

İTİ **BAŞKENT** TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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 TANIM 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 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 BÖLÜNÜŞ 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 değerlendirme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 Tebliği çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme 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. Raporunda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda 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.

- 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.
- Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
- Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- 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

Olcay 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 ÖZELİKLERİ

*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 ilerlerken 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 herhangi 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 göçünün 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 boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, 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 vatandaşıdır. 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 kaldırmak 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

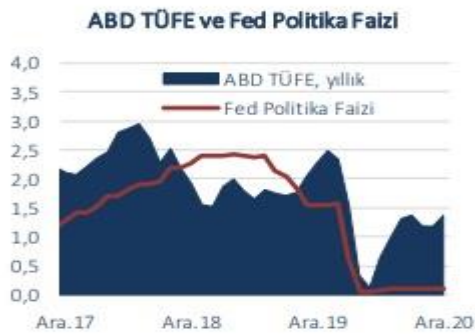
Ankara topraklarının kