DOĞAN	29.9.2025 tarihine kadar		
MUSTAFA DOĞAN	29.9.2025 tarihine kadar		
MERT DOĞAN	29.9.2025 tarihine kadar		
Temsil Yetkileri			
Adı Soyadı	Yetki Şekli	Yetki Süresi	Yetki Bitiş Tarihi
YAĞMUR DOĞAN	Münferiden Temsile Yetkilidir.	29.9.2025 tarihine kadar	29.9.2025 00:00:00
MUSTAFA DOĞAN	Münferiden Temsile Yetkilidir.	29.9.2025 tarihine kadar	29.9.2025 00:00:00
MERT DOĞAN	Münferiden Temsile Yetkilidir.	29.9.2025 tarihine kadar	29.9.2025 00:00:00
Ticari Temsilciler/Sınırı Yetkileri Bilgilerini Kapat			
Ticari Temsilciler/Sınırı Yetkileri			
Adı Soyadı	Yetki Şekli	Yetki Süresi	Yetki Bitiş Tarihi
MUHAMMED KAPLAN	Sınırı Yetkili (İç Yönetimde Belirtilen Şekilde Yetkilendirilmiştir.)	Aksi Kararı Alınmaya Kadar	
ALİ SEDAT ORÇUNSEL	Sınırı Yetkili (İç Yönetimde Belirtilen Şekilde Yetkilendirilmiştir.)	Aksi Kararı Alınmaya Kadar	
Konkordato/İflas Durumlarını Kapat			
Firmaya ait konkordato/İflas bilgisi bulunmamaktadır.			

TARES SİSTEMİ EKRAN GÖRÜNTÜSÜ

TARES Taşınır Rehin Sicili	
Hakkımızda Nezaret Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım	Kullanıcı Profili ORHAN ÖNAL
Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)	
Rehin Veren Kimlik No Türü MERSİS Numarası MERSİS No 0302001009400010 Mersis Sorgula	Mersis Sorgula Mersis No :0302001009400010 Firma :DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Eski Mersis No :Kayıt Yok
'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz.Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.	
Taşınır Rehin Sicil Sorgula	
Tescil Detayları	
Varlık Türü Kayıt Bulunamadı!	Özellik YOK
Tescil Durumu YOK	
Tescil Detayları	
Varlık Türü Kayıt Bulunamadı!	Özellik YOK
Tescil Durumu YOK	

TARES Taşınır Rehin Sicili	
Hakkımızda Nezaret Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım	Kullanıcı Profili ORHAN ÖNAL
Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)	
Rehin Veren Kimlik No Türü MERSİS Numarası MERSİS No 0302001009400010 Mersis Sorgula	Uyarı Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı.
'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz.Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.	
Taşınır Rehin Sicil Sorgula	
Tescil Detayları	
Varlık Türü Kayıt Bulunamadı!	Özellik YOK
Tescil Durumu YOK	
Tescil Detayları	
Varlık Türü Kayıt Bulunamadı!	Özellik YOK
Tescil Durumu YOK	

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

Tarih : 03.02.2017

No : 406096

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökay DAĞLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ

Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1423

Sayın Orhan ÖNAL

(T.C. Kimlik No: 43726885216 - Lisans No: 406548)

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**KARABÜK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ZOBAN KÖYÜ, 173
ADA 265 PARSELDE KONUMLU "ARSA" VASIFLI
TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 26.01.2023

RAPOR NO: SPK-2023-7

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	26.01.2023
Rapor No	SPK-2023-7
Talep Tarihi	31.12.2022
Taşınmaz İnceleme Tarihi	32.12.2022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	KALE Köyü ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Mah. ORGANİZE SANAYİ YOLU Cd. No: 1 /3 / MERKEZ / KARABÜK
Çalışmanın Konusu	KARABÜK İLİ MERKEZ İLÇESİ ZOBRAN KÖYÜ 173 ADA 265 PARSEL "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PIYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	FABRİKA ALANI: 7425,00 m ² İDARİ BİNA : 525,00 m ² İŞÇİLERE AİT BİNA : 510,00 m ² TEKNİK BÖLÜMLER : 285,00 m ² TOPLAM ALAN:8745,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Sanayi Alanı, E:1.00, yoldan çekme mesafesi:20.00 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ : 27.750.000,00 TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Burak KÜLEKÇİ

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	7
3.1 KABULLER.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	12
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	12
4.5. DEĞERLEME KONUSU 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, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	14
4.9. 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,	14
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	15

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ELAZIĞ İLİ.....	15
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	19
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	19
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	20
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI.....	23
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	28
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	28
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	28
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	27
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	27
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	27
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	29
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	31
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	33
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	33
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	35
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	37
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	37
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	37
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	38
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	38
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	38
7. BÖLÜM SONUÇ	39
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	39
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	39

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 31.12.2022 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 26.01.2023 tarihinde SPK-2023-7 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak KÜLEKÇİ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 31.12.2022

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 31.12.2022

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ
NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Turgut Özal 2 Bulvarı No:34 Dofer Plaza Altındağ / ANKARA

ŞİRKET AMACI: Dofer Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş., 1985 yılında Yönetim Kurulu Başkanımız Sayın Mustafa Doğan tarafından kurulmuştur. 4 nesil önce Beypazarı'ndan Ankara'ya kereste satarak başlayan ailemizin ticaret hayatı, bugün bölgemizin en güçlü demir ticareti, çelik hasır ve hazır demir üretimi yapan firmalarından biri olarak devam etmektedir. Firmamız gerek kuvvetli sermaye yapısı gerekse üretici olmasından kaynaklı maliyet avantajı ve tır filosunun sağladığı lojistik avantajı ile müşterilerine yüksek kalitede hizmet sağlamaktadır.

Firma Bilgileri

Kuruluş Tarihi: 1985

Firma Ünvanı: DOFER Yapı Malzemeleri San. ve Ticaret A.Ş.

Vergi Dairesi - Numarası: ANKARA KURUMLAR - 302 001 00 94 D-U-N-S No: 502 940 958

Çalışan Sayısı: 130

Yıllık Demir Ticareti: 250.000 ton

Yıllık Çelik Hasır Üretim Kapasitesi: 90.000 ton

Yıllık Hazır Demir Üretim Kapasitesi: 24.000 ton

Satış Hasılatı: 930.000.000 TL

Ödenmiş Sermaye: 41.750.000,00 TL

SERMAYESİ: 41.750.000,00 TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: + 90 312 319 46 71– dofer@dofer.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, KALE Köyü ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Mah. ORGANİZE SANAYİ YOLU Cd. No: 1 /3 / MERKEZ / KARABÜK adresinde yer alan gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

- Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aleltsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya

bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.

5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olca USTA



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	KARABÜK
İlçesi	:	MERKEZ
Mahallesi/Köyü	:	ZOBRAN KÖYÜ
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	173
Parsel No	:	265
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Alanı	:	29.999,79 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	19
Sayfa No	:	1846
Yevmiye No	:	10818
Tapu Tarihi	:	13/07/2021

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

*Değerlemeye konu taşınmaz KALE Köyü ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Mah. ORGANİZE SANAYİ YOLU Cd. No: 1 /3 / MERKEZ / KARABÜK adresinde konumludur.

Taşınmaza ulaşım; Karabük il merkezinden güney istikametinde Karabük-Ankara yolundan yaklaşık 7 km ilerlenir, sağ kol üzerinde yer alan Karabük Organize Sanayi bölgesine dönüş yapılır, yaklaşık 1,50 km ilerledikten sonra sol kol üzerinde yer alan değerleme konu taşınmaza ulaşılır.

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu Karabük Organize Sanayi Mahallesi, Karabük İl Merkezinin güneyinde konumlanmaktadır. Ayrıca Karabük-Ankara Yolu üzerinde konumludur. Söz konusu Karabük OSB gelişmenin devam ettiği OSB lerinden biridir.

Son yıllarda bölgede söz konusu OSB lere hizmet edecek konutlar üretilmekte ve bölgenin gelişim süreci yavaşta olsa devam etmektedir. Taşınmazın ana ulaşım aksı üzerinde ve köşe parselde konumlanması ulaşılabilirliğini olumlu yönde etkilemektedir. Toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı mevcuttur. Bölgenin yol, su, elektrik, doğalgaz ve kanalizasyon altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Gayrimenkulün yakın çevresinde tek katlı sanayi yapıları ve boş parseller yer almaktadır.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Karabük OSB içerisinde konumlu olup, toplu taşıma araçları Karabük-Ankara Yolu üzerinden geçmektedir. Taşınmaz Karabük-Ankara yolunun yaklaşık 1,50 km batısında bulunmaktadır.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

173 ADA 265 PARSEL:

Karabük OSB İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; değerlendirme konusu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Sanayi Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Ayrık Nizam, E:1.00, yoldan çekme mesafesi:20.00 m olduğu bilgisi alınmıştır. Parseller 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir. **Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.**

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

- * Karabük Osb Müdürlüğü İmar arşivinde değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 10.04.20118 onay tarihli mimari uygulama projesi incelenmiş olup, konumu tespit edilmiştir.
- * Karabük Osb Müdürlüğü nde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 19.04.2018 tarih ve 2018/06 sayılı Yeni Yapı ruhsatı ile 24.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi düzenlenmiş olup düzenlenmiştir. Söz konusu iskan belgesine göre, 1 adet sanayi için toplam 8781 m2 alanlı olup, yol kotu üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- * Karabük Osb Müdürlüğünde dosya incelenmesi izin verilmemekte olup, değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU 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, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Karabük OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz, 13.07.2021 tarih ve 10818 yevmiye ile satış görmüş ve taşınmazın maliki değişmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

23.01.2023-tarih, 15:01 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE;

-13.07.2021 tarih ve 10818 yevmiye numarası ile "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır" beyanı bulunmaktadır.

İRTİFAKLAR HANESİNDE;

-09.07.2020 tarih ve 6874 yevmiye numarası ile "Diğer İrtifak Hakkı: TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADINA 585,50 m2 İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)"irtifak bulunmaktadır.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Karabük OSB Müdürlüğü İmar Arşivinde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Fabrika olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz her hangi bir **Yapi Denetim** Tarafından denetlenmemektedir.

4.9. 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,

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Karabük Osb İmar Müdürlüğünde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, herhangi bir farklı proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın Fabrika nitelikli olarak taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

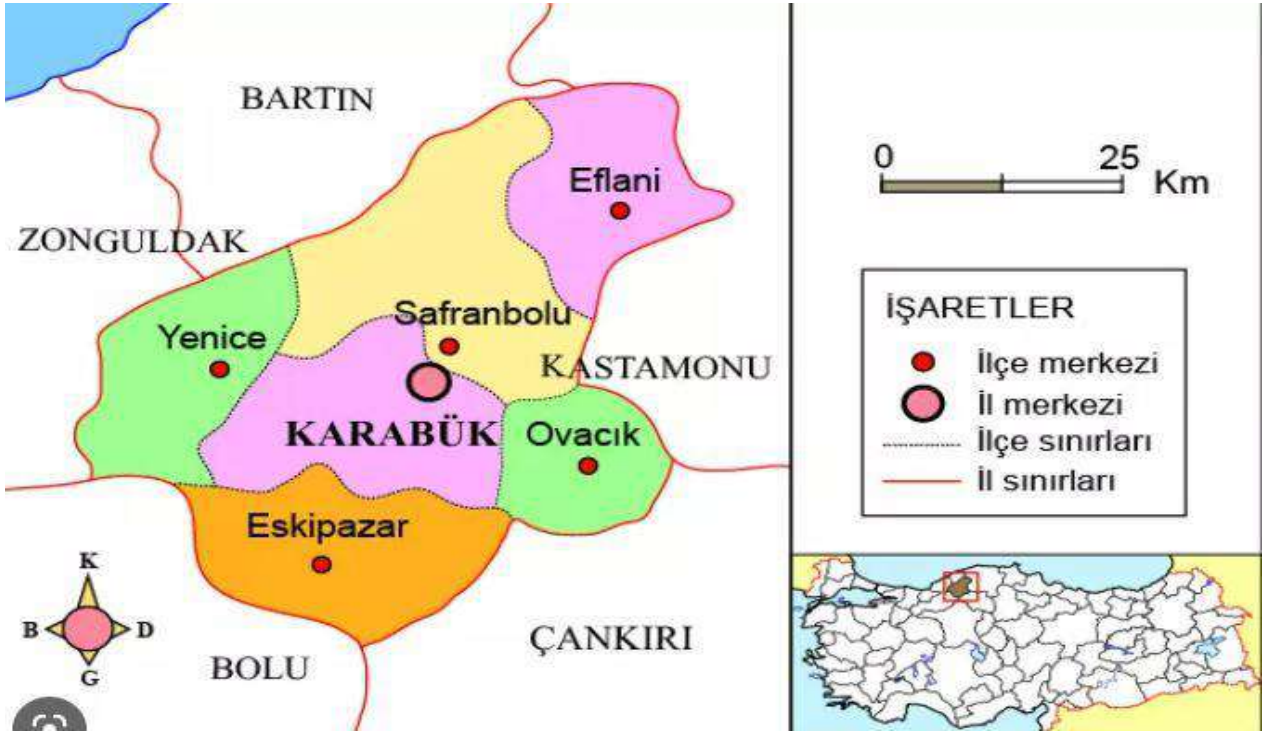
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

5.2. KARABÜK İLİ

Yüzölçümü: 704 km²

Nüfus: 131.989 (2019 Yılı valilik Sonuçları)

İl Trafik No: 78



Karabük Tanıtım

Karabük merkez olmasına rağmen, Safranbolu ilçesi tarihsel evleri sebebiyle ismini daha çok duyurmuştur. Bunun yanında Türkiye'nin ilk demir çelik fabrikasının bulunduğu Karabük merkezinde, bu fabrika sayesinde geniş bir iş sahası oluşturularak Karabük'ün gelişimi sağlanmıştır. Karabük, kurulan demir çelik fabrikası ve yan sanayilerle hızla gelişmiş ve büyük bir kalkınma örneği yaratmıştır. Ayrıca il genelinde tekstil sanayi özellikle hazır giyim sektöründe gelişmiştir. Karabük, adını üzerinde yaşadığı coğrafi ortamdan almıştır. "Kara" ve "Bük" sözcükleri, kara çalılık yer anlamında, Karabük adının oluşumuna kaynaklık yapmıştır. Bu topraklarda yaşayan Türkmen toplulukları, Karabük cemaati adını bu biçimde almışlardır. Türkiye'de 14 yer ve mevki adının bugün Karabük şeklinde geçmesi, cemaatlerin bu topraklardan diğer yerlere göç ettiği görüşünü kuvvetlendirir. Safranbolu ilçesinin Öğlebeli Köyüne bağlı 13 haneli bir köyaltı yerleşim birimi olan Karabük, Ankara-Zonguldak Demiryolu üzerinde küçük bir istasyon konumunda iken, sanayileşme ile birlikte önemli bir merkez haline gelmiştir. 3 Nisan 1937'de temeli atılan Karabük Demir Çelik Fabrikaları 6 Haziran 1939'da faaliyete geçmiştir. Buna paralel olarak nüfus yoğunluğunun artmaya başladığı Karabük'te 25 Haziran 1939'da belediye teşkilatı kurulmuştur. 1941 yılında Safranbolu ilçesine bağlı bucak olan Karabük 3 Mart 1953 tarihinde 6068 sayılı kanunla Zonguldak İline bağlı bir ilçe haline gelmiştir. Karabük, 6 Haziran 1995 gün ve 22305 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 550 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Çankırı'dan; Ovacık ve Eskipazar ilçeleri ile Zonguldak'tan; Eflani, Safranbolu ve Yenice ilçelerinin birleştirilmesiyle Türkiye'nin 78. ili olmuştur.

Ekonomik Faaliyetler

Karabük ili ülkemizin kuzeyinde yer alan bir şehirdir. Küçük bir yerleşim yeri olarak kurulan Karabük sürekli bir gelişim göstererek büyümektedir. Kent özellikle bir dönem sanayi kuruluşu nedeniyle çevresindeki illerden göç bile almaktaydı. Karabük ilinin geçim kaynaklarına ve ekonomik durumuna şöyle bir bakacak olursak. Sanayi Kuruluşu olarak Karabük demir - çelik fabrikası vardır. Şehirde yaşayanlar içi bu fabrika ve yan ve yardımcı sanayisi insanlara iş olanağı sunmaktadır. Bunun dışından yeşil ormanlarla kaplı olan Karabükte ormancılıkta bir geçim kaynağıdır. İlin Safranbolu ilçesi ise evleriyle tüm Türkiye'de meşhurdur. Bu özelliği sebebiyle de yazın ve kışın turistlerin ilgisini çekmektedir. Bu nedenle de turizm de bir geçim kaynağıdır. Bir diğer geçim kaynağı ise tarımdır. Orman arazisi olmayan bölgelerde tarım yapılır. Karadeniz iklimi hakimiyet sürdüğünden bu iklimin elverdiği ölçüde tarım yapılmaktadır. Karabük'te yaklaşık olarak son verilere göre on beş bin çiftçi bulunmaktadır. Bunun dışında hayvancılıkta geçim kaynağıdır. Ancak hayvancılık özellikle diğer illere nazaran bu ilimizde daha az yapılmaktadır. Yapılan hayvancılık türü ise büyükbaş hayvancılıktır.

Tarım

Başta hububat olmak üzere, baklagil, yem bitkileri, sebze ve meyve tarımı genel ürün desenini oluşturmaktadır. Arazilerin engebeli ve parçalı olması makineli tarımı engellemektedir. Yetiştiricilikte ilk sırayı alan hububat ile yem bitkileri tarımında ekim, serpme ekim yöntemi ile yapılmaktadır. Birim alana fazla ve üniform olmayan tohum atılmasına sebep veren bu yöntemin önüne geçme bilmek amacıyla ilimize 5 adet hububat ve pnomatik ekim mibzeri alınmıştır. Özellikle mibzerlerin çalışmasına izin veren düz alanların yoğun olduğu Eskipazar İlçemizde çiftçilerimiz, sıraya ekim yöntemini uygulamaya başlamışlardır. Meyvecilik genelde sınır yetiştiriciliği şeklindeyken,son yıllarda üretilen projelerle kapama alanlarda yetiştiriciliğe başlanmıştır. Ceviz ve bağ başta olmak üzere elma,armut,kiraz,şeftali ve vişne gibi türlerde kapama alanlar oluşturulmuştur. Bölgemizin ürünü olan ve çiftçilerimiz tarafından fazlasıyla rağbet gören Safranbolu Çavuş Üzüm çeşidini yaygınlaştırmak amacı çiftçilere hedef gösterilerek telli terbiye sistemli bağ alanları oluşturulmuştur. Bir örnek oluşturan bu çalışma ile çiftçilerimiz kendi imkanları ile de telli sistem yetiştiriciliğine yöneltmiştir. Budama, toprak işleme ve zirai mücadele gibi kültürel işlemler teknik elamanlarımız nezaretinde bağ alanlarında uygulanmaktadır. Meyvecilik için bunu söylemek için henüz erkendir. Özellikle sınır yetiştiriciliği yapılan alanlarda ağaçlara uygun bir terbiye şekli verilmemiştir. Mücadele için bir önlem alınmamakta hastalık vuku bulunduğu mücadele yapılmaktadır. Bu durum mücadelenin etkinliğini azaltmaktadır.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

Sanayi faaliyetlerine hemen daima yüksek nüfus yoğunluğu, yüksek yaşam düzeyi, büyük miktarda enerji tüketimi, düzenli ve büyük taşıma gücü, zengin pazarlar, siyasal ve askeri güç eşlik eder. Cumhuriyetin ilk yıllarında, yeni bir ekonomik yapılanmanın oluşturulması amacıyla, ülke genelinde sanayileşme atılımlarının gerçekleştirilmesi temel hedef olarak alınmıştı. Nitekim daha Cumhuriyetin ilk yıllarında Mustafa Kemal Atatürk'ün önderliğinde toplanan I. İzmir İktisat Kongresi (17 Şubat-4 Mart 1923), Cumhuriyet Türkiye'sinin ekonomi siyasetinin esasını ve uygulama yöntemlerini 1925 yılında Sanayi ve Maadin Bankası kurulmuş, ardından 1927 yılında Teşvik-i Sanayi Kanunu çıkarılmıştır.9 Özel girişimcilik bu kanunla desteklenirken, ulusal bir sanayinin kurulması hedeflenmiş, ancak istenilen başarı elde edilememiştir. Teşvik-i Sanayi Kanunu başarısızlığa uğrayınca devletçi ekonomik model benimsenmiş, devlet büyük yatırımları kendi eliyle gerçekleştirmeyi ve bu yolla ulusal sanayi oluşturmayı programlamıştır. Devletçi ekonomi modeli Türkiye'de 17 Nisan 1934 tarihinde yürürlüğe giren, birinci beş yıllık kalkınma planı ile birlikte uygulamaya konmuştur. Belirlenen bu hedefler çerçevesinde neticede 10 Kasım 1936 tarihinde, Karabük Demir-Çelik Fabrikası'nın kurulması için, İngiliz Hükümeti ile 2,5 milyon sterlinlik bir kredi anlaşması imzalanmıştır. Bu anlaşmaya göre de fabrikanın yapımı H.A.Brassart firmasına ihale edilmiştir. Tesislerin temeli 3 Nisan 1937 tarihinde, makinelerin montajı da 1 Mart 1938'de başlamıştır. 3 yıl gibi kısa bir sürede tamamlanarak üniteler, 6 Haziran 1939 tarihinden itibaren peş peşe işletmeye açılmışlardır. Demir-Çelik Fabrikası kurulmadan önce memleketimize gelerek araştırma yapması istenen Prof.Granning'in vermiş olduğu raporda, bu sanayinin kurulmasında, demir cevherinin bulunup bulunmamasının pek önemli olmadığı, Avrupa'da Belçika ve İngiltere gibi ülkeleri örnek göstererek demir cevherinin dışarıdan getirilerek de bu sanayinin kurulup yürütülebileceğini ifade etmesi dönemin yetkililerinin çok esaslı inceleme ve araştırma yapmalarını engellemiştir. Demir-Çelik Fabrikası'nın kuruluşunda bir etken olarak değerlendirilen demiryolu güzergahında olması fabrikanın üretime geçtikten sonra birçok açıdan eleştirilen konu olmuştur.

Karabük'ün bir ağır sanayi şehri olmasına sebep olan Demir-Çelik Fabrikası şehrin güneyinde, Soğanlı çayının alüvyal dolgu sahası üzerinde yer almaktadır. Fabrikaların kuruluşunu takiben çeşitli tarihlerde, peş peşe ünitelerin hizmete girmesiyle, bugünkü üretim yapısı ortaya çıkmıştır. Bir entegre tesis olması sebebiyle çok sayıda ünitenin bir arada üretim aşamalarında yer aldığı görülmektedir. Kardemir, Karabük-Ankara karayolu üzerinde kurulmuştur

Turizm

Sanayi kenti olan Karabük, ilçelerinin ayrı ayrı turizm değerlerinin yanı sıra, çevresindeki doğal güzellikleri ile büyük bir turizm potansiyeline sahiptir. Ankara ve İstanbul gibi metropol kentlere yakınlığı büyük bir avantajdır. Son yıllarda dünya turizm talebi alternatif turizme yönelmiştir Karabük ve ilçelerinin her biri bu alanda turizm değerlerine sahiptir. .1994 yılında Dünya Mimari Miras listesine alınan Safranbolu, tarihi evleri ve kültürel değerleri ile kültür turizminin odağı haline gelmiştir. Ülkemizin en güzel ormanlarına sahip Yenice ilçesi, Hadrianapolis kalıntılarına sahip Eskipazar, doğa zengini Ovacık ve Eflani ilçeleri Karabük'ün tüm ülke ve dünyaya adını duyurmasını sağlamıştır. İlimizin her alanında tarihi ve doğal güzellik açısından güzel görüntü elde edebilmek mümkündür. İl merkezindeki Bulak Köyünde bulunan "Bulak Mağarası" , Safranbolu'daki Hızır Mağarası Dünya Mağaralar literatürüne girmiş doğal yapılardır. İl ve ilçelerimizde bulunan Sorgun Yaylası, Avdan Yaylası, Boduroğlu Yaylası, Keltepe, Uluyayla, Sarıçiçek Yaylası... doğa sporları, atlı yürüyüşler, çadırli kamp ve tırmanma için turizm çeşitliliğini sağlayan alternatiflerdir.

Ulaştırma ve Haberleşme

Karabük güney yönünden Karadeniz ana yolu ve Gerede'den de TEM otoyoluna ve E-5 Karayoluna bağlıdır. Kuzeydoğusundan Bartın'a Güneydoğusundan da Kastamonu'ya bağlıdır. Batı yönünden Yenice Çayı vadisini izleyen ve yapım halinde olan yol ile de Yenice ilçesi üzerinden Zonguldak'a bağlantı çalışmaları sürmektedir. Karabük demiryolu ulaşım imkanlarına da sahip bir ilimizdir. Demiryolu ile Zonguldak'a ve Çankırı üzerinden Ankara'ya bağlantısı mevcuttur. Karaelmas Ekspresi ile Ankara-Zonguldak arasında yolcu taşımacılığı yapıldığı gibi, Karabük-Zonguldak arasında da işçi ağırlıklı yolcu taşımacılığı yapılmaktadır. Mevcut demiryolu hattından ayrıca Kardemir D.Ç İşletmelerinin hammadde (Demir Cevheri ve Taşkömürü) ihtiyacı da karşılanmakta ve ürün naklinde de kullanılmaktadır. Kent sınırları içinde 120 Km.lik demiryolu ağı bulunmaktadır.

Coğrafi Yapı ve İklim

Batı Karadeniz Bölgesinde Karabük, kuzeyde Bartın (80 km.), kuzeydoğu ve doğuda Kastamonu, güneydoğuda Çankırı, güneybatıda Bolu, batıda Zonguldak illeriyle komşudur. Karabük vadiler ve platolardan oluşmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 270 m. olmasına rağmen 2000 m yi bulan tepe ve yaylalar mevcuttur. Türkiye'nin önemli ormanlık alanlardan olan Yenice Ormanları "Açık Hava Orman Müzesi" olarak belirlenmiştir. Kısmen Karadeniz ikliminin özellikleri görülen Karabük, kıyrdan içeride kaldığı için, Karadeniz'in nemli havasından yeterince yararlanamamakta, karasal iklimin özellikleri daha ağır basmaktadır. Ancak, İç Anadolu'da olduğu gibi şiddetli kış soğukları ile kurak yaz sıcakları görülmez. En çok yağış ilkbahar ve kış aylarındadır.

İklim : Batı Karadeniz Bölgesinde yer alan Karabük'te kısmen Karadeniz ikliminin özellikleri görülmektedir. Yalnız Karabük, kıyidan içeride kaldığı için, Karadeniz'in nemli havasından yeterince yararlanamamakta, karasal iklimin özellikleri daha ağır basmaktadır. Karadeniz ikliminden karasal iklime geçiş sahasındaki Karabük'te geçiş tipi iklim etkili olmaktadır. Yıllık ortalama sıcaklık 13.20 C'dir. En soğuk ay olan Ocak'ta ortalama 2.60 C, en sıcak ay olan Temmuz'da 23.10C, sıcaklık vardır. Ortalama yıllık amplitüd ise 20.50 C'dir. Şu ana kadar ölçülen en yüksek sıcaklık 11 Ağustos 1970'de 44.10 C'dir. En düşük sıcaklık ise 25 Ocak 1974'de -15.100 C olarak ölçülmüştür. Karadeniz ikliminin etkisiyle her mevsim yağış görölse de, Temmuz ve Ağustos aylarına rastlayan kurak bir dönem belirginleşmiştir. Karadeniz kıyılarına göre oldukça az yağış alan Karabük'te yıllık ortalama yağış miktarı 487.7 mm. dir. Eflani, Ovacık ve Yenice çevresinde yıllık yağış miktarı daha fazladır. Temmuz ve Ağustos en az yağış alan aylardır. İlkbahar ve yaz aylarında sağanak yağışlar görülmektedir. Karabük'ün yıllık rüzgar gülü incelendiğinde hakim rüzgar yönünün güneybatı olduğu görülür. Batı ve kuzeyden de fazla rüzgar esmektedir. Yıllık ortalama rüzgar hızı 0.8 m/sn. dir.

Doğal Kaynaklar

İlin İlin, en önemli akarsuyu, Filyos Irmağıdır. Bu ırmağın 2 önemli kolu olan Araç ve Soğanlı Çayları il topraklarındaki önemli akarsulardır. Filyos Irmağı, kaynaklandığı yerden, denize dökülünceye kadar değişik isimler alır. Kaynaklandığı yerde Ulusu adıyla bilinen akarsu, Gerede yakınlarında Gerede Suyu, Eskipazar yakınlarında Soğanlı Çayı, Araç Çayı'yla birleştiğinde Yenice Irmağı adını alır. Devrek Çayı'nı da alan akarsu Filyos Irmağı adıyla Karadeniz'e dökülür. Irmak 288 km. uzunluğundadır.

Karabük'te büyük doğal göl yoktur. Ovacık'ın kuzeyinde Şamlar Köyü yakınlarında Karagöl adında bir krater gölü bulunmaktadır. Eflani'de sulama amaçlı üç gölet yapılmıştır. Bunlar, Bostancılar, Kadıköy, Ortakçılar göletleridir. Sulama dışında buralarda olta balıkçılığı yapılmaktadır. Çevresindeki orman güzelliğiyle beraber, mesire yeri olarak da kullanılmaktadır. Ayrıca, Kastamonu yolu üzerinde, Konarı Gölü adıyla küçük bir göl bulunmaktadır.

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme

tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle

küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu’nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasıdan sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB’nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar “uzun bir müddet” korunacağı ve “gerekmesi durumunda ilave sıkılaşma yapılacağı” belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaşma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaşma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım

ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansması parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir “tahmin hedefi” olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıklığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirimine gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkezi dışı
Yapılaşma Yoğunluğu	: %10
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Sanayi Alanı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı Sınıfı	: 2C
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 4
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: Fabrika
Kullanım Şekli	: Fabrika

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Ana gayrimenkul, 29.999,79 m2 yüzölçümüne sahip 173 ada 265 parsel üzerinde ARSA vasıflı gayrimenkuldür. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 1 adet fabrika binası (zemin katlı), 1 adet idari binadan oluşmakta (zemin+2 normal katında fabrika binasına bitişik halde projelendirilmiştir.), 1 adet işçilere ait binadan oluşmakta (zemin+2 normal katında fabrika binasına bitişik halde projelendirilmiştir.) ve teknik bölümler (zemin katlı) oluşmaktadır. Fabrika çevresi çevrili olmayıp, içinde çevre düzenlemesi yapılmış durumdadır. Parsel geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen bir şekle sahip olup topografik açıdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin fabrika oturumları dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır. İdari binaya giriş onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre, zemin kat kotundan ve kuzeydoğu yönünden sağlanmaktadır.

FABRİKA BİNASI;

Onaylı mimari projesine göre, 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş olup, zemin katlı olup, 3 hol bölümden, yaklaşık toplam 7425,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Fabrikanın tavan yüksekliği yaklaşık olarak 10.25 mdir. Fabrikanın tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır. Fabrika betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir. Fabrika tavanlarında sanayi tipi spot aydınlatma mevcuttur. Fabrikanın kuzeydoğu cephesinde 2 adet elektrikli sekiyonel fabrika giriş kapısı mevcuttur.

İDARİ BİNA;

Onaylı mimari projesine göre; 1 adet idari binadan oluşmakta (parselin kuzeydoğusunda yer alan idari bina zemin + 2 normal katlı fabrika binasına bitişik halde projelendirilmiştir.) zemin katı 175 m2, 1.normal katı 175 m2, 2.normal katı 175 m2 kullanım alanlı olup, idari bina toplamda 525 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Bina girişi, zemin kat kotundan ve kuzeydoğu yönünden sağlanmakta olup, girişte alüminyum doğrama kapısı mevcuttur.

Zemin katında; Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 175,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup, giriş holü, ofis, wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede, kendi kullanım alanı içerisinde ofis bölümleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Katın bütün zeminleri seramik kaplı olup, duvarları saten boyalıdır.

1.Normal katında; Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 175,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup, ofis, wc bölümlerinden oluşmaktadır. Katın bütün zeminleri laminat parke kaplı olup, duvarları saten boyalıdır. Kattaki pencereler alüminyum doğramadır.

2.Normal katında; Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 175,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup, ofis, wc bölümlerinden oluşmaktadır. Katın bütün zeminleri laminat parke kaplı olup, duvarları saten boyalıdır. Kattaki pencereler alüminyum doğramadır.

İŞÇİLERE AİT BİNA;

Onaylı mimari projesine göre; 1 adet işçilere ait binadan oluşmakta (parselin güneybatısında yer alan bina zemin + 2 normal katlı fabrika binasına bitişik halde projelendirilmiştir.) zemin katı 170 m², 1.normal katı 170 m², 2.normal katı 170 m² kullanım alanlı olup, bina toplamda 510 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.

TEKNİK BÖLÜMLER;

Onaylı mimari projesine göre; parselin kuzeyinde, fabrika binasına bitişik şekilde, zemin katlı, yaklaşık 285 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.

* Mevcut kullanım amacına hizmet eden tasınabilir ve sökülebilir niteliklerdeki makine, cihaz, ekipman vs. degerlemede dikkate alınmamıştır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz fabrika nitelikli olup, bağımsız bölüme konu değildir.

5.6. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.7. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.9. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması
- İskanlı olması
- OSB içerisinde yer alması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.10. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yapılar için Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

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

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

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri 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.

5.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.12. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.13. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1-KARABÜK OSB MÜDÜRLÜĞÜ- (0370) 412 76 79

Karabük Organize Sanayi bölgesi görevli memurdan alınan bilgiye göre, Organize sanayi içerisinde boş arsaların, 150,-TL/m2 bedelle tahsis edildiği bilgisi alınmıştır.

EMSAL-2 – ERS GAYRİMENKUL 0 (532) 214 73 46

Değerlemeye konu gayrimenkulle aynı sanayi sitesi içerisinde yer alan, 35000 m2 arsa üzerinde kurulu, 9500 m2 kapalı fabrika olan, 500 m2 idari binası olan, halihazırda faal olan çalışan fabrikanın 60.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Pazarlık sonrası 50.000.000,-TL ye satılabileceği düşünülmektedir.

Arsa : 35000 m2 x 150,-TL/m2 = 5.250.000,-TL

Fabrika: 15500 m2 x 2685,-TL/m2 = 41.617.500,-TL

İdari Bina: 1000 m2 x 4685,-TL/m2 = 4.685.000,-TL

Toplam: 51.550.000,-TL

EMSAL-3 -SAFRANBOLU EMLAK 0 (506) 987 14 43

Değerleme konu gayrimenkul ile aynı bölgede, 12508 m2 kullanım alanlı, Karabük-Ankara yoluna yakın konumda, tek tapu tarla 1.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal imarsız tarla vasıflıdır. (%10 pazarlık, +50 imar şerefiyesi, 150,-TL/m²)

EMSAL-4 – SAHİBİNDEN 0 (541) 830 06 07

Değerlemeye konu gayrimenkulle aynı sanayi sitesi içerisinde yer alan, 12000 m2 arsa üzerine kurulu, 5000 m2 fabrika binası ve 500 m2 idari binadan oluşan fabrika 25.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Pazarlık sonrası 20.000.000,-TL civarında satılabileceği düşünülmektedir.

Arsa: 12000 m2 x 150,-TL/m2 =1.800.000,-TL

Fabrika: 5250 m2 x 3000,-TL/m2 =15.750.000,-TL

İdari Bina: 500 m2 x 4650,-TL/m2= 2.325.000,-TL

Toplam: 19.875.000,-TL

Yaklaşık Toplam:20.000.000,-TL

5.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.15. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.16. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

5.17. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmış olup, üzerindeki yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

- OSB içerisinde yer alan arsaların osb yönetimi tarafından m2 birim fiyatı yatırımcılara 150,-TL/m2 bedelle tahsis edildiği bilgisi alınmıştır. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.
- Çevre düzenlemesi, şerefiye, saha betonu maktuen değerinde dikkate alınmıştır.

**** Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumunda güncel nihai değer; yasal ve mevcut durum değeri 27.750.000.00,-TL (YİRMİYEDİMİLYONİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.**

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, arsa için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 54 (Ellidört) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

173 ADA 265 PARSEL YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
173	265	ARSA	29.999,79	150,00	1,00	4.499.968,50	4.500.000,00
		FABRİKA BİNASI	7.425,00	2.685,00	0,95	18.939.318,75	18.940.000,00
		İDARİ BİNA	525,00	3.450,00	0,95	1.720.687,50	1.720.000,00
		İŞÇİLERE AİT BİNA	510,00	3.450,00	0,95	1.671.525,00	1.670.000,00
		TEKNİK BÖLÜMLER	285,00	1.650,00	0,95	446.737,50	445.000,00
		ÇEVRE DÜZENLEMESİ (SAHA BETONU, ÇEVRE DÜZENLEMESİ)					
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							27.750.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 1.474.589,24
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							€ 1.355.390,79
						1 DOLAR	₺ 18,8188
						1 EURO	₺ 20,4738

NOT: DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARI İLE TARAFIMIZCA TESPİT EDİLMİŞ OLAN YAPILARIN 2021 YILI ARALIK AYINDAN DEĞERLEME GÜNÜNE KADAR HERHANGİ BİR TAMİRAT VE TADİLAT GÖRMEDİĞİ MÜŞTERİ TARAFINDAN BEYAN EDİLMİŞ OLUP BU BEYAN DOĞRULTUSUNDA DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARI İLE AYNI HALİNDE BULUNDUĞU KABULUYLE YILLIK YIPRANMA ORANI VE TÜRKİYE CUMHURİYETİ MERKEZ BANKASI ENFLASYON VERİLERİ KULLANILARAK ARALIK 2022 TARİHİNDEKİ DEĞERİ AŞAĞIDA SUNULMUŞTUR.

		EKSPERTİZ DEĞERİ	
SABİT KIYMET ADI		31.12.2022	31.12.2021
KARABÜK FABRİKA BİNA			
TEK ODA WC DUŞ MUTFAK 3x7 21 MS KONTEYNER		27.750.000,00	16.892.961,58
KARABÜK FABRİKA İSTİNAT DUVAR İNŞAATI			

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme

Olca USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 02.07.2018

No : 409822

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

BURAK KÜLEKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403375

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Selay KAPLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.04.2021

Belge No: 2021-01.3918

Sayın Burak KÜLEKÇİ

(T.C. Kimlik No: 48145903510 - Lisans No: 409822)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2091

Sayın Selay OKTAY

(T.C. Kimlik No: 46984183384 - Lisans No: 403375)

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

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-1-2023-15:01



Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA (Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
093223017602	20230123-1531-F09327	1760

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	173/265
Taşınmaz Kimlik No:	101271603	AT Yüzölçüm(m2):	29999.79
İl/ilçe:	KARABÜK/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karabük	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZOBRAK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1846	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADINA 585,50 m2 İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	Karabük - 09-07-2020 14:36 - 6874	-

1 / 3

	VKN:8790304314	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
595390409	(SN:8309319) DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29999.79	29999.79	Satış 13-07-2021 10818	-

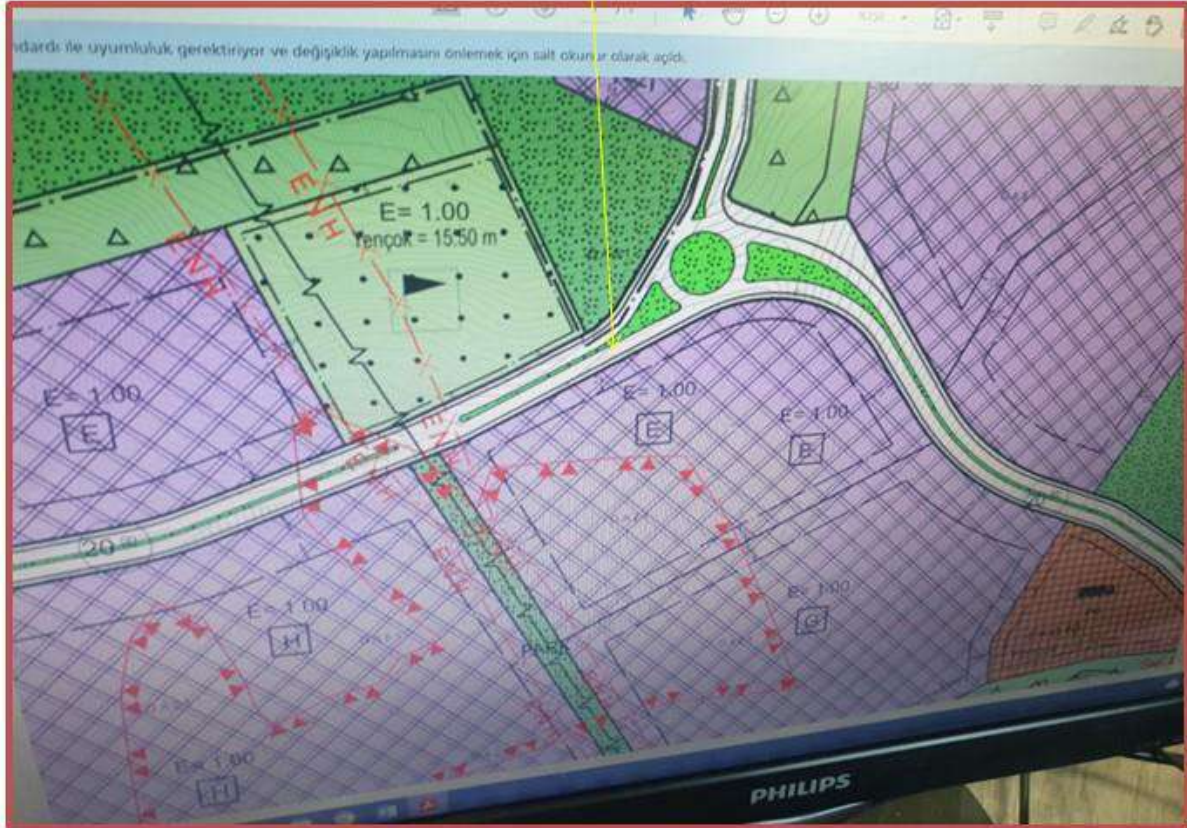
MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Karabük - 13-07-2021 15:26 - 10818	

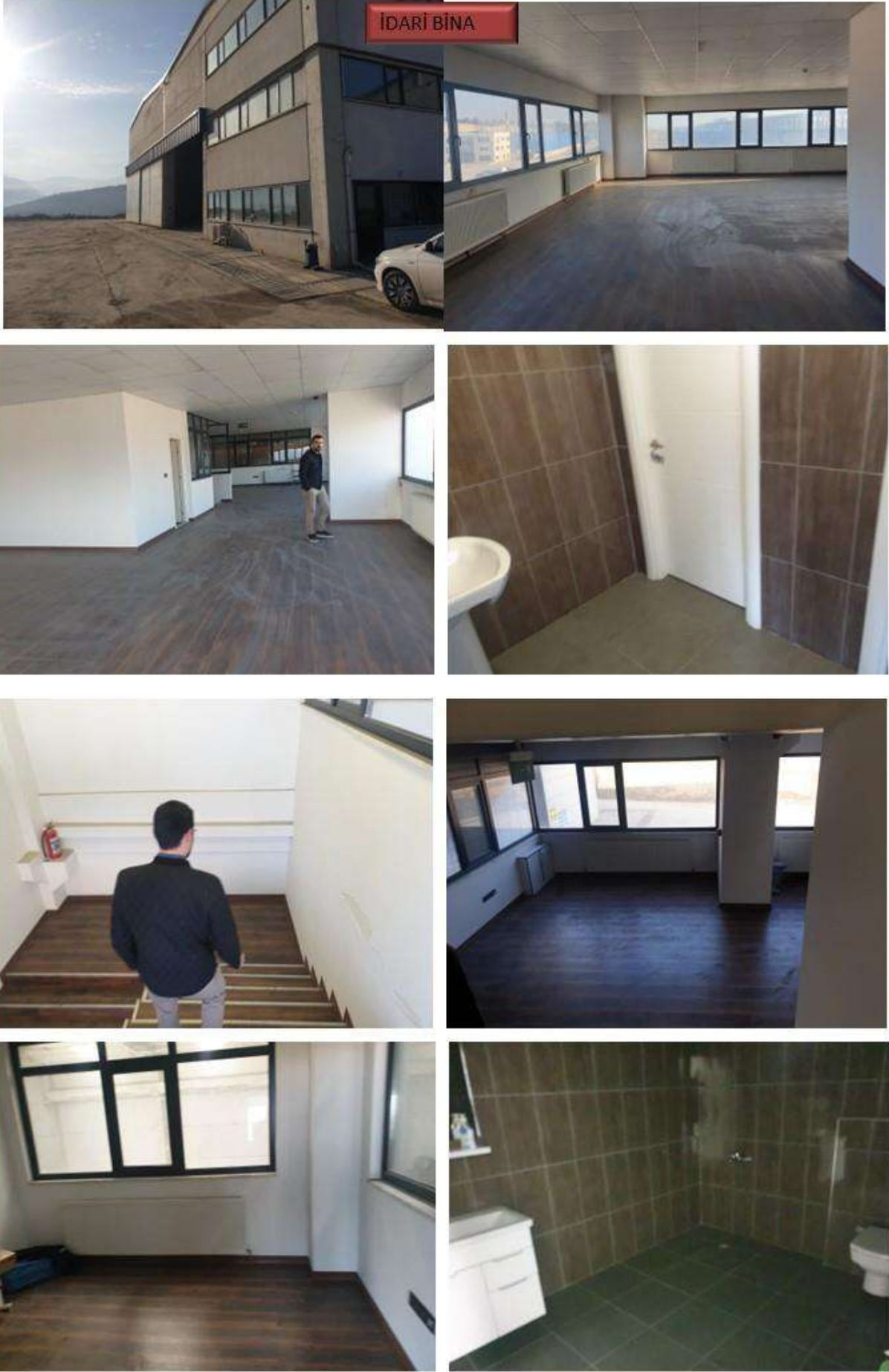
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

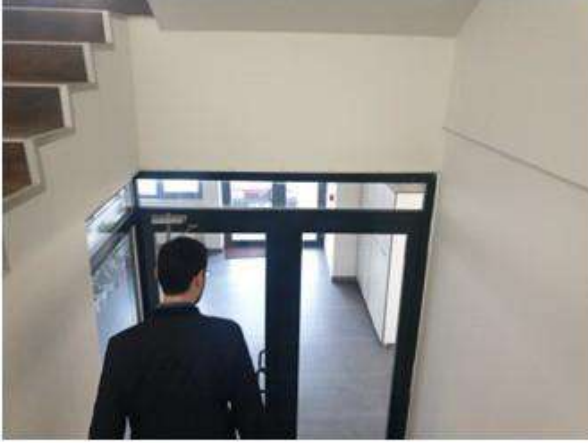
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ng8neQARMr_sq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



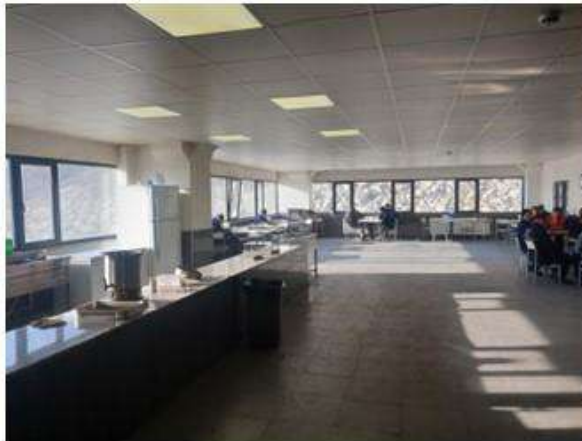








İŞÇİLERE
AİT BİNA

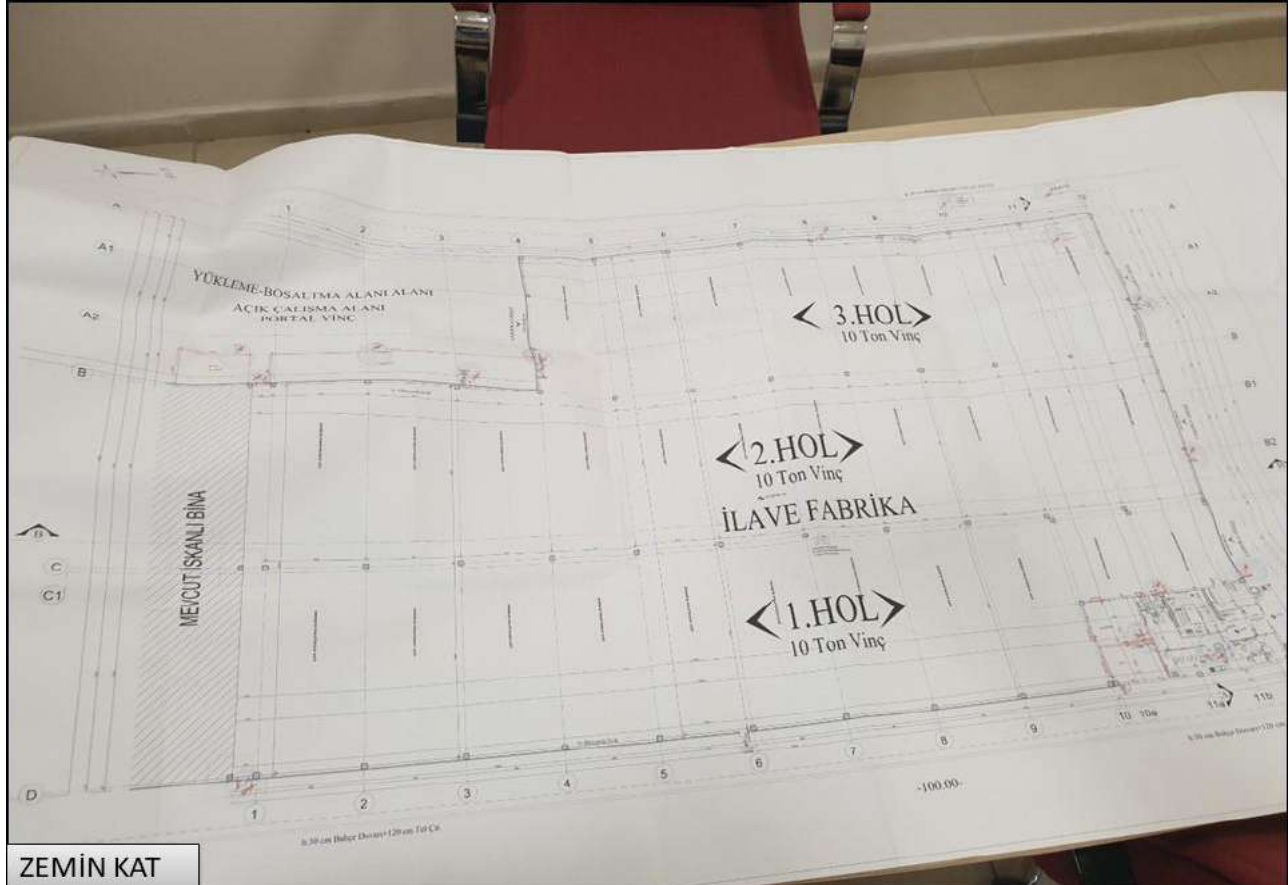
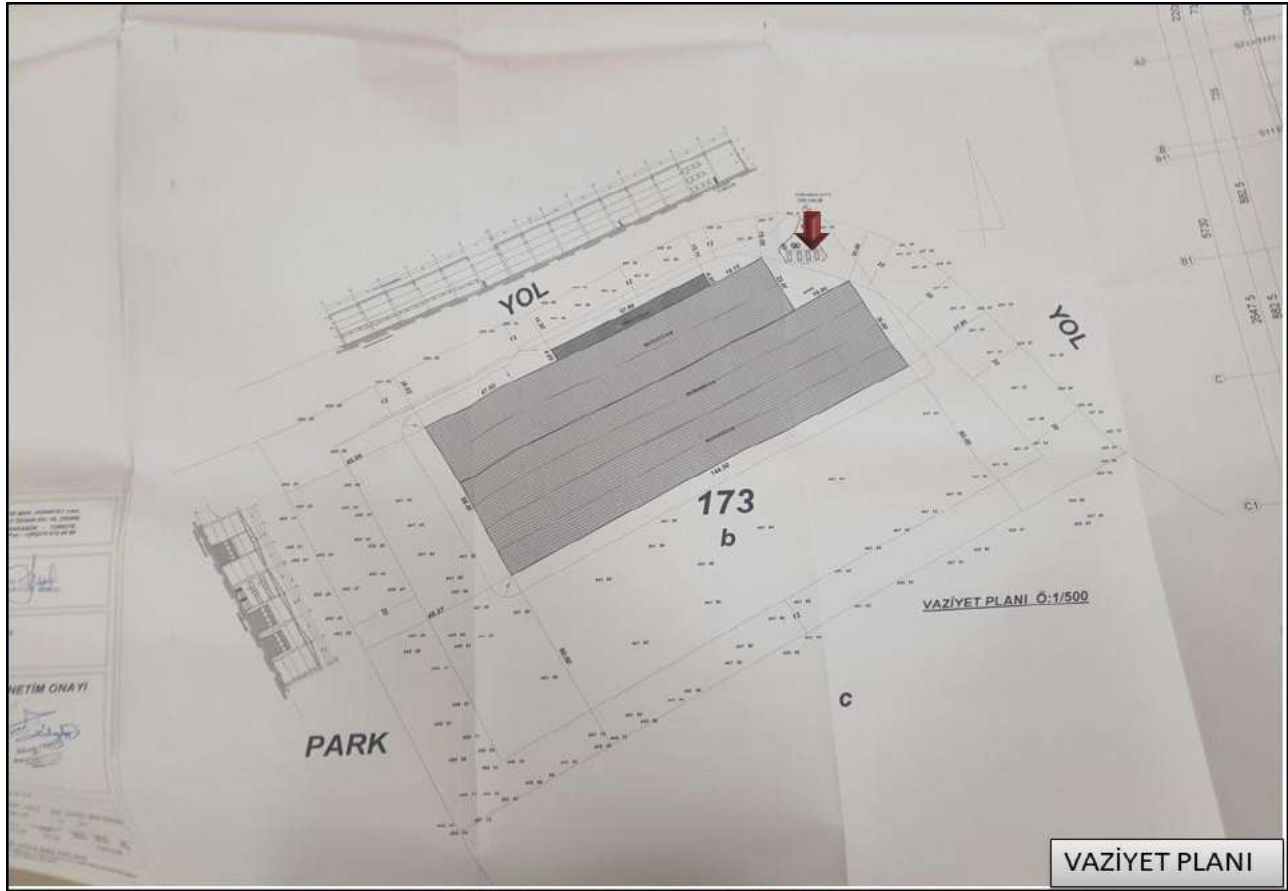


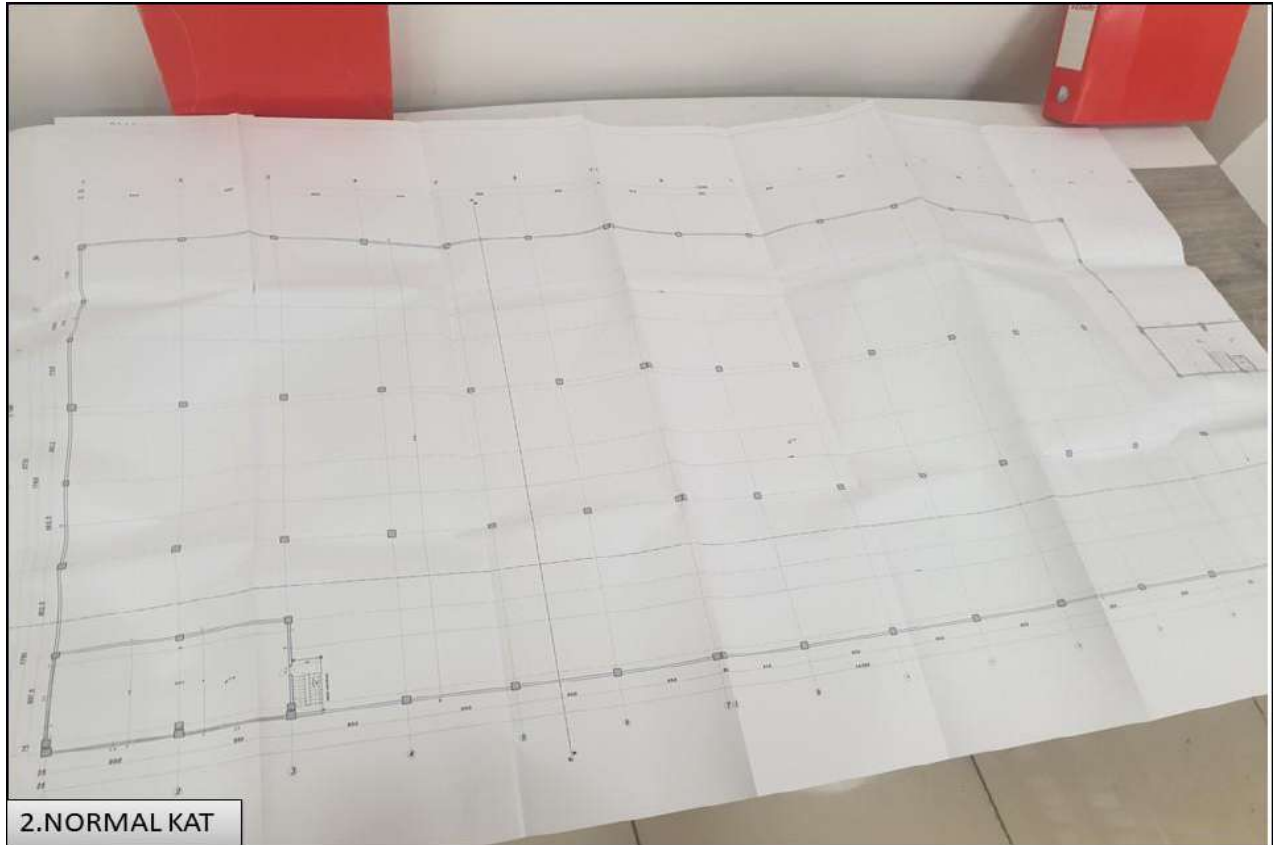
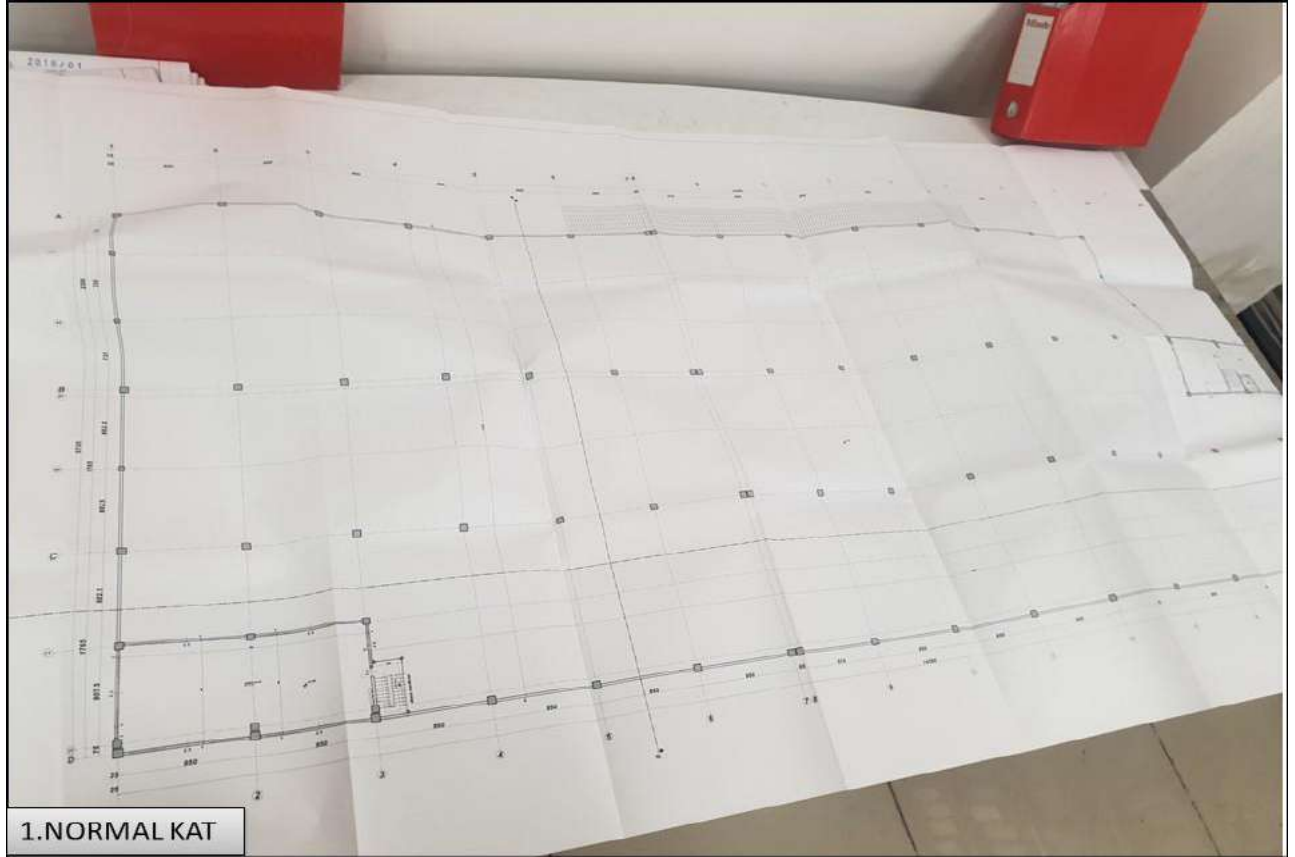


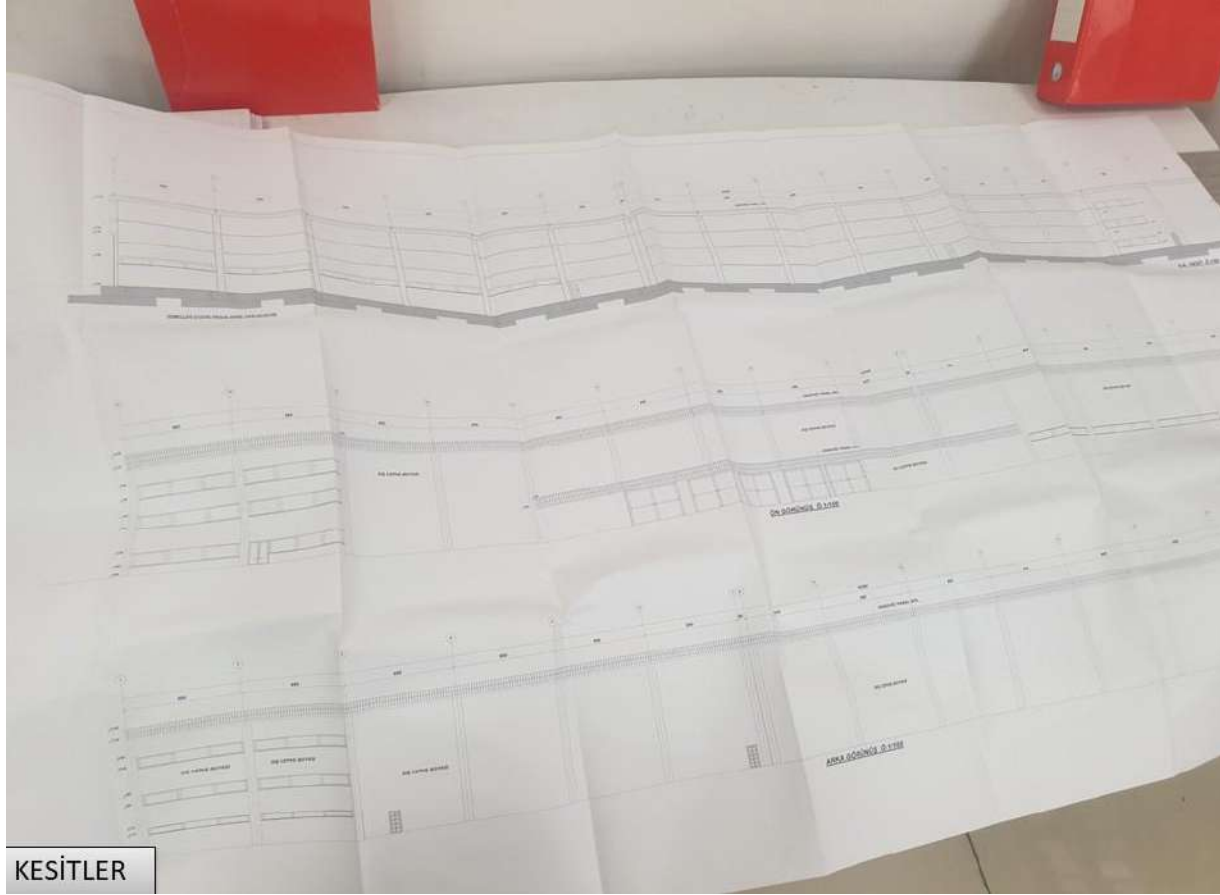
YAPI RUHSATI												142722917			
1. Ruhsat Veren Kurum: KARABÜK(ÖSB)				9. Ruhsatın veriliş amacı:				10. Ruhsatın onay tarihi:		11. Ruhsat no:		12. İlk ruhsat tarihi:		13. İkinci ruhsat no:	
2. Ruhsat veriliş yapının adresi:				1. Yeni yapı: ☐ 10. Restorasyon: ☐				9. Nisan 2018		2018/06					
3. Ruhsat veriliş yapının adresi:				2. Yenileme: ☐ 11. Geliştirme: ☐				14. İmar planı onay tarihi:		15. İmar durumu tarihi:		16. İmar durumu no:		17. Zemin etüdü onay tarihi:	
4. Ruhsat veriliş yapının adresi:				3. Yeniden: ☐ 12. Kullanım değişikliği: ☐											
5. Ruhsat veriliş yapının adresi:				4. Ek bina: ☐ 13. Fesatçılık: ☐				18. Parçeleşim plan onay tarihi:		19. Parçeleşim kullanma amacı:		20. Parçeleşim alanı(m ²):		30000	
6. Ruhsat veriliş yapının adresi:				5. Kat ilavesi: ☐ 14. Mekanik tesisat: ☐				21. Tapu tesisi belgesi veren kurum:		22. Tapu tesisi belgesi tarihi:		23. Tapu tesisi belgesi no:			
7. Ruhsat veriliş yapının adresi:				6. İlave: ☐ 15. Elektrik tesisatı: ☐				TAPU MÜDÜRLÜĞÜ							
8. Ruhsat veriliş yapının adresi:				7. Çeşitli: ☐ 16. İsmi değişikliği: ☐				24. ÇED raporu onay tarihi:		25. Planlanan inşaat başlangıç tarihi:		26. Planlanan inşaat bitiş tarihi:		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
9. Ruhsat veriliş yapının adresi:				8. Tadilat: ☐ 17. İdrarlı duvar: ☐				07.08.2017						19/04/20	
10. Ruhsat veriliş yapının adresi:				9. Doğru: ☐ 18. Bahçe duvarı: ☐											
11. Ruhsat veriliş yapının adresi:				10. Doğru: ☐ 19. Bahçe duvarı: ☐											
12. Ruhsat veriliş yapının adresi:				11. Doğru: ☐ 20. Bahçe duvarı: ☐											
13. Ruhsat veriliş yapının adresi:				12. Doğru: ☐ 21. Bahçe duvarı: ☐											
14. Ruhsat veriliş yapının adresi:				13. Doğru: ☐ 22. Bahçe duvarı: ☐											
15. Ruhsat veriliş yapının adresi:				14. Doğru: ☐ 23. Bahçe duvarı: ☐											
16. Ruhsat veriliş yapının adresi:				15. Doğru: ☐ 24. Bahçe duvarı: ☐											
17. Ruhsat veriliş yapının adresi:				16. Doğru: ☐ 25. Bahçe duvarı: ☐											
18. Ruhsat veriliş yapının adresi:				17. Doğru: ☐ 26. Bahçe duvarı: ☐											
19. Ruhsat veriliş yapının adresi:				18. Doğru: ☐ 27. Bahçe duvarı: ☐											
20. Ruhsat veriliş yapının adresi:				19. Doğru: ☐ 28. Bahçe duvarı: ☐											
21. Ruhsat veriliş yapının adresi:				20. Doğru: ☐ 29. Bahçe duvarı: ☐											
22. Ruhsat veriliş yapının adresi:				21. Doğru: ☐ 30. Bahçe duvarı: ☐											
23. Ruhsat veriliş yapının adresi:				22. Doğru: ☐ 31. Bahçe duvarı: ☐											
24. Ruhsat veriliş yapının adresi:				23. Doğru: ☐ 32. Bahçe duvarı: ☐											
25. Ruhsat veriliş yapının adresi:				24. Doğru: ☐ 33. Bahçe duvarı: ☐											
26. Ruhsat veriliş yapının adresi:				25. Doğru: ☐ 34. Bahçe duvarı: ☐											
27. Ruhsat veriliş yapının adresi:				26. Doğru: ☐ 35. Bahçe duvarı: ☐											
28. Ruhsat veriliş yapının adresi:				27. Doğru: ☐ 36. Bahçe duvarı: ☐											
29. Ruhsat veriliş yapının adresi:				28. Doğru: ☐ 37. Bahçe duvarı: ☐											
30. Ruhsat veriliş yapının adresi:				29. Doğru: ☐ 38. Bahçe duvarı: ☐											
31. Ruhsat veriliş yapının adresi:				30. Doğru: ☐ 39. Bahçe duvarı: ☐											
32. Ruhsat veriliş yapının adresi:				31. Doğru: ☐ 40. Bahçe duvarı: ☐											
33. Ruhsat veriliş yapının adresi:				32. Doğru: ☐ 41. Bahçe duvarı: ☐											
34. Ruhsat veriliş yapının adresi:				33. Doğru: ☐ 42. Bahçe duvarı: ☐											
35. Ruhsat veriliş yapının adresi:				34. Doğru: ☐ 43. Bahçe duvarı: ☐											
36. Ruhsat veriliş yapının adresi:				35. Doğru: ☐ 44. Bahçe duvarı: ☐											
37. Ruhsat veriliş yapının adresi:				36. Doğru: ☐ 45. Bahçe duvarı: ☐											
38. Ruhsat veriliş yapının adresi:				37. Doğru: ☐ 46. Bahçe duvarı: ☐											
39. Ruhsat veriliş yapının adresi:				38. Doğru: ☐ 47. Bahçe duvarı: ☐											
40. Ruhsat veriliş yapının adresi:				39. Doğru: ☐ 48. Bahçe duvarı: ☐											
41. Ruhsat veriliş yapının adresi:				40. Doğru: ☐ 49. Bahçe duvarı: ☐											
42. Ruhsat veriliş yapının adresi:				41. Doğru: ☐ 50. Bahçe duvarı: ☐											
43. Ruhsat veriliş yapının adresi:				42. Doğru: ☐ 51. Bahçe duvarı: ☐											
44. Ruhsat veriliş yapının adresi:				43. Doğru: ☐ 52. Bahçe duvarı: ☐											
45. Ruhsat veriliş yapının adresi:				44. Doğru: ☐ 53. Bahçe duvarı: ☐											
46. Ruhsat veriliş yapının adresi:				45. Doğru: ☐ 54. Bahçe duvarı: ☐											
47. Ruhsat veriliş yapının adresi:				46. Doğru: ☐ 55. Bahçe duvarı: ☐											
48. Ruhsat veriliş yapının adresi:				47. Doğru: ☐ 56. Bahçe duvarı: ☐											
49. Ruhsat veriliş yapının adresi:				48. Doğru: ☐ 57. Bahçe duvarı: ☐											
50. Ruhsat veriliş yapının adresi:				49. Doğru: ☐ 58. Bahçe duvarı: ☐											
51. Ruhsat veriliş yapının adresi:				50. Doğru: ☐ 59. Bahçe duvarı: ☐											
52. Ruhsat veriliş yapının adresi:				51. Doğru: ☐ 60. Bahçe duvarı: ☐											
53. Ruhsat veriliş yapının adresi:				52. Doğru: ☐ 61. Bahçe duvarı: ☐											
54. Ruhsat veriliş yapının adresi:				53. Doğru: ☐ 62. Bahçe duvarı: ☐											
55. Ruhsat veriliş yapının adresi:				54. Doğru: ☐ 63. Bahçe duvarı: ☐											
56. Ruhsat veriliş yapının adresi:				55. Doğru: ☐ 64. Bahçe duvarı: ☐											
57. Ruhsat veriliş yapının adresi:				56. Doğru: ☐ 65. Bahçe duvarı: ☐											
58. Ruhsat veriliş yapının adresi:				57. Doğru: ☐ 66. Bahçe duvarı: ☐											
59. Ruhsat veriliş yapının adresi:				58. Doğru: ☐ 67. Bahçe duvarı: ☐											
60. Ruhsat veriliş yapının adresi:				59. Doğru: ☐ 68. Bahçe duvarı: ☐											
61. Ruhsat veriliş yapının adresi:				60. Doğru: ☐ 69. Bahçe duvarı: ☐											
62. Ruhsat veriliş yapının adresi:				61. Doğru: ☐ 70. Bahçe duvarı: ☐											
63. Ruhsat veriliş yapının adresi:				62. Doğru: ☐ 71. Bahçe duvarı: ☐											
64. Ruhsat veriliş yapının adresi:				63. Doğru: ☐ 72. Bahçe duvarı: ☐											
65. Ruhsat veriliş yapının adresi:				64. Doğru: ☐ 73. Bahçe duvarı: ☐											
66. Ruhsat veriliş yapının adresi:				65. Doğru: ☐ 74. Bahçe duvarı: ☐											
67. Ruhsat veriliş yapının adresi:				66. Doğru: ☐ 75. Bahçe duvarı: ☐											
68. Ruhsat veriliş yapının adresi:				67. Doğru: ☐ 76. Bahçe duvarı: ☐											
69. Ruhsat veriliş yapının adresi:				68. Doğru: ☐ 77. Bahçe duvarı: ☐											
70. Ruhsat veriliş yapının adresi:				69. Doğru: ☐ 78. Bahçe duvarı: ☐											
71. Ruhsat veriliş yapının adresi:				70. Doğru: ☐ 79. Bahçe duvarı: ☐											
72. Ruhsat veriliş yapının adresi:				71. Doğru: ☐ 80. Bahçe duvarı: ☐											
73. Ruhsat veriliş yapının adresi:				72. Doğru: ☐ 81. Bahçe duvarı: ☐											
74. Ruhsat veriliş yapının adresi:				73. Doğru: ☐ 82. Bahçe duvarı: ☐											
75. Ruhsat veriliş yapının adresi:				74. Doğru: ☐ 83. Bahçe duvarı: ☐											
76. Ruhsat veriliş yapının adresi:				75. Doğru: ☐ 84. Bahçe duvarı: ☐											
77. Ruhsat veriliş yapının adresi:				76. Doğru: ☐ 85. Bahçe duvarı: ☐											
78. Ruhsat veriliş yapının adresi:				77. Doğru: ☐ 86. Bahçe duvarı: ☐											
79. Ruhsat veriliş yapının adresi:				78. Doğru: ☐ 87. Bahçe duvarı: ☐											
80. Ruhsat veriliş yapının adresi:				79. Doğru: ☐ 88. Bahçe duvarı: ☐											
81. Ruhsat veriliş yapının adresi:				80. Doğru: ☐ 89. Bahçe duvarı: ☐											
82. Ruhsat veriliş yapının adresi:				81. Doğru: ☐ 90. Bahçe duvarı: ☐											
83. Ruhsat veriliş yapının adresi:				82. Doğru: ☐ 91. Bahçe duvarı: ☐											
84. Ruhsat veriliş yapının adresi:				83. Doğru: ☐ 92. Bahçe duvarı: ☐											
85. Ruhsat veriliş yapının adresi:				84. Doğru: ☐ 93. Bahçe duvarı: ☐											
86. Ruhsat veriliş yapının adresi:				85. Doğru: ☐ 94. Bahçe duvarı: ☐											
87. Ruhsat veriliş yapının adresi:				86. Doğru: ☐ 95. Bahçe duvarı: ☐											
88. Ruhsat veriliş yapının adresi:				87. Doğru: ☐ 96. Bahçe duvarı: ☐											
89. Ruhsat veriliş yapının adresi:				88. Doğru: ☐ 97. Bahçe duvarı: ☐											
90. Ruhsat veriliş yapının adresi:				89. Doğru: ☐ 98. Bahçe duvarı: ☐											
91. Ruhsat veriliş yapının adresi:				90. Doğru: ☐ 99. Bahçe duvarı: ☐											
92. Ruhsat veriliş yapının adresi:				91. Doğru: ☐ 100. Bahçe duvarı: ☐											
93. Ruhsat veriliş yapının adresi:				92. Doğru: ☐ 101. Bahçe duvarı: ☐											
94. Ruhsat veriliş yapının adresi:				93. Doğru: ☐ 102. Bahçe duvarı: ☐											
95. Ruhsat veriliş yapının adresi:				94. Doğru: ☐ 103. Bahçe duvarı: ☐											
96. Ruhsat veriliş yapının adresi:				95. Doğru: ☐ 104. Bahçe duvarı: ☐											
97. Ruhsat veriliş yapının adresi:				96. Doğru: ☐ 105. Bahçe duvarı: ☐											
98. Ruhsat veriliş yapının adresi:				97. Doğru: ☐ 106. Bahçe duvarı: ☐											
99. Ruhsat veriliş yapının adresi:				98. Doğru: ☐ 107. Bahçe duvarı: ☐											
100. Ruhsat veriliş yapının adresi:				99. Doğru: ☐ 108. Bahçe duvarı: ☐											
101. Ruhsat veriliş yapının adresi:				100. Doğru: ☐ 109. Bahçe duvarı: ☐											
102. Ruhsat veriliş yapının adresi:				101. Doğru: ☐ 110. Bahçe duvarı: ☐											
103. Ruhsat veriliş yapının adresi:				102. Doğru: ☐ 111. Bahçe duvarı: ☐											
104. Ruhsat veriliş yapının adresi:				103. Doğru: ☐ 112. Bahçe duvarı: ☐											
105. Ruhsat veriliş yapının adresi:				104. Doğru: ☐ 113. Bahçe duvarı: ☐											
106. Ruhsat veriliş yapının adresi:				105. Doğru: ☐ 114. Bahçe duvarı: ☐											
107. Ruhsat veriliş yapının adresi:				106. Doğru: ☐ 115. Bahçe duvarı: ☐											
108. Ruhsat veriliş yapının adresi:				107. Doğru: ☐ 116. Bahçe duvarı: ☐											
109. Ruhsat veriliş yapının adresi:				108. Doğru: ☐ 117. Bahçe duvarı: ☐											
110. Ruhsat veriliş yapının adresi:				109. Doğru: ☐ 118. Bahçe duvarı: ☐											
111. Ruhsat veriliş yapının adresi:				110. Doğru: ☐ 119. Bahçe duvarı: ☐											
112. Ruhsat veriliş yapının adresi:				111. Doğru: ☐ 120. Bahçe duvarı: ☐											
113. Ruhsat veriliş yapının adresi:				112. Doğru: ☐ 121. Bahçe duvarı: ☐											
114. Ruhsat veriliş yapının adresi:				113. Doğru: ☐ 122. Bahçe duvarı: ☐											
115. Ruhsat veriliş yapının adresi:				114. Doğru: ☐ 123. Bahçe duvarı: ☐											
116. Ruhsat veriliş yapının adresi:				115. Doğru: ☐ 124. Bahçe duvarı: ☐											
117. Ruhsat veriliş yapının adresi:				116. Doğru: ☐ 125. Bahçe duvarı: ☐											
118. Ruhsat veriliş yapının adresi:				117. Doğru: ☐ 126. Bahçe duvarı: ☐											
119. Ruhsat veriliş yapının adresi:				118. Doğru: ☐ 127. Bahçe duvarı: ☐											
120. Ruhsat veriliş yapının adresi:				119. Doğru: ☐ 128. Bahçe duvarı: ☐											
121. Ruhsat veriliş yapının adresi:				120. Doğru: ☐ 129. Bahçe duvarı: ☐											
122. Ruhsat veriliş yapının adresi:				121. Doğru: ☐ 130. Bahçe duvarı: ☐											
123. Ruhs															

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Bekledi / Kararlı	
1. Belgeli olan konut: KATILIMCI/ÖZEL				105498679	
2. Belgeli olan yapıya Adres:		3. Belgeli olan yapıya Adres:		10. Belgeli olan yapı tarihi: 24.01.2019	
4. Adres: KATILIMCI		5. Adres: KATILIMCI		11. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
6. Adres: KATILIMCI		7. Adres: KATILIMCI		12. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
8. Adres: KATILIMCI		9. Adres: KATILIMCI		13. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
14. Adres: KATILIMCI		15. Adres: KATILIMCI		16. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
17. Adres: KATILIMCI		18. Adres: KATILIMCI		19. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
20. Adres: KATILIMCI		21. Adres: KATILIMCI		22. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
23. Adres: KATILIMCI		24. Adres: KATILIMCI		25. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
26. Adres: KATILIMCI		27. Adres: KATILIMCI		28. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
29. Adres: KATILIMCI		30. Adres: KATILIMCI		31. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
32. Adres: KATILIMCI		33. Adres: KATILIMCI		34. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
35. Adres: KATILIMCI		36. Adres: KATILIMCI		37. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
38. Adres: KATILIMCI		39. Adres: KATILIMCI		40. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
41. Adres: KATILIMCI		42. Adres: KATILIMCI		43. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
44. Adres: KATILIMCI		45. Adres: KATILIMCI		46. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
47. Adres: KATILIMCI		48. Adres: KATILIMCI		49. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
50. Adres: KATILIMCI		51. Adres: KATILIMCI		52. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
53. Adres: KATILIMCI		54. Adres: KATILIMCI		55. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
56. Adres: KATILIMCI		57. Adres: KATILIMCI		58. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
59. Adres: KATILIMCI		60. Adres: KATILIMCI		61. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
62. Adres: KATILIMCI		63. Adres: KATILIMCI		64. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
65. Adres: KATILIMCI		66. Adres: KATILIMCI		67. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
68. Adres: KATILIMCI		69. Adres: KATILIMCI		70. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
71. Adres: KATILIMCI		72. Adres: KATILIMCI		73. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
74. Adres: KATILIMCI		75. Adres: KATILIMCI		76. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
77. Adres: KATILIMCI		78. Adres: KATILIMCI		79. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
80. Adres: KATILIMCI		81. Adres: KATILIMCI		82. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
83. Adres: KATILIMCI		84. Adres: KATILIMCI		85. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
86. Adres: KATILIMCI		87. Adres: KATILIMCI		88. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
89. Adres: KATILIMCI		90. Adres: KATILIMCI		91. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
92. Adres: KATILIMCI		93. Adres: KATILIMCI		94. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
95. Adres: KATILIMCI		96. Adres: KATILIMCI		97. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	
98. Adres: KATILIMCI		99. Adres: KATILIMCI		100. Belgeli olan yapı tarihi: 2019/2	

	BETA MİMARLIK MÜHENDİSLİK	BAYIR MAH. HÜRRIYET CAD. MAKO İŞHANI NO: 55, (78200) KARABÜK - TÜRKİYE Tel/Fax : +(90)370 412 40 88																																
RESMİ KURUM ONAYI	 Uğur YAZICI İmar Mühendisi Diploma No: 149437	  Alper T. Karabük O.S.B. Müdürü																																
ODA ONAYI	20.8/06 19 Nisan 2018																																	
PLAN PROJE VE DETAYLARI YAPANIN		YAPI DENETİM ONAYI																																
<table border="1"><tr><td>VERGİ DAİRESİ</td><td>KARABÜK</td></tr><tr><td>SİCİL NO</td><td>49882858316</td></tr><tr><td>ADI</td><td>BİLNUR</td></tr><tr><td>SOYADI</td><td>KIZILIRMAK GÜRLEYİK</td></tr><tr><td>MESLEĞİ</td><td>MİMAR</td></tr><tr><td>BAĞLI OL. ODA</td><td>TMMOB</td></tr><tr><td>ODA SİCİL NO.</td><td>23107</td></tr></table> Adı, Soyadı : BİLNUR KIZILIRMAK GÜRLEYİK İmza :		VERGİ DAİRESİ	KARABÜK	SİCİL NO	49882858316	ADI	BİLNUR	SOYADI	KIZILIRMAK GÜRLEYİK	MESLEĞİ	MİMAR	BAĞLI OL. ODA	TMMOB	ODA SİCİL NO.	23107	 KARABÜK DOSTOĞI YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Karabük T.C. No: 55346888 Tic.Sic.No: 55346888 Zübeyde ORHAN Min. Proje ve Uygulama Denet. Oda Sicil No: 36232 Denetçi: 26824																		
VERGİ DAİRESİ	KARABÜK																																	
SİCİL NO	49882858316																																	
ADI	BİLNUR																																	
SOYADI	KIZILIRMAK GÜRLEYİK																																	
MESLEĞİ	MİMAR																																	
BAĞLI OL. ODA	TMMOB																																	
ODA SİCİL NO.	23107																																	
<table border="1"><tr><td rowspan="2">YAPININ</td><td>SAHİBİ</td><td colspan="6">DOFER YAPI MALZ.SAN. VE TİC. A.Ş.</td></tr><tr><td>KULLANIM AMACI</td><td colspan="6">FABRİKA HOLÜ</td></tr><tr><td rowspan="2">YAPININ</td><td>İLİ</td><td>İLÇESİ</td><td>MAHALLESİ</td><td>SOKAĞI</td><td>PAFTA</td><td>ADA</td><td>PARSEL</td><td>İMAR DURUMU</td></tr><tr><td>KARABÜK</td><td></td><td>KARABÜK ORGANİZE SAN.</td><td></td><td></td><td>173</td><td>246</td><td></td></tr></table>		YAPININ	SAHİBİ	DOFER YAPI MALZ.SAN. VE TİC. A.Ş.						KULLANIM AMACI	FABRİKA HOLÜ						YAPININ	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU	KARABÜK		KARABÜK ORGANİZE SAN.			173	246		
YAPININ	SAHİBİ		DOFER YAPI MALZ.SAN. VE TİC. A.Ş.																															
	KULLANIM AMACI	FABRİKA HOLÜ																																
YAPININ	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU																										
	KARABÜK		KARABÜK ORGANİZE SAN.			173	246																											
<table border="1"><tr><td>ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE</td><td>YAPI SINIFI HİZ. SINIFI</td><td>PARSEL ALANI</td><td>TABAN ALANI</td><td>TOPLAM İNŞAAT ALANI</td><td>İNŞAAT SÜRESİ</td><td>TAŞIYICI SİSTEM</td><td>KAT ADEDİ</td></tr><tr><td></td><td>2C</td><td>30.000 M2</td><td>7801.8 M2</td><td>8781 M2</td><td></td><td>PREFABRİK</td><td>1</td></tr></table>		ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	YAPI SINIFI HİZ. SINIFI	PARSEL ALANI	TABAN ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ		2C	30.000 M2	7801.8 M2	8781 M2		PREFABRİK	1																	
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	YAPI SINIFI HİZ. SINIFI	PARSEL ALANI	TABAN ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ																											
	2C	30.000 M2	7801.8 M2	8781 M2		PREFABRİK	1																											
M		MİMARİ UYGULAMA PROJESİ BU PROJE MÜELLİFİNİN İZİN OLMDAN YAYINLANAMAZ, KULLANILAMAZ, DEĞİŞTİRİLEMEZ HER HAKKI SAKLIDIR																																







KARABÜK / MERKEZ / KALE KÖYÜ, ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MEVKİİ / ORGANİZE SANAYİ YOLU (Cadde) / 1/3 - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : San

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
481673770	173	265	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	1/3	5452582769	-	Sanayi	Özel	İskan	-

Doğrula



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.



**DOFER YAPI MALZEMELERİ
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
KARABÜK ŞUBESİ**

MAKİNE EKSPERTİZ RAPORU

**RAPOR TARİHİ: 20.01.2023
RAPOR NO: SPK-2023-3**



YÖNETİCİ ÖZETİ

Raporu Talep Eden	: DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Talep ve Ekspertiz Tarihi	: 12.01.2023 / 14.01.2023
Değerleme Konusu	: Dofer Yapı Malzemeleri Karabük OSB tesis makine-teçhizatlarının güncel ekspertiz değerinin tespiti
Değerleme Tarihi	: 14.01.2023
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 12.01.2023
Rapor tarihi ve Rapor No	: 20.01.2023 / SPK-2023-3
Değerleme Uzmanı	: Orhan ÖNAL Makine Mühendisi (SPK Lisans No: 406543 MMO No: 92113)
Kontrol eden	: Gökay DAĞLI Makine Yüksek Mühendisi (SPK Lisans No: 406096 MMO No: 77343)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	: Olcay USTA Makine Mühendisi (SPK Lisans No: 407179, MMO No: 94295)
Raporun Kapsamı	: Bu rapor, Kale Köyü Organize Sanayi Bölgesi, Organize Sanayi Yolu, No: 1/3/0, Merkez / Karabük adresinde bulunan makine-teçhizatların güncel ekspertiz değerinin tespiti. "Adil Piyasa Değeri" nin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
Toplam Değer	: Ekspertize konu makine-teçhizatların "Adil Piyasa Değeri" nin;

66.000.000,00.-TL
(ALTMİŞALTİMİLYON TÜRK LİRASI)

olacağı kanaatine varılmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü / Amacı
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşme veya Diğer Belge
- 1-6 Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 2 DEĞERLEME FİRMASI BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2-1 Değerleme Firmasının Unvanı ve Adresi
- 2-2 Öngörüler, Kısıtlayıcı Koşullar ve Varsayımlar
- 2-3 Ekspertiz yapılan firmadan istenip elde edilemeyen Dokümanlar

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TESİS/ FABRİKAYA HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3-1 Makinelerin Bulunduğu Fabrikanın Yeri, Konumu ve Tanımı
- 3-2 Makinelerin Mülkiyet Bilgileri

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNEYE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4-1 Makinelerin Fiziksel Teknik ve Fonksiyonel Özellikleri
- 4-2 Değerlemede Baz Alınan özellikler
- 4-3 Makinelerin Satışına Etken Faktörler
 - 4-3-1 Olumlu Faktörler
 - 4-3-2 Olumsuz Faktörler
- 4-4 Makinelerin Başka Sektörde kullanıp kullanılamayacağına, taşınabilirliğine, teknolojik demode olma özelliğine, Çalışmasına ve Orijinalliğine İlişkin Analizler ve Tespitler
- 4-5 Makinelerin Değer tespit analizi;
 - 4-5.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri:
 - 4-5.2 Analize ilişkin Genel açıklama

BÖLÜM 5 SONUÇ

- 5-1 Sonuç Açıklamaları
- 5-2 Değerleme Prosesi
- 5-3 Makine kimlik Bilgileri ve Değer Takdiri;

EKLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası:

Bu rapor, Dofer Yapı Malzemeleri firmasının talebine istinaden, şirketimiz tarafından 20.01.2023 tarihinde, SPK-2023-3 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü ve Amacı

Bu rapor Dofer Yapı Malzemeleri firmasına ait Kale Köyü Organize Sanayi Bölgesi, Organize Sanayi Yolu, No: 1/3/0, Merkez / Karabük adresinde bulunan tesis makine-teçhizatlarının "Adil Piyasa Değeri"nin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu değerlendirme raporu; mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Makine Mühendisi Orhan ÖNAL tarafından hazırlanmıştır. Rapor Makine Mühendisi Gökay DAĞLI tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından onaylanmıştır.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporunu şirketimizin değerlendirme uzmanı ve denetmenleri tarafından hazırlanmaya başlanmıştır. Değerleme sürecinde varlıkların bulunduğu gayrimenkulün mahallinde incelemeler, ofis çalışması ve firma yetkilileri ile belge alışverişi yapılmıştır.

Devam Eden Kullanım İçin Pazar Değeri;

Bir varlığın belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Tarafların birbirlerinden herhangi bir konuyu saklamadıkları,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği bir ortamda,
- Alıcı ve satıcının varlıklarla ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu varlığın makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Varlıkların satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı, varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Adil Piyasa Değeri" ve/veya "Makul Değer" ve/veya "Pazar Değeri" denir.

Bu değerlendirme raporu DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile firma arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2 DEĞERLEME FİRMASI BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**2-1 Değerleme Firmasının Unvanı ve Adresi****Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.;**

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., 29.09.2017 tarih ve 62301 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 410.000.-TL ödenmiş sermaye ile kurulmuştur ve 2020 yılı içerisinde ödenmiş sermayesini 1.000.000- TL' ye yükseltmiştir.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı SPK 22.03.2018 tarih ve 14/417 sayılı kurul kararı ile alınmıştır. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 26.07.2018 tarihli kurul kararı ile BDDK Lisansı almıştır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., Cevizlidere Mah. 1243. Sok. No:19 Kat:4, Palmiye İş Merkezi Çankaya -ANKARA adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

2-2 Öngörüler, Kısıtlayıcı Koşullar ve Varsayımlar

a. Değerleme bizzat yerinde görülerek, teknik personelle konuşularak ve raporda belirtilen açıklamalardaki esaslar dikkate alınarak yapılmıştır.

b. Ekspertiz çalışması, konu tesisin bulunduğu adreste, (servis ve makine üretici firma desteği olmadan) yapılmış olup ekspertizin dışarıdan gözlem ile yapıldığı kısmi incelemesine dayalıdır. Detaylı inceleme, gerekirse test ve ölçümler sadece yetkili servisler tarafından yapılabildiğinden ekspertiz çalışması bunları kapsamamaktadır. Bu sebeple değerlendirme "makinenin herhangi bir eksiğinin olmadığı ve çalışır durumda olduğu" kabulü çerçevesinde hazırlanmıştır.

c. Konu makinelerin daha önceki arıza, parça değişimi, revizyon, bakım vb. durumları bilinmemektedir. Yetkili servis veya üretici firma desteği olmadan ekspertiz işleminin yapılması sebebiyle iş bu raporda birçok yorum ve varsayım kullanılmıştır. Bu nedenle raporun geçerliliği; yapılmış olan tüm yorum ve varsayımların isabetli olmasına bağlıdır. Tarafımızla paylaşılmamış olan evrakların ve/veya bilgilerin bu yapmış olduğumuz yorumları değiştirebilecek özellikte olmasına dair herhangi bir taahhüdümüz söz konusu değildir.

d. Ekspertize konu makine ve teçhizatın üzerinde raporda belirtilenler hariç herhangi bir yasal problemin (mülkiyet problemi, takyidat, ipotek, rehin vs) bulunmadığı, iş bu rapora da firma beyanlarının doğru olduğu kabul edilip değerlendirme bu kabul üzerinden yapılmıştır. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır. Temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir güvence verilememektedir.

e. Rapor konusu makine ve teçhizatı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

f. Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.

g. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

ğ. Rapor sonunda kullanılan ekler sadece görsel amaçlıdır, konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

h. Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar... vs gibi) değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

ı. Değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğüne ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygundur.

i. Kullanılan veriler güvenilir, adil ve makul 'dur.

2-3 Ekspertiz yapılan firmadan istenip elde edilen Dokümanlar

Tarafımıza kapasite raporu ve mizan gönderilmiştir.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

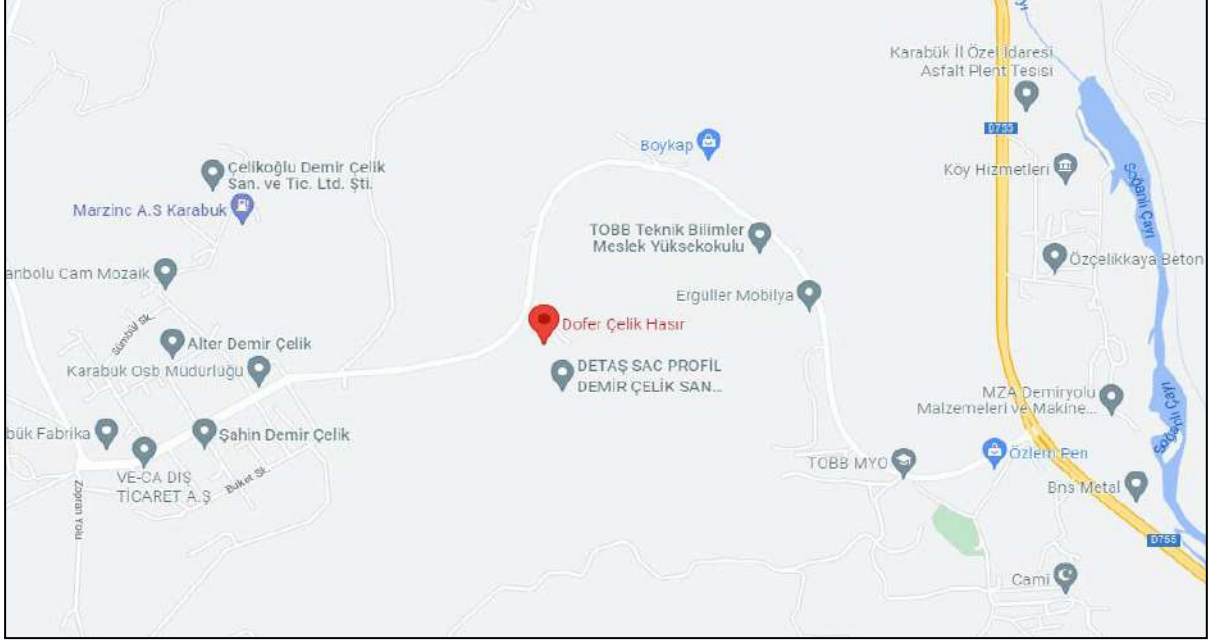
Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

**BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU YAPILAR, MAKİNELER VE SEKTÖRÜ
HAKKINDA GENEL BİLGİLER****3-1 Makinelerin Bulunduğu Tesisin Yeri, Konumu ve Tanımı**

Ekspertize konu Dofer Yapı Malzemeleri firması Karabük Tesisleri, Kale Köyü Organize Sanayi Bölgesi, Organize Sanayi Yolu, No: 1/3/0, Merkez / Karabük adresinde yer almaktadır. Makinelerin yer aldığı tesis Karabük OSB içerisinde olup, ulaşım olanakları gayet iyi durumdadır. Coğrafi konum olarak 41.13815, 32.65012 koordinatlarında yer almaktadır. Tesise ait kroki aşağıda yer almaktadır.

**3-2 Makine Mülkiyet Bilgileri**

Değerleme konusu makinelerin bulundukları adreste gerekli incelemeler yapılmış olup, makinelerin mülkiyetinin DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ firmasına ait olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNEYE İLİŞKİN ANALİZLER**4-1 Makinenin Fiziksel Teknik ve Fonksiyonel Genel Özellikleri**

Makineler entegre tesis makineleri olup, aktif çalışır vaziyette incelenmiştir.

4-2 Değerlemede Baz Alınan Veriler

Makinelerin değerlemesinde baz olarak alınan unsurlar;

- Yaşı, kapasitesi, malzeme kalitesi, dayanıklılık, menşei, faal olup olmadığı ve çalışmadığı süre,
- Teknik özellikleri, piyasadaki yer edinip edinmediği, birincil ve ikincil el değeri,
- Marka, model ve tipi, ikinci el durumunda talep durumu, muadili makinelere göre üstünlük ve zayıflık durumları,
- Teknolojik olarak verimlilikleri ve yedek parça bulunabilirliğidir.

4-3 Makinelerin Satışına Etken Faktörler**4-3-1 Olumlu Faktörler**

- Makinelerin aktif ve çalışıyor vaziyette olmaları.
- Tesis bütünlüğü içerisinde hat makinelerinin çoğunlukta olması.

4-3-2 Olumsuz Faktörler

- Döviz kurunun dalgalanması ile piyasaların dalgalanması, makine sektörünü olumsuz etkilemektedir,
- Makinelerin ikinci el piyasada alıcı kitlesinin kısıtlı olması.

4-4 Makinelerin Başka Sektörde kullanıp kullanılamayacağına, taşınabilirliğine, demode hızına, Çalışmasına ve Orijinalliğine İlişkin Analizler

Ekspertizi yapılan makinelerin;

- a) Başka sektörlerde kullanılması mümkün değildir.
- b) Taşınabilirliği zordur,
- c) Orijinal makinelerdir.

4-5 Makinelerin Değer tespit analizi

4-5.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve yöntemlerin seçilme nedenleri

a. Adil Piyasa değeri; Bir varlığın belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda; Tarafların birbirlerinden herhangi bir konuyu saklamadıkları, Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği bir ortamda, Alıcı ve satıcının varlıklarla ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu, Değerleme konusu varlığın makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı, Varlıkların satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere denir. İş bu rapor ile tespit edilen değer adil piyasa değeridir.

b. Maliyet Yaklaşımı; Maliyet Oluşumları Yaklaşımında var olan bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında aynısının veya modern tekniklerle üretilmiş bir benzerinin yeniden temin edilme maliyeti değerlendirme çalışması için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Bu yaklaşım piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı makineler için uygun olmaktadır. Çünkü karşılaştırılabilir satış bilgisi ya çok az olmakta ya da hiç olmamaktadır. Maliyet yaklaşımına konu olan makine–ekipmanın güncel uzman incelemesi değeri, imal tarihi, menşei, iktisap tarihi ve iktisap tarihindeki satın alma bedeli, kalan ekonomik ömür, fiziki ve fonksiyonel yıpranma, teknolojik gelişmeden kaynaklanan demodelik gibi hususlar dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Bu yöntemde önemli olan kriter makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı varsayılır. Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca göz önüne alınmaktadır.

c. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılacak varlığa benzer nitelikteki varlıkların fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan makine ve ekipman birbirleri ile satış fiyatı, yaşı, satışı yapıldığı tarihi, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki varlıklara istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak varlığa benzer nitelikteki varlıkların fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan makine ve ekipman birbirleri ile satış fiyatı, yaşı, satışı yapıldığı tarihi, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki varlıklara istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır. Ancak her zaman benzer makine ve ekipmanların satış fiyatlarının Pazar bilgileri dâhilinde temin edilmesi mümkün olmayabilir.

ç. İskonto edilmiş Maliyet hesabı yöntemi; Bu yöntemde önemli olan kriter makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı kabul edilir. Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca dikkate alınmalıdır. Genel bir kural olarak, mevcut bir makinenin değerinin, hiçbir zaman yenisinin maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilmektedir.

Bu yaklaşımda değerlendirme yapılan varlığın yarattığı faaliyet gelir verileri dikkate alınarak değer tespiti yapılır. Varlığın her yıl için üreteceği potansiyel net gelirin ve faydalı ömrü sonundaki satış değerinin güncel koşullara göre oluşan kapitalizasyon oranına bölünerek değere ilişkin kanaate varılır. Bir başka değişle varlığın değeri ile getirisi arasında bir süre korelasyonu kurulur. Bu süre varlığın niteliği, kullanım şartları, kondisyonu ve piyasada bu varlığın aranıp aranmadığına göre Değerleme Uzmanınca belirlenir.

BÖLÜM 5 SONUÇ

DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (KARABÜK ŞUBESİ)										
Sıra No	Cinsi	Adet	Marka	Tip	Seri No	İmal Yılı	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)	Takdir Edilen Birim Fiyat (TL/Adet)	Toplam Fiyatı (TL)
1	TAM OTOMATİK ÇEKME DOĞRULTMA KESME MAKİNESİ VE UÇ KAYNAK	2	DALLI MAKİNE	DMI 148			1.305.551,99	2.611.103,98 ₺	2.150.000,00	4.300.000,00 ₺
2	TAM OTOMATİK ÇEKME DOĞRULTMA KESME MAKİNESİ	2	DALLI MAKİNE	DMI 217	DMİ00016	2017	1.821.700,45	3.643.400,90 ₺	3.000.000,00	6.000.000,00 ₺
3	TAM OTOMATİK ÇEKME DOĞRULTMA KESME MAKİNESİ	1	DALLI MAKİNE	DMI 200			2.277.125,57	2.277.125,57 ₺	3.750.000,00	3.750.000,00 ₺
4	TAM OTOMATİK ÇEKME DOĞRULTMA KESME MAKİNESİ	1	DALLI MAKİNE	DMI 250			2.732.550,68	2.732.550,68 ₺	4.500.000,00	4.500.000,00 ₺
5	OTOMATİK ÇEVİRME	1					18.217,00	18.217,00 ₺	30.000,00	30.000,00 ₺
6	10 TON ÇİFT KÖPRÜLÜ GEZER VİNÇ	4	BÜLBÜLOĞLU				242.893,39	971.573,57 ₺	400.000,00	1.600.000,00 ₺
7	5 TON ÇİFT KÖPRÜLÜ GEZER VİNÇ	3	BÜLBÜLOĞLU				212.531,72	637.595,16 ₺	350.000,00	1.050.000,00 ₺
8	KOMPRESÖR	1	ATLAS COPCO	GA45VSD	API863532	2018				
9	KOMPRESÖR	1	ATLAS COPCO	GA45FF	API585583	2018	479.714,47	479.714,47 ₺	790.000,00	790.000,00 ₺
10	HAVA TANKI (1800L)	1	YAKUT KAZAN		73010	2018				
11	HAVA SOĞUTMALI CHILLER	1	NOVA TECH				425.063,44	425.063,44 ₺	700.000,00	700.000,00 ₺
12	YARI OTOMATİK ÖN BESLEME	4					485.786,79	1.943.147,15 ₺	800.000,00	3.200.000,00 ₺
13	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	1	MAGMAWELD				24.289,34	24.289,34 ₺	40.000,00	40.000,00 ₺
14	KANTAR (80 TON)	1					145.736,04	145.736,04 ₺	240.000,00	240.000,00 ₺
15	FORKLİFT 5 TON	1	CATERPILLAR	DP50NT	TS2510568	2017	455.425,11	455.425,11 ₺	750.000,00	750.000,00 ₺
16	ÇELİK HASIR KAYNAK MAKİNESİ	1	SCHLATTER				6.300.047,40	6.300.047,40 ₺	10.375.000,00	10.375.000,00 ₺
17	ÇELİK HASIR KAYNAK MAKİNESİ	3	MESHWELD				5.692.813,91	17.078.441,74 ₺	9.375.000,00	28.125.000,00 ₺
18	TORNA TEZGAHI	1	BORA	BTT50	0655		127.519,03	127.519,03 ₺	210.000,00	210.000,00 ₺
19	SÜTUNLU MATKAP	1					9.108,50	9.108,50 ₺	15.000,00	15.000,00 ₺
20	UNİVERSAL FREZE TEZGAHI	1	BORA	TU6350ZB	20170308	2017	91.085,02	91.085,02 ₺	150.000,00	150.000,00 ₺
21	MUKAVEMET KOPMA TEST CİHAZI	1	ALFA TEST	XU DOFTR-1017)	221027/083	2022	106.265,86	106.265,86 ₺	175.000,00	175.000,00 ₺
TOPLAM DEĞER								40.077.409,96 ₺		66.000.000,00 ₺

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

5-1. Sonuç Açıklamaları;

Ekspertize konu makine-teçhizatların ikinci el piyasasında satışı gibi durumlar söz konusu olmadığından, muhasebe kayıtları ve kapasite üzerinden değerlendirme tespitleri yapılmıştır.

5-2.Değerleme Prosesi

Değer tespitinde, yapılan piyasa araştırmalarına istinaden elde edilen veriler ve maliyet metodu karşılaştırılması yapılmış, fiziki incelemelerde ve yapılan araştırmalarda elde edilen bulgulara dikkate alınmak suretiyle piyasa değeri tespit edilmiştir.

5-3 Makinelerin Kimlik Bilgileri ve Değerleme Takdiri

Raporda mevcut durumu belirtilen ve değerlemede dikkate alınan, teknik özellikleri, işlevi, modeli, cinsi, faal haldeki mevcut durumu, ekonomik ve ticari kullanım ömürleri göz önünde bulundurularak değerlemesi yapılan makineler için toplam;

- **66.000.000.-TL (ALTMİŞALTIMİLYON TÜRK LİRASI)**

olarak **Adil Değer** takdir edilmiştir.

Makinelerin bilgi amaçlı olarak değerleri;

- 2021 tarihli değeri: 40.077.409,96 TL

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize sunarız.

DEĞERLEME UZMANI

Orhan ÖNAL
Makine Mühendisi
SPK Lisans No: 406548
MMO No: 92113
Sektör Tecrübesi; 10 yıl

DENETMEN

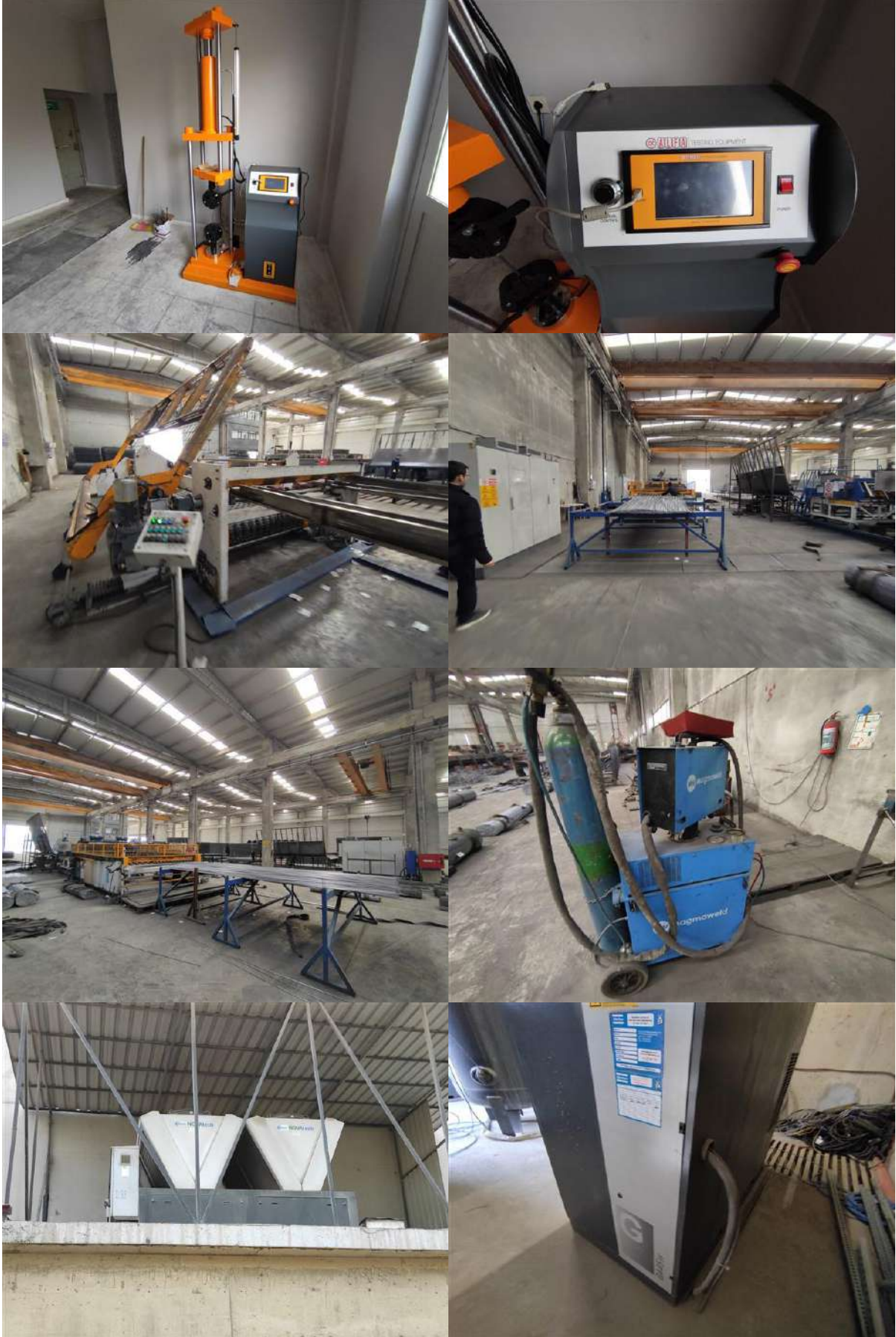
Gökay DAĞLI
Makine Mühendisi
SPK Lisans No: 406096
MMO No: 77343
Sektör Tecrübesi; 9 yıl

ONAY

Olca USTA
Makine Mühendisi
SPK Lisans No: 407179
MMO No: 94295
Sektör Tecrübesi; 11 yıl

EKLER

- Tesise ait görseller
- Kapasite Raporu
- Mersis ve Tares Sistem Ekran Görüntüleri

TESİSE AİT GÖRSELLER**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel: +90 312 999 53 48 (pbx) -Faks: +90 312 999 68 03

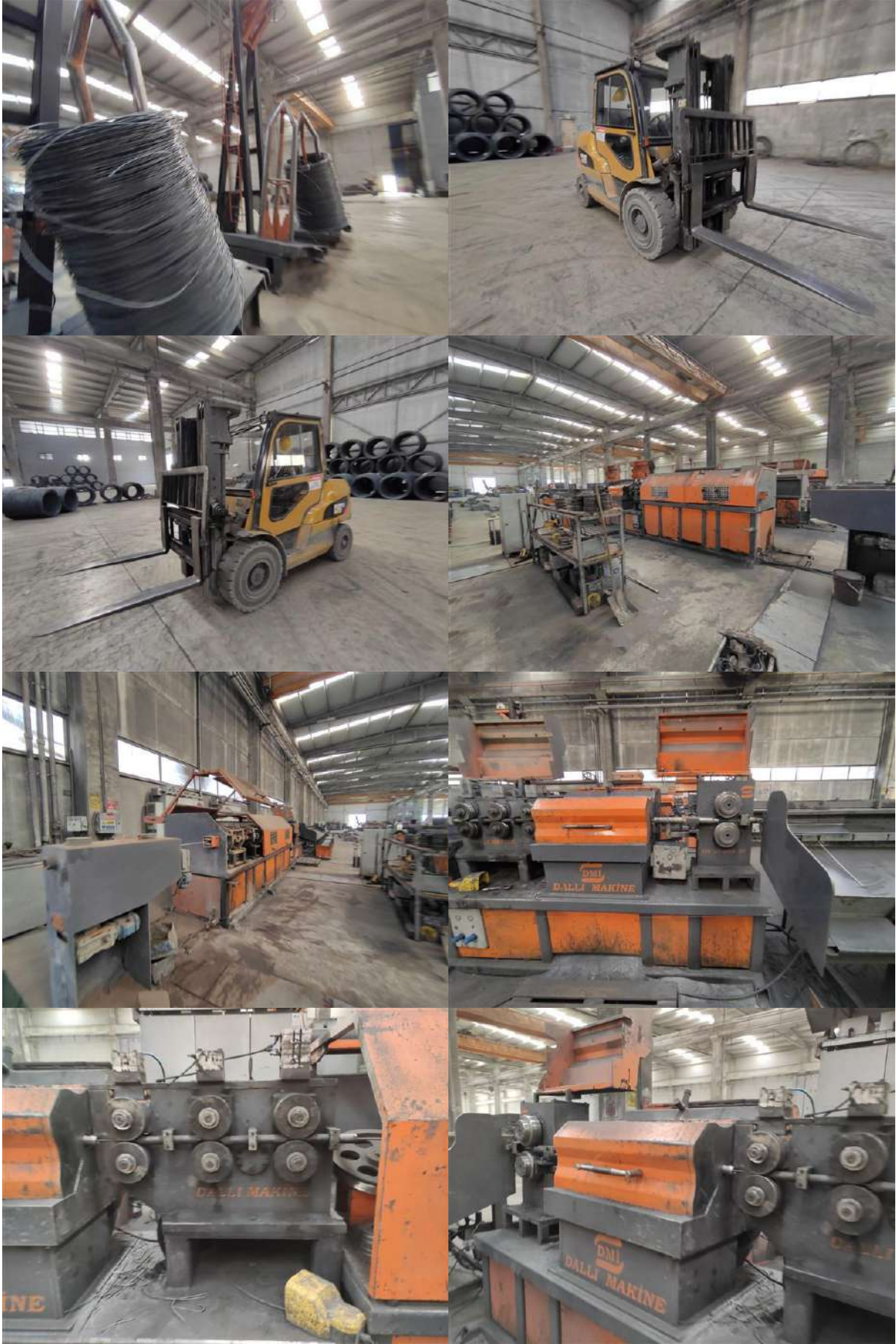
www.baskenttd.com.tr

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

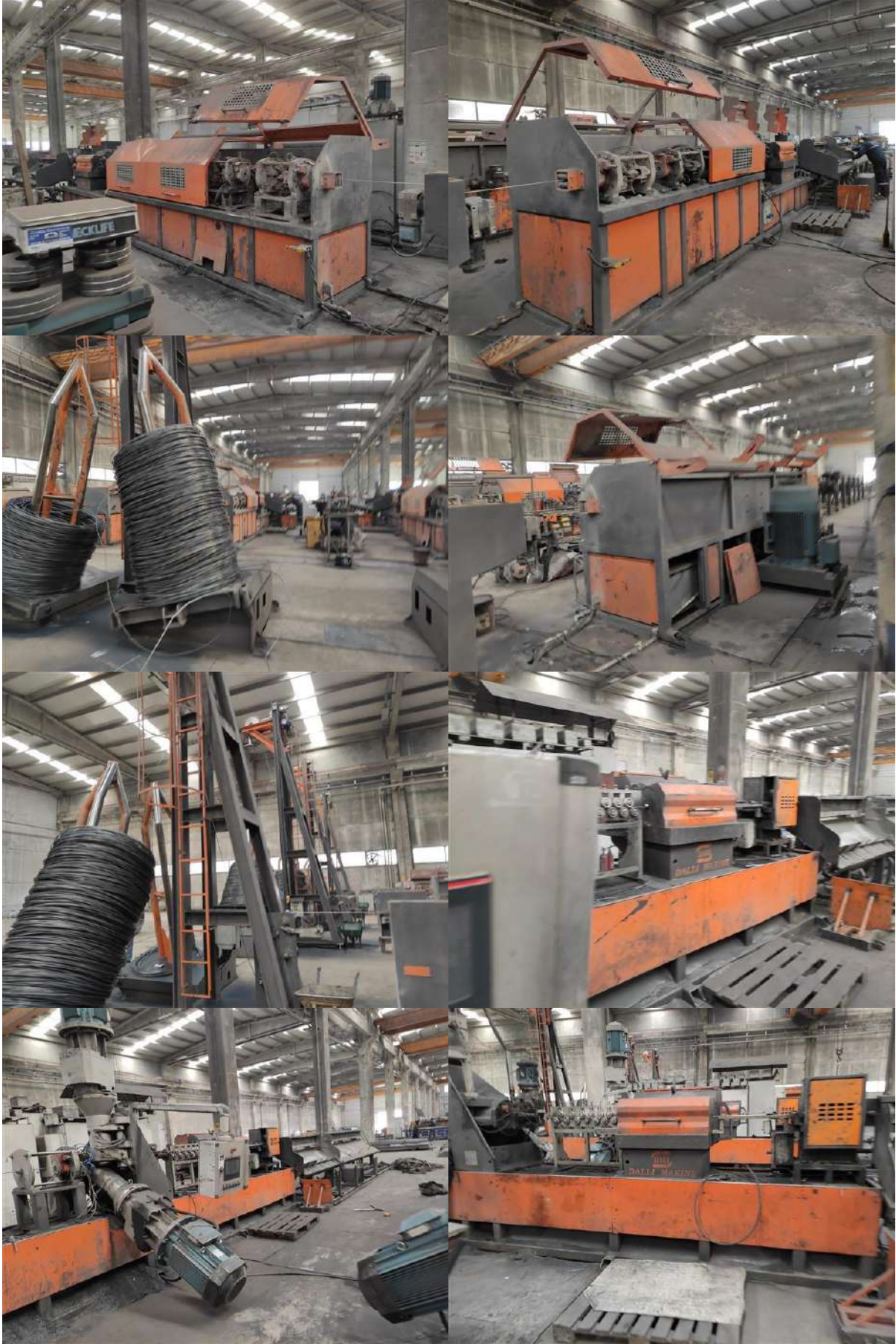


BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel: +90 312 999 53 48 (pbx) -Faks: +90 312 999 68 03

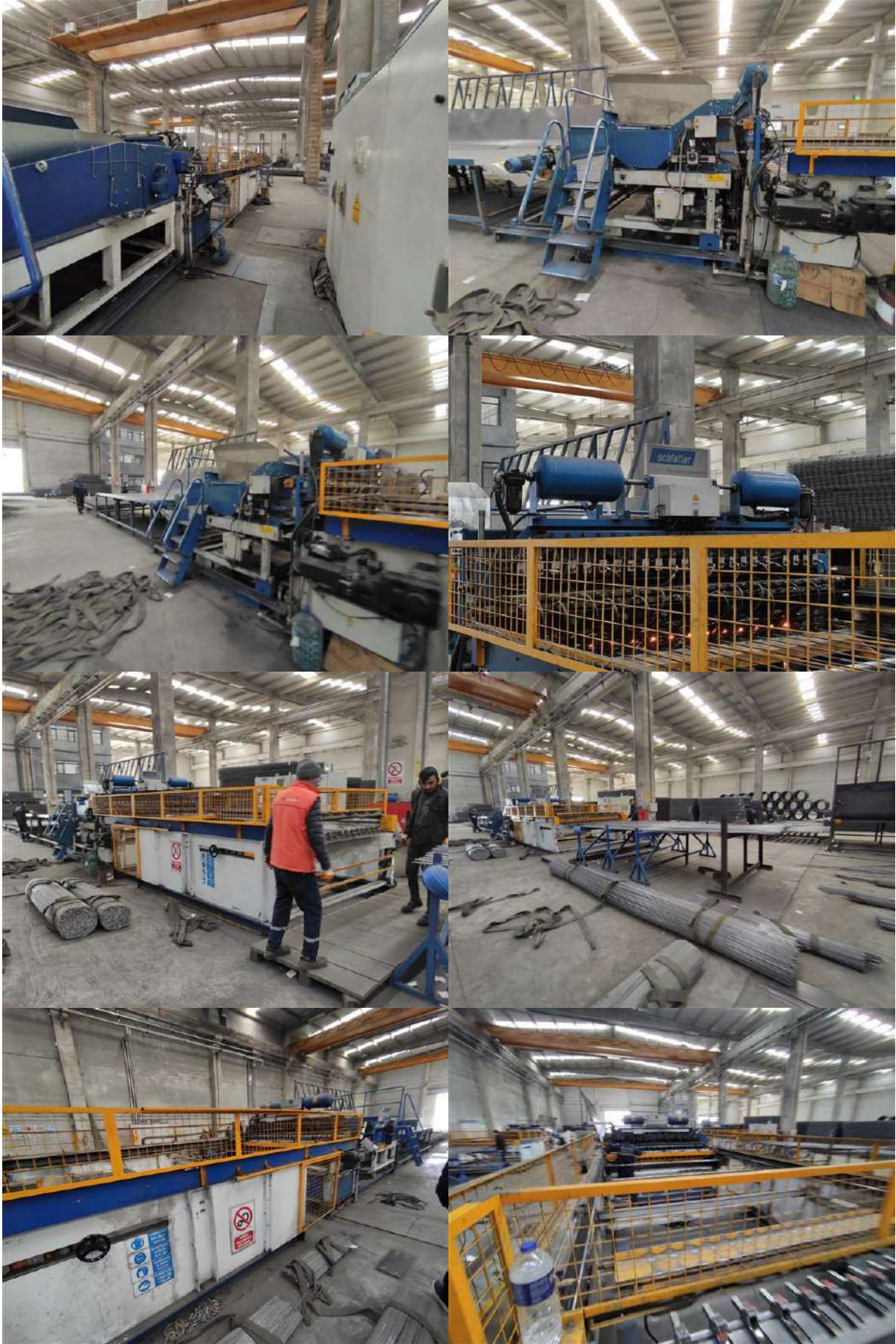
www.baskenttd.com.tr

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak, Palmiye İş Merkezi, No:19, Kat:4, Çankaya/ANKARA

-Tel:+90 312 999 53 48 (pbx)-Faks:+90 312 999 68 03

www.baskenttd.com.tr

KAPASİTE RAPORU

 TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU		
KARABÜK TİCARET VE SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 05.03.2023
Rapor Tarihi : 02.03.2021 Rapor No : 2021/11		
Firma Unvanı : DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KARABÜK ŞUBESİ Tescilli Markaları : DOFER Vergi Dairesi/No : Dışkapı V.D. / 3020010094 İşyeri SGK No : 224320101104466307801-81/000 MERSİS No : 0302001009400011	Sanayi Sicil No : 732994 Oda Sicil No : 008450 Ticaret Sicil No : 7381 Faaliyet Kodu : 24.32.01 (NACE)	
Üretim Yapıldığı Yer : KALE KÖYÜ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MEVKİİ ORGANİZE SANAYİ YOLU CAD. NO: 1/3/0 MERKEZ / KARABÜK İşyeri Tel (Kodlu) : 370-4476000 e-posta : dofer@dofer.com.tr	Faks : 370-4476262 Web :	
Merkez : Adres : ÖRNEK MAH. TURGUT ÖZAL BULVARI 2 N:34 ALTINDAĞ / ANKARA Büro Tel (Kodlu) : 312-3194671 Faks : 312-3624186		
Üretim Konuları : ÇELİK HASIR ÜRETİMİ		
Üretim Tesisinin Durumu :	Sermaye Kıymetler Durumu (TL) :	Personel Durumu :
Mal Sahibi : Arazi (m ²) : 29.999 Toplam Kapalı Alan (m ²) : 8.781 Tuna İşletim Tipi : B. ARME	Makine ve Teçhizat Değeri : 11.879.375 Tescilli Sermayesi : 24.500.000	Mühendis : 2 Teknisyen : 1 Usta : 2 İşçi : 55 İdari Pers. : 2 Toplam : 62
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 17.01.2019		
Yabancı Sermaye :		Gayri Maddi Hak :
Ülkesi : Oran (%) :	Patent : Know How : Lisans :	Ülkesi :
Sertifika : Diğer Belgeler : ISO 14001		
Yukarıda imyama yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 01.03.2021 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.		
RAPORTÖR CEM BİÇEN Genel Sekreter	1. EKSPER AHMET ÇELİK Makine Mühendisi	2. EKSPER
 Hasani KAYA Oda Sicil Müdürü 		

KARABÜK TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 7381 / Vergi No: 3020010094
DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KARABÜK ŞUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : KALE KÖYÜ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MEVKİİ ORGANİZE SANAYİ YOLU CAD.NO:1/3/0
MERKEZ / KARABÜK

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)
28.41.34	2	DM1148 TAM OTOMATİK ÇEKME DOĞRULTMA KESME MAKİNASI	0	Y	296.0
28.41.34	2	DM1217 TAM OTOMATİK ÇEKME DOĞRULTMA KESME MAKİNASI	0	Y	434.0
28.41.34	1	DM1200 TAM OTOMATİK ÇEKME DOĞRULTMA KESME MAKİNASI	0	Y	200.0
28.41.34	1	OTOMATİK ÇEVİRME MAKİNASI	0	Y	0.0
28.22.14	4	10 TON ÇİFT KIRIŞ KÖPRÜLÜ VİNC	0	Y	220.0
28.22.14	3	5 TON ÇİFT KIRIŞ KÖPRÜLÜ VİNC	0	Y	135.0
28.13.28	1	KOMPRESÖR 1800LT	0	Y	45.0
28.13.23	1	HAVA SOĞUTMALI CHILLER	0	Y	87.0
	4	YARI OTOMATİK ÖN BESLEME	0	Y	2400.0
27.90.31	1	GAZALTI KAYNAK MAKİNASI	0	Y	45.0
27.90.31	2	ÜÇ KAYNAĞI MAKİNASI	0	Y	36.0
28.41.34	1	DM1250 TAM OTOMATİK ÇEKME DOĞRULTMA KESME MAKİNASI	0	Y	250.0
	1	ELEKTRONİK ARAÇ KANTARI 80 TON	0	Y	0.0
28.22.15	1	FORKLİFT (55 KW)	0	I	0.0
27.90.31	1	ÇELİK HASIR KAYNAK MAKİNASI (SCH)	0	Y	1750.0
27.90.31	3	ÇELİK HASIR KAYNAK MAKİNASI (SPD)	0	Y	3750.0
28.41.24	1	ÇELİK HASIR KESME MAKİNASI(GEOTİN)	0	Y	11.0
Toplam :			0		9659.0 = 12943.06 BG



Hasan KAYA
Oda Sicil Müdürü

(Signature)

(Signature)

TOBB tarafından 05.03.2021 tarih ve 8425 no ile onaylanmıştır. En son 05.03.2023 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 3/6

KARABÜK TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 7381 / Vergi No: 3020010094
DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KARABÜK ŞUBESİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Maddde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
24.31.10.50.00	NERVÜRLÜ VEYA DÜZ ÇUBUK	11.321.000	kilogram
25.93.13.20.00	NERVÜRLÜ ÇELİK HASIR	50.760.000	kilogram



Hasan KAYA
Oda Sicil Müdürü

ASLI G'ELİR

TOBB tarafından 05.03.2021 tarihi ve 8425 no ile onaylanmıştır. En son 05.03.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/6

KARABÜK TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 7381 / Vergi No: 3020010094
DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KARABÜK ŞUBESİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenileme)

Firma Kangal Çelik Filmaşından inşaat sektöründe kullanılan nervürlü çelik hasır üretmektedir. Tesiste 6 adet çekme ve nervürlüleme hatında Ø5-13 mm ölçülerinde ortalama Ø9mm nervürlü filmaşın haline getirilmektedir. Yapılan tetkikte beher hatta ortalama 3m/s ile saatte 5,389 ton/h üretim yapılmaktadır.

Kapasite Hesabı :

A) Nervürlü Filmaşın Üretimi : R:0,80

$$K = 6 \times 5,389 \times 8 \times 300 \times 0,80 = 62.081 \text{ ton/yıl}$$

Tesiste bulunan boy kesme makinalarında nervürlü çelik filmaşın talebe bağlı olarak üretilen çelik hasır ölçülerinde kesilmektedir.

B) Çelik Hasır Üretimi : R:0,80

Tesiste 4 adet hatta Ø4-11 mm arasındaki nervürlü filmaşınlerden (0,9 - 2,5 m en ve 2,6 -12 m. boy) muhtelif ölçülerde talebe göre çelik hasır imalatı yapılmaktadır. En çok üretilen Ø6 veya 8 mm kalınlıkta ve 2,15 x 5 m. ebatlı çelik hasır üretilmektedir. Ortalama ağırlık 47 kg/adet ve imalat süresi 16 ad/sn. olarak tespit edilmiştir.

$$K = 4 \times 47 \text{ kg/adet} \times 60 / 16 \times 60 \times 8 \times 300 \times 0,50 \times 0,001 = 50.760 \text{ ton/yıl}$$

İhtiyaç Maddeleri :

Muhtelif Çelik Filmaşın : 50.760 ton/yıl

Sanayi Sabunu : 12 ton

Elmas Nervür Tabağı : 108 adet



Hasan KAYA
Genel Sicil Müdürü

ASLI GİBİDİR

TÜBİS tarafından 05.03.2021 tarih ve 8425 no ile onaylanmıştır. En son 05.03.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4/6

KARABÜK TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 7381 / Vergi No: 3020010094
DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KARABÜK ŞUBESİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birimi	Miktar	Yazı ile
24 10 61	MUHTELİF ÇELİK FILMAŞIN	Ton	62 081	AltmışikiBinSeksenBir
	SANAYİ SABUNU	Ton	12	Oniki
	ELMAS NERVÜR TABAĞI	adet	108	YüzSekiz



Hasan KAYA
Oda Sicil Müdürü

ASLI GÖRÜLÜR

TOBB tarafından 05.03.2021 tarih ve 8425 no ile onaylanmıştır. En son 05.03.2023 tarihine kadar geçerlidir.

Sayfa 5/6

KARABÜK TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 7381 / Vergi No: 3020010094
DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KARABÜK ŞUBESİ

İşbu kapasite raporu, oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 6 sayfadan oluşmaktadır ve firmamız TOBB tarafından 14.02.2019 tarih ve 4932 sayılı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Müjdat BAYRAMOĞLU
Metaller Mühendisi

1. Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
2. İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgeledir.
3. Hesaplamalar aksi belirtilmedikçe süreçte günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışmada dikkate alınmaz.
4. Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına adı kayıtlar esastır.
5. Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

ODA ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO
		05.03.2021 * 008425
CEM BİÇEN Genel Sekreter	Müjdat BAYRAMOĞLU Metaller Mühendisi	Bu kapasite raporu 1. sayıdaki Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.



Hasan KARAR
Oda Sorumlusu


Hasan KARAR

TOBB tarafından 05.03.2021 tarihli ve 8425 no ile onaylanmıştır. En son 05.03.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/6

MERSİS SİSTEMİ EKLAN GÖRÜNTÜSÜ

Firma Bilgileri			
Unvan DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KARABÜK ŞUBESİ	Kuruluş Tarihi 23-01-2016	Firma Durumu Aktif	
Mersis No 0302001009400011	Vergi Dairesi / No ANKARA KURUMLAR VERGİ DAİRESİ / 3029010094	Ticaret Sicil No / Dosya No 7351	
Firma Türü MERKEZİ TÜRKİYE'DE BULUNAN ŞUBE	Ticaret Sicili Müdürlüğü KARABÜK TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ	Şehir KARABÜK	
Firma Adres Bilgisi KALE KÖYÜ, ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MEVKİİ ORGANİZE SANAYİ YOLU CAD. NO: 1/3/3 MERKEZ/KARABÜK			
İş Yönerge: TTSS İlan Metni			

Yetkili Bilgilerini Kapat			
Yetkililer			
Adı Soyadı	Yetki Şekli	Yetki Süresi	Yetki Bitiş Tarihi
YAĞMUR DOĞAN	Mükteriden Temale Yetkilidir.	Akai Karar Alınmaya Kadar	

Ticari Temsilciler/Sınırlı Yetkililer Bilgilerini Kapat			
Ticari Temsilciler/Sınırlı Yetkililer			
Adı Soyadı	Yetki Şekli	Yetki Süresi	Yetki Bitiş Tarihi
HALİL ER	Sınırlı Yetkili (İş Yönergede Belirtilen Şekilde Yetkilendirilmiştir)	Akai Karar Alınmaya Kadar	

Konkordato/İflas Bilgilerini Kapat			
Firmaya ait konkordato/iflas bilgisi bulunmamaktadır.			

TARES SİSTEMİ EKLAN GÖRÜNTÜSÜ

TARES Taşınır Rehin Sicili		Kullanıcı Profili	
Hakkımızda Mevzuat Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım		ORHAN ÖNAL	
Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)			
Rehin Veren Kimlik No Tür	MERSİS Numarası		
MERSİS No	0302001009400011	Mersis Sorgula	
'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.			
Taşınır Rehin Sicil Sorgula			
Rehin Durumu :			
Tescil Detayları			
Varlık Türü	Özellik		
Kayıt Bulunamadı!			
1/1			

Mersis Sorgula
Mersis No : 0302001009400011
Firma : DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ KARABÜK ŞUBESİ
Eski Mersis No :

TARES Taşınır Rehin Sicili		Kullanıcı Profili	
Hakkımızda Mevzuat Sicil İşlemleri Diğer Birimler İletişim Yardım		ORHAN ÖNAL	
Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARES)			
Rehin Veren Kimlik No Tür	MERSİS Numarası		
MERSİS No	0302001009400011	Mersis Sorgula	
'Mersis Sorgula' ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası ve/veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.			
Taşınır Rehin Sicil Sorgula			
Rehin Durumu :			
Tescil Detayları			
Varlık Türü	Özellik	Müstakbel	Getirilen
Kayıt Bulunamadı!			
1/1			

Uyarı
Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı.

LİSANS BELGESİ

Tarih : 03.02.2017

No : 406096

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökay DAĞLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ

Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1423

Sayın Orhan ÖNAL

(T.C. Kimlik No: 43726885216 - Lisans No: 406548)

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**ANKARA İLİ, ALTINDAĞ İLÇESİ, ÖRNEK MAHALLESİ,
24220 ADA 5 PARSELDE KONUMLU “3 KATLI
BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI” NİTELİKLİ
TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 17.01.2023

RAPOR NO: SPK-2023-5

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	26.01.2023
Rapor No	SPK-2023-5
Talep Tarihi	31.12.2022
Taşınmaz İnceleme Tarihi	31.12.2022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	ÖRNEK Mah. TURGUT ÖZAL 2 Bulvarı No: 34 / ALTINDAĞ / ANKARA
Çalışmanın Konusu	ANKARA İLİ, ALTINDAĞ İLÇESİ, ÖRNEK MAHALLESİ 24220 ADA 5 PARSEL "3 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI" NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	3 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	1537,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Kentsel Servis Alanı, E:1.50, Hmax: Serbest, bulvardan çekme mesafesi:10.00 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	42.750.000,00 TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Burak KÜLEKÇİ

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	7
3.1 KABULLER.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	9
4.2 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.3 ULAŞIM BAĞLANTILARI	12
4.4 TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	12
4.5 DEĞERLEME KONUSU 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, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.6 GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	13
4.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	14
4.9 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,	14
4.10 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ELAZIĞI İLİ.....	15

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	19
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	19
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	20
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	23
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	28
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	28
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	28
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER VARSARUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	27
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	27
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	27
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	29
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	31
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	33
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	33
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	35
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	37
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	37
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	37
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	38
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	38
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
7. BÖLÜM SONUÇ	39
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	39
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	39

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 31.12.2022 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 26.01.2023 tarihinde SPK-2023-5 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak KÜLEKÇİ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 31.12.2022

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 31.12.2022

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP

HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ
NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Turgut Özal 2 Bulvarı No:34 Dofer Plaza Altındağ / ANKARA

ŞİRKET AMACI: Dofer Yapı Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş., 1985 yılında Yönetim Kurulu Başkanımız Sayın Mustafa Doğan tarafından kurulmuştur. 4 nesil önce Beypazarı'ndan Ankara'ya kereste satarak başlayan ailemizin ticaret hayatı, bugün bölgemizin en güçlü demir ticareti, çelik hasır ve hazır demir üretimi yapan firmalarından biri olarak devam etmektedir. Firmamız gerek kuvvetli sermaye yapısı gerekse üretici olmasından kaynaklı maliyet avantajı ve tır filosunun sağladığı lojistik avantajı ile müşterilerine yüksek kalitede hizmet sağlamaktadır.

Firma Bilgileri

Kuruluş Tarihi: 1985

Firma Ünvanı: DOFER Yapı Malzemeleri San. ve Ticaret A.Ş.

Vergi Dairesi - Numarası: ANKARA KURUMLAR - 302 001 00 94 D-U-N-S No: 502 940 958

Çalışan Sayısı: 130

Yıllık Demir Ticareti: 250.000 ton

Yıllık Çelik Hasır Üretim Kapasitesi: 90.000 ton

Yıllık Hazır Demir Üretim Kapasitesi: 24.000 ton

Satış Hasılatı: 930.000.000 TL

Ödenmiş Sermaye: 41.750.000,00 TL

SERMAYESİ: 41.750.000,00 TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: + 90 312 319 46 71– dofer@dofer.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, ÖRNEK Mah. TURGUT ÖZAL 2 Bulvarı No: 34 / ALTINDAĞ / ANKARA adresinde yer alan gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

- Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya

bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.

4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ALTINDAĞ
Mahallesi/Köyü	:	ÖRNEK MAH.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	24220
Parsel No	:	5
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	3 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
Alanı	:	3.111,00 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	5
Sayfa No	:	446
Yevmiye No	:	15502
Tapu Tarihi	:	20/07/2012

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

*Değerlemeye konu taşınmaz ÖRNEK Mah. TURGUT ÖZAL 2 Bulvarı No: 34 ALTINDAĞ / ANKARA adresinde konumludur.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için; bölgenin bilinen ana arterlerinden olan Turgut Özal-2 Bulvarı üzerinde kuzeybatı istikamette ilerlenirken Siteler girişinde yer alan köprülÜ kavşağı geçildikten sonra yaklaşık 160 m ilerde sol kol üzerinde yer alan taşınmaza ulaşılır.

Taşınmaz; il ve ilçe merkezine kısmen uzak konumda yer almakta olup taşınmazın bulunduğu bölge gelişimini büyük ölçüde tamamlamıştır. Yerinde yapılan gözlemlerde; bölge yapılaşmasını çoğunlukla benzer yapılaşma özelliklerine sahip 3 ve/veya 4 katlı fiili kullanım yaşı yüksek, çoğunlukla mobilya atölyesi ve/veya show-room amaçlı kullanılmakta olduğu bilinen yapılardan oluştuğu, bölgenin kuzey aksında ise yer yer konut yapılaşmalarının bulunduğu belirlenmiştir.

Bölge genel olarak küçük ve orta ölçekli ticarethaneler tarafından tercih edilmekte olup taşınmaza yakın konumda Malazgirt Cami, İnönü Anadolu Lisesi gibi roper noktaları bulunmaktadır.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Turgut Özal Bulvarı üzerinde konumlu olup, toplu taşıma araçları Turgut Özal Bulvarı üzerinden geçmektedir.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre, söz konusu parselin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Kentsel Servis Alanı, Ayrık Nizam, E:1.50, Hmax: Serbest, bulvardan çekme mesafesi:10.00 m olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

* Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 15.11.2011 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

* Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 16.01.2012 tarih ve 2 sayılı Yeni yapı Ruhsatı ile 09.07.2013 tarih ve 231 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi incelenmiştir. Söz konusu iskan belgesine göre, 1 adet işyeri binası için düzenlenmiş olup 1537 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 2 olmak üzere toplam 3 katlıdır.

*Taşınmazın eski ada/parselin 7027 ada 7 parsel olduğu ve tüm resmi evraklar (ruhsat, iskan, mimari proje, çap) eski ada/parsele göre düzenlenmiştir.

**Altındağ Belediyesinde dosya incelenmesi izin verilmemekte olup, ruhsat, iskan ve proje dijital ortamda verilmektedir. Altındağ Belediyesi'nde değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU 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, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Altındağ Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, 20.07.2012 tarih ve 15502 yevmiye ile taşınmazın maliki değişmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

23.01.2023-tarih, 14:59 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Altındağ Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne İşyeri Binası olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı her hangi bir **Yapı Denetim** Tarafından denetlenmemektedir.

4.9. 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,

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, herhangi bir farklı proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın Fabrika nitelikli olarak taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

5.2. ANKARA İLİ

Yüzölçümü: 24.521 km²

Nüfus: 5.504 milyon (2019 Yılı valilik Sonuçları)

İl Trafik No: 06



Ankara Tanıtım

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup, nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek il olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir.

Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

Ekonomik Faaliyetler

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar nüfusun % 53 ünü, yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise % 30 unu kapsamaktadır, Tanım alanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara içinde köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzumdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir. Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır. Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir. Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyulu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde

gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Turizm

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu Mayıs-Eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşlarıdır. Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur. Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Gündül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır. 2008'de Anıtkabir 6 milyon kişi tarafından (%7'si yabancı), Anadolu Medeniyetleri Müzesi de 290 bin kişi (%60'ı yabancı) tarafından ziyaret edilmiştir.

Ulaştırma ve Haberleşme

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır. Ankara yakınında O-4 otoyolu Ankara ili karayolu haritası Ankara ili çevreyolu içi yerleşim haritası

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldıracak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir). İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır. Ankara ilinden geçen iki demiryolu vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan Ankara - İstanbul YHD hattının Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da hizmete açılmıştır.

Coğrafi Yapı ve İklim

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüz ölçümü 25.632 km²'dir. 1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüz ölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüz ölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüz ölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüz ölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklim; ilin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak

ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Doğal Kaynaklar

Ankara topraklarının kuzey kısımları volkaniktir. Burada andezitik ve trakitik kayalar, kuzeydoğuda granit türü kayalar, kuzeybatıda ise kireç taşları ve kumtaşları görülür. İlin güney ve güneydoğu bölgeleri mezozoik (II. zaman) oluşumlardan meydana gelir. Sakarya Nehri çevresinde Tersiyer, Polatlı civarında Eosen, Tuz Gölü dolaylarında Neojen (III. zamanın son sistemi), çukur ve düz alanlar ile akarsu boylarında Kuaterner oluşukları bulunmaktadır. Başkent bölgesi büyük ölçüde volkanik yüzey malzemesine sahiptir. İlin büyük bölümü kireç taşlarından oluşmuştur, bu yüzden çok kireçli topraklarla kaplıdır. Akarsu boylarında tarıma uygun alüvyon topraklarına rastlanır. Bu jeolojik yapıların bazıları oluştukları döneme ait fosiller içerir ve o dönemlerin canlıları hakkında fikir verir. Neojen dönem oluşuklar fosil bakımından zengindir. Kızılcahamam'da Sinap yakınlarındaki bir fosil yatağında Neojen memeli kalıntıları ve adını Ankara'dan alan Ankarapithecus metei adlı bir hominoid (insansı) türe ait fosil keşfedilmiştir. Bu canlının evrimde insansılar ile insanların ortak atası olduğu öne sürülmüştür. Güneybatıda kalan Polatlı çevresindeki kireç taşları fosil açısından oldukça zengindir. Bölgede, alt Paleosenden kalma sığ deniz bitkilerinin fosilleri bulunmuştur. Çamlıdere'deki Taşlaşmış Ağaç Fosil Ormanı, Erken Miyosen'de (23-15 milyon yıl öncesi) gelişmiş olan çam ve meşe ağaçlarının bulunduğu karışık bir ormanın fosil kalıntılarından oluşur.[66] Bitki örtüsü Ankara çiğdemi (Crocus ancyrensis) Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüz ölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlar başlıca dağların kuzey yamaçlarında görülür, ayrıca bozkır ortasında korular da mevcuttur. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. Nallıhan ilçesinin kışların fazla sert geçmediği düşük rakımlı kesimlerinde ise yer yer kızılçam ormanları bulunmaktadır. İlin güney kesiminde ormanlar

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

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu’nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu’nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasıdan sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek

enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar “uzun bir müddet” korunacağı ve “gerekmesi durumunda ilave sıkılaştırma yapılacağı” belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaştırma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaştırma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansımaları parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlandırılması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki

etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir “tahmin hedefi” olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıklığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüş ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan’da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan’da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs’ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan’daki sert daralışların ardından Mayıs’ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan’da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan’da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan’da %10,94’e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart’ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs’ta gerilemeye devam ederek %5,53’e inmiştir. Haziran’da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirim gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması
- İskanlı olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %70
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Kentsel Servis
Alanı imarlıdır.	
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı Sınıfı	: 3B
Deprem Bölgesi	: 4. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -

İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 10
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: İş Yeri
Kullanım Şekli	: İş Yeri

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Ankara ili, Altındağ İlçesi, Örnek Mahallesi, 3111,00 m2 yüzölçümüne sahip, 24220 ada, 5 parsel (eski 7027 ada 7 parsel) üzerine inşa edilmiş ve değerleme günü itibari ile faaliyetine devam etmekte olan iş yeri binasıdır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen bir şekle sahip olup topografik açıdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde, bodrum+zemin+1 normal katlı, iş yeri binası yer almaktadır. Parsel çevresi beton duvar üzeri ferforje demir ile çevrilidir. Konu taşınmazın dış cephesi kompozit dış cephe kaplamadır. Giriş kapısı ve dış cephesi alüminyum doğramadır.

Değerleme konusu taşınmazın girişi, zemin kat kotundan, Turgut Özal Bulvarına göre ön cepheden, kuzey yönünden sağlanmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 560 m² bodrum katı, 508 m² zemin katı ve 469 m² 1.normal katı olmak üzere toplamda 1537,00 m² kullanım alanına sahiptir.

Bodrum Kat; Onaylı mimari projesine ve mahaline göre 560,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup, kapalı otopark, kazan dairesi, teknik hacimler bölümlerinden oluşmaktadır. Kat zeminleri brüt beton kaplı olup, duvarları plastik boyalıdır.

Zemin Kat; Onaylı mimari projesine ve mahaline göre 508,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup, bina girişi, ofis bölümleri, bay/bayan wc ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Kat zeminleri seramik kaplı olup, duvarları plastik boyalıdır.

1.Normal Kat; Onaylı mimari projesine göre 469,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup, ofis bölümleri, bay/bayan wc, mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Katın zeminleri laminat parke kaplı olup, duvarları plastik boyalıdır

İşyerinde ısıtma doğalgazlı kombi ile sağlanmaktadır. Yerinde yapılan incelemede onaylı mimari proje harici, kendi kullanım alanı içerisinde, kullanım amacına uygun bölümler oluşturulduğu tespit edilmiştir.

* Mevcut kullanım amacına hizmet eden tasınabilir ve sökülebilir niteliklerdeki makine, cihaz, ekipman vs. degerlemede dikkate alınmamıştır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz fabrika nitelikli olup, bağımsız bölüme konu değildir.

5.6. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.7. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.9. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması
- İskanlı olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.10. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yapılar için Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

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

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

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize

ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri 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.

5.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.12. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara

yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.13. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIMI VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ



Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;

ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1- ÖZKAN EMLAK-0 (532) 465 75 44

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Mamak İlçesi, Diriliş Mahallesi, 37966 ada 4 parselde konumlu, 1050 m2 kullanım alanlı arsanın 620 m2 hissesi, ara konumda, benzer yapılaşma koşullarına sahip (Kentsel Servis Alanı, E:2.00, Hmax:8 kat), 4.000.000,-TL/m2 bedel ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. **Emsal ara konumda, hisseli olup, değerlendirme konu taşınmaza göre daha kötü konumdadır.** (%10 pazarlık, 5806,-TL/m2)

EMSAL-2 – ATABEY EMLAK- 0535 968 98 52

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Turgut Özal bulvarına cepheli, 1350 m2 kullanım alanlı tek tapu, değerleme konu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip (Kentsel Servis Alanı, E:1,50 Hmax:Serbest), 17.000.000,-TL/m2 bedel ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. **Emsal değerleme konu taşınmazla aynı imar koşullarına sahip ve Bulvar cephelidir.** (%10 pazarlık, 11333,-TL/m2)

EMSAL-3- GYD GRUP- 0552 763 73 08

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Mamak İlçesi, Diriliş Mahallesi, 37967 ada 5 parselde konumlu, 1664 m2 kullanım alanlı arsanın 110 m2 hissesi, ara konumda, benzer yapılaşma koşullarına sahip (Kentsel Servis Alanı, E:2.00, Hmax:8 kat), 800.000,-TL/m2 bedel ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. **Emsal ara konumda, hisseli olup, değerleme konu taşınmaza göre daha kötü konumdadır.** (%10 pazarlık, 6545,-TL/m2)

EMSAL-4 -SAHİBİNDEN- 0 (545) 635 59 52

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Mamak İlçesi, Diriliş Mahallesi, 37635 ada 4 parselde konumlu, 1370 m2 kullanım alanlı arsanın 137 m2 hissesi, ara konumda, benzer yapılaşma koşullarına sahip (Kentsel Servis Alanı, E:2.00, Hmax:8 kat), 1.000.000,-TL/m2 bedel ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. **Emsal ara konumda, hisseli olup, değerleme konu taşınmaza göre daha kötü konumdadır.** (%10 pazarlık, 6569,-TL/m2)

BEYAN

BEYAN-1- BÖLGE EMLAKÇISI

Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konu taşınmazın, sokak ve bulvar cepheli olması ve imar koşulları dikkate alındığında taşınmazın arsasının 11000-12000,-TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

BEYAN-2-BÖLGE EMLAKÇISI

Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konu taşınmazın, sokak ve bulvar cepheli olması ve imar koşulları dikkate alındığında taşınmazın arsasının 10000-12000,-TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

5.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.15. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.16. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirme analizi yapılmıştır.

5.17. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmış olup, üzerindeki yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyat aralığı 10.000–12.000,-TL/m² olarak tespit edilmiştir. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.
- Çevre düzenlemesi, şerefiye, saha betonu maktuen değerde dikkate alınmıştır.

****Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumunda güncel nihai değer; yasal ve mevcut durum değeri 42.750.000.00,-TL (KIRKİKİMİLYON YEDİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.**

6.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, arsa için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 55 (Ellibeş) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla

muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

24220 ADA 5 PARSEL YASAL-MEV CUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLCÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
24220	5	ARSA	3.111,00	10.775,00	1,00	33.521.025,00	33.520.000,00
		İŞ YERİ BİNASI	1.537,00	5.900,00	0,95	8.614.885,00	8.615.000,00
		ÇEVRE DÜZENLEMESİ (SAHA BETONU, ÇEVRE DÜZENLEMESİ)					
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							42.750.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 2.271.664,51
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							€ 2.088.034,46
						1 DOLAR	₺ 18,8188
						1 EURO	₺ 20,4738

NOT: DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARI İLE TARAFIMIZCA TESPİT EDİLMİŞ OLAN YAPILARIN 2021 YILI ARALIK AYINDAN DEĞERLEME GÜNÜNE KADAR HERHANGİ BİR TAMİRAT VE TADİLAT GÖRMEDİĞİ MÜŞTERİ TARAFINDAN BEYAN EDİLMİŞ OLUP BU BEYAN DOĞRULTUSUNDA DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARI İLE AYNI HALİNDE BULUNDUĞU KABULUYLE YILLIK YIPRANMA ORANI VE TÜRKİYE CUMHURİYETİ MERKEZ BANKASI ENFLASYON VERİLERİ KULLANIRAK ARALIK 2022 TARİHİNDEKİ DEĞERİ AŞAĞIDA SUNULMUŞTUR.

SABİT KIYMET ADI		EKSPERTİZ DEĞERİ	
		31.12.2022	31.12.2021
MERKEZ BİNA		42.750.000,00	26.024.292,17

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Burak KÜLEKÇİ

Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Sorumlu Değerleme

Olca USTA

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 02.07.2018

No : 409822

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

BURAK KÜLEKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403375

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Selay KAPLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.04.2021

Belge No: 2021-01.3918

Sayın Burak KÜLEKÇİ

(T.C. Kimlik No: 48145903510 - Lisans No: 409822)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2091

Sayın Selay OKTAY

(T.C. Kimlik No: 46984183384 - Lisans No: 403375)

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

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-1-2023-14:59



Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA (Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183223056269	20230123-1531-F09317	5626

TAPU KAYIT BİLGİSİ

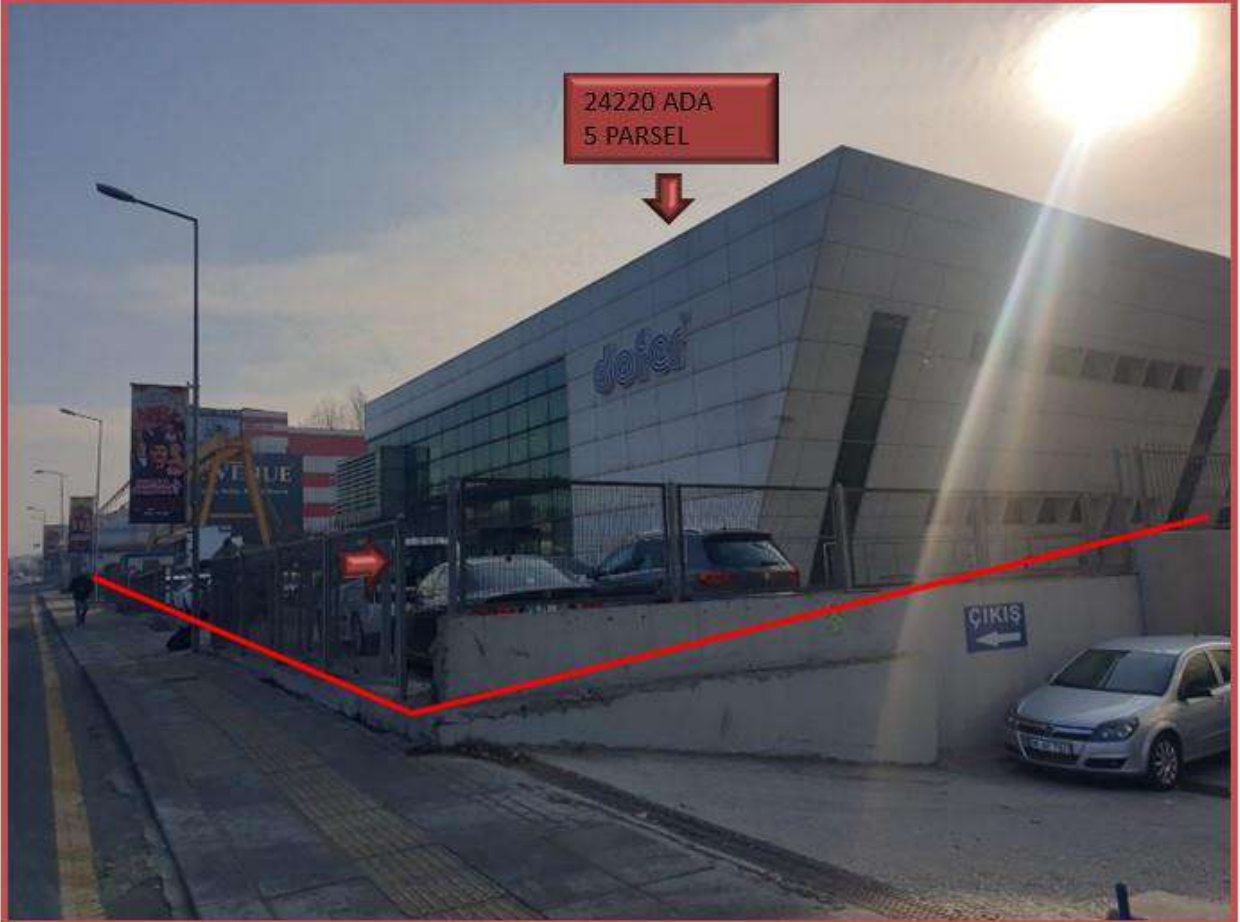
Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	24220/5
Taşınmaz Kimlik No:	78332534	AT Yüzölçümü(m2):	3111.00
İl/İlçe:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altındağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖRNEK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/446	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 katlı betonarme İş Yeri ve arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
217477911	(SN:8309319) DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3111.00	3111.00	İmar (TSM) 20-07-2012 15502	-

1 / 2





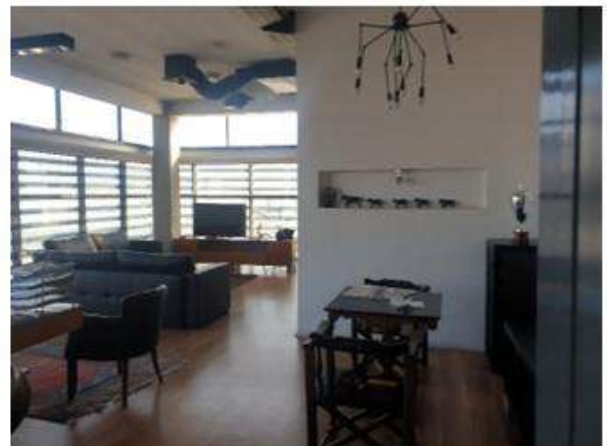






BODRUM KAT







48

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2277304

1. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		3. Başvuru tarihi: 09.07.2013		11. Başvuru tarihi: 231	
2. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		4. Başvuru tarihi: 09.07.2013		12. Başvuru tarihi: 231	
5. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		6. Başvuru tarihi: 09.07.2013		13. Başvuru tarihi: 231	
7. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		8. Başvuru tarihi: 09.07.2013		14. Başvuru tarihi: 231	
9. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		10. Başvuru tarihi: 09.07.2013		15. Başvuru tarihi: 231	
16. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		17. Başvuru tarihi: 09.07.2013		18. Başvuru tarihi: 231	
19. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		20. Başvuru tarihi: 09.07.2013		21. Başvuru tarihi: 231	
22. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		23. Başvuru tarihi: 09.07.2013		24. Başvuru tarihi: 231	
25. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		26. Başvuru tarihi: 09.07.2013		27. Başvuru tarihi: 231	
28. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		29. Başvuru tarihi: 09.07.2013		30. Başvuru tarihi: 231	
31. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		32. Başvuru tarihi: 09.07.2013		33. Başvuru tarihi: 231	
34. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		35. Başvuru tarihi: 09.07.2013		36. Başvuru tarihi: 231	
37. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		38. Başvuru tarihi: 09.07.2013		39. Başvuru tarihi: 231	
40. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		41. Başvuru tarihi: 09.07.2013		42. Başvuru tarihi: 231	
43. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		44. Başvuru tarihi: 09.07.2013		45. Başvuru tarihi: 231	
46. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		47. Başvuru tarihi: 09.07.2013		48. Başvuru tarihi: 231	
49. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		50. Başvuru tarihi: 09.07.2013		51. Başvuru tarihi: 231	
52. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		53. Başvuru tarihi: 09.07.2013		54. Başvuru tarihi: 231	
55. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		56. Başvuru tarihi: 09.07.2013		57. Başvuru tarihi: 231	
58. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		59. Başvuru tarihi: 09.07.2013		60. Başvuru tarihi: 231	
61. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		62. Başvuru tarihi: 09.07.2013		63. Başvuru tarihi: 231	
64. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		65. Başvuru tarihi: 09.07.2013		66. Başvuru tarihi: 231	
67. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		68. Başvuru tarihi: 09.07.2013		69. Başvuru tarihi: 231	
70. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		71. Başvuru tarihi: 09.07.2013		72. Başvuru tarihi: 231	
73. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		74. Başvuru tarihi: 09.07.2013		75. Başvuru tarihi: 231	
76. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		77. Başvuru tarihi: 09.07.2013		78. Başvuru tarihi: 231	
79. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		80. Başvuru tarihi: 09.07.2013		81. Başvuru tarihi: 231	
82. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		83. Başvuru tarihi: 09.07.2013		84. Başvuru tarihi: 231	
85. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		86. Başvuru tarihi: 09.07.2013		87. Başvuru tarihi: 231	
88. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		89. Başvuru tarihi: 09.07.2013		90. Başvuru tarihi: 231	
91. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		92. Başvuru tarihi: 09.07.2013		93. Başvuru tarihi: 231	
94. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		95. Başvuru tarihi: 09.07.2013		96. Başvuru tarihi: 231	
97. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		98. Başvuru tarihi: 09.07.2013		99. Başvuru tarihi: 231	
100. Başvuru tarihi: ALTINDAĞ BELEDİYESİ		101. Başvuru tarihi: 09.07.2013		102. Başvuru tarihi: 231	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no DOĞRAN YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 11005125444		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no DOĞRAN YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 11005125444		46. Adı soyadı, unvanı MUSTAFA ÖZGEN (İŞ. MÜH.)	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı DOKSAN		37. Ödeme tarihi 09.07.2013		47. T.C. kimlik no 16624100774	
33. Vergi tarihi no 1537		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı DOKSAN		48. Ödeme tarihi 09.07.2013	
39. İmza CADDESİ NO 87 MAMAK/ANKARA		40. Sigorta tarihi 11.05.2011		49. Sigorta tarihi 22.12.2011	
41. Sözleşme tarihi 11.05.2011		42. Sözleşme tarihi 11.05.2011		50. Sözleşme tarihi 22.12.2011	
43. Sözleşme tarihi 11.05.2011		44. Sözleşme tarihi 11.05.2011		51. Sözleşme tarihi 22.12.2011	
45. Sözleşme tarihi 11.05.2011		46. Sözleşme tarihi 11.05.2011		52. Sözleşme tarihi 22.12.2011	
47. Sözleşme tarihi 11.05.2011		48. Sözleşme tarihi 11.05.2011		53. Sözleşme tarihi 22.12.2011	
49. Sözleşme tarihi 11.05.2011		50. Sözleşme tarihi 11.05.2011		54. Sözleşme tarihi 22.12.2011	
51. Sözleşme tarihi 11.05.2011		52. Sözleşme tarihi 11.05.2011		55. Sözleşme tarihi 22.12.2011	
53. Sözleşme tarihi 11.05.2011		54. Sözleşme tarihi 11.05.2011		56. Sözleşme tarihi 22.12.2011	
55. Sözleşme tarihi					

Evrak No : 2421/276 Plan No : 44030/A		T.C. ALTINDAĞ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		Pafta No : 29-B-3-C-4-B Çap No : 127	
İMAR		KADASTRO		TOPLAM M²	DÜŞÜNCELER
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No		
7027	7			3111	

İMAR DURUMU					
Yola Mesafesi :	İnşaat Cephesi:	Saçak seviyesi :	İnşaat tarzı :	Kat adedi : (Bodrum hariç)	DERİNLİK (En çok)
10.00 m	KROKİDE	KROKİDE	AYRIK	KROKİDE	KROKİDE

Parsel ölçüleri 25/02/2011 tarihli
Aplikasyon zaptından alınmıştır.

2421-25/02/2011 *th*

ÇAP ORJİNALI İLE KARŞILAŞTIRILMIŞTIR.
07/03/2011

25/02/2011 *th*

PARK

50⁰⁰

4475

7027

7024

7020

ÖLÇEK: 2000

ÇİZEN	KONTROL EDEN	PLAN UYGULAMA ŞUBE ŞEFİ
03 / 03 / 2011 BURÇA KAYAM ŞEHİR PLANCISI	03 / 03 / 2011 BURÇA KAYAM ŞEHİR PLANCISI <i>th</i>	07 / 03 / 2011 Abdullah Kılıç İmar ve Şehircilik Md. Yrd.

A-İmar Talimatnamesi, madde 132 b :İmar durumunu gösteren çap müracaat tarihinden evvel azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde İmar Planı değişmişse İmar durumunu gösteren çap hükümsüzdür.
B-Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez.
C-Projeler İmar Talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.

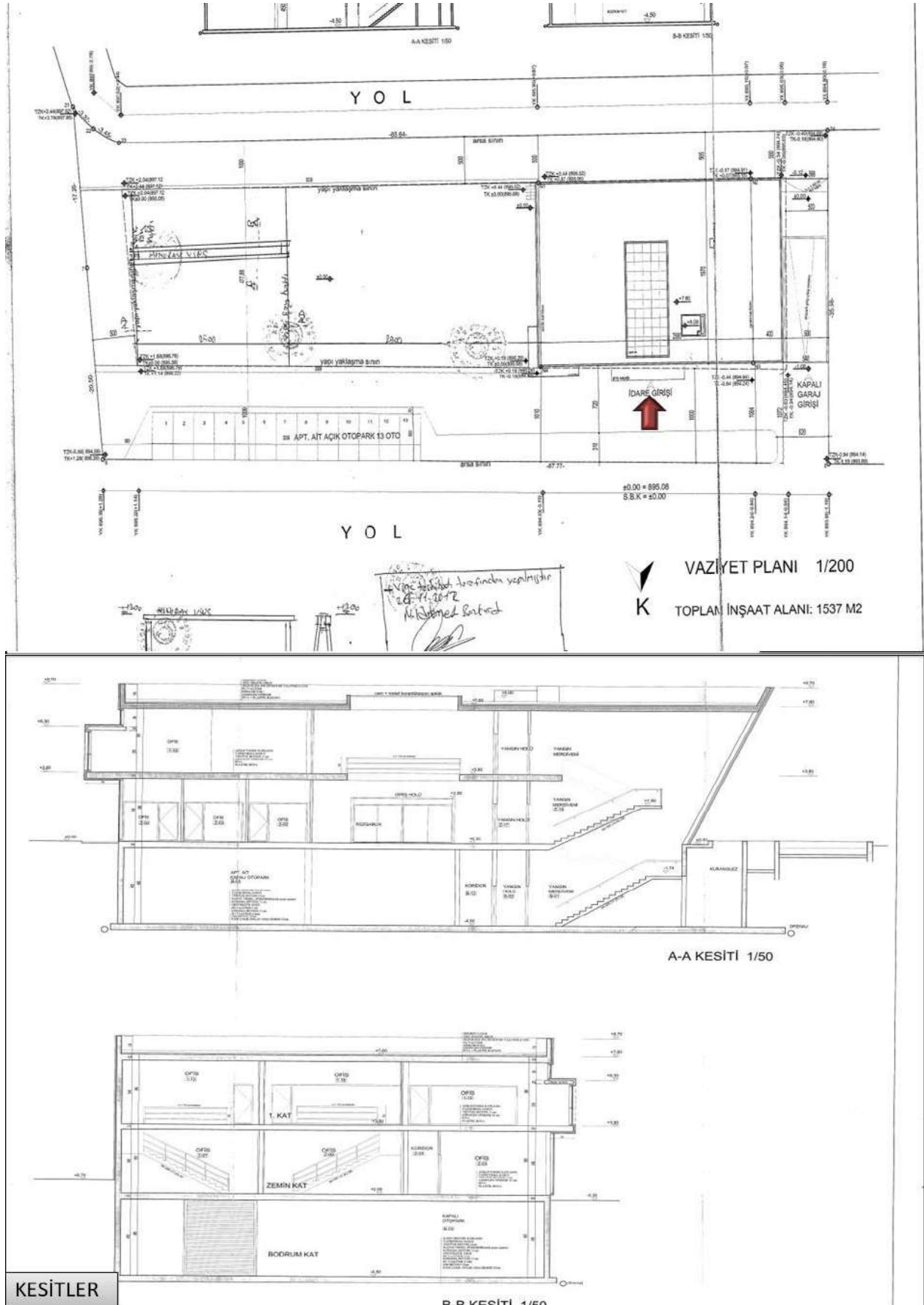


RENK UYGULAMASINDA MALTEME
RENK SEÇİMİNDE BELEDİYE
KONTROLÜ ALINACAKTIR.

İMAR

DOĞALGAZ VE TESİSAT PROJESİ RUHSAT AŞAMASINDA ARANACAKTIR.

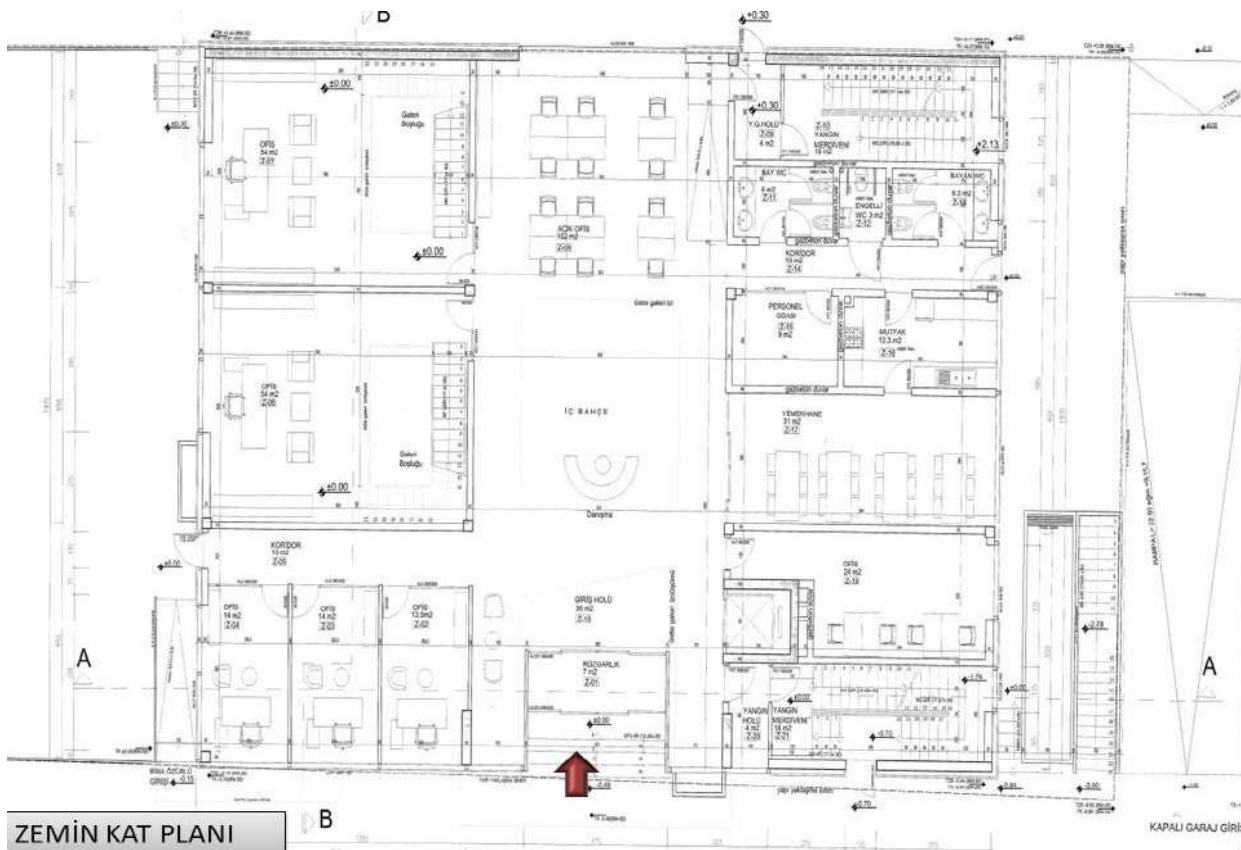
ADA	7027	T.C.
PARSEL	7	ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MALİKİ		İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
DOĞER YAPI MALZ. SAN. VE TİC. A.Ş.	Altındağ 3.No1 03555/23.02.2011 tr veşulet	İLGİLİ EVRAKLAR
TAPU TESCİL DURUMU	14 / 13 / 2011 Tarihli,Örnek Mah.3111 m2	
ARAZİ DURUMU	2421/07.03.2011 Tarihli İmar Durumu	
ARAZİYİ KONTROL EDEN	127/09.03.2011 Tarihli Yol Kotu	
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI
11 / 04 / 2011 ONAY TARİHLİ JEOLojİK ETÜD 18 / 08 / 2011 ONAY TARİHLİ ASANSÖR AVAN PROJESİ ... / ... / 2011 ONAY TARİHLİ YANGIN TAHLİYE PROJESİ		
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	ONAY TARİHİ
Filiz GÜNEŞ Mimar	Mustafa EKİLER Proje Şube Şefi	İMAR ve ŞEHİR. MD.
Bu planda yattı inşaat inşaatı açma ve içine ruhsat vererek kullanılacak uygun görüldüğü taliyle geçmektedir.		Mimar M. Hakan Bodur, tarafından kendi sorumluluğunda inşaat Kararı ve ANKARA İmar Yürütme Şube Şefi Mustafa EKİLER tarafından inşaat Kararı ve edilen inşaat Kararı yapıldı. Bu kararın uygulanması için inşaat Kararı ve inşaat sahibine yazılı olarak bildirilerek ve inşaat Kararı ve inşaat Kararı ve inşaat yapılacak olup güncel inşaat Kararı ve inşaat Kararı ve inşaat Kararı ve inşaat yürürlükte bulunan inşaat Kararı ve inşaat Kararı ve inşaat Kararı ve inşaat İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından inşaat Kararı ve inşaat Kararı ve inşaat
Büyük parselinde mevcut durumda güncel genelde görüldüğü halde inşaat Kararı ve inşaat projesi onay aşamasında inşaat Kararı ve inşaat aracaktır.		Ziya KALAYCI Şehir Planlama İmar ve Şehircilik Md.V.
ÇEVRE PROJESİ RUHSAT aşamasında aranacaktır.		15 KASIM 2011



KESİTLER

B-B KESİTİ 1/50

1.BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI

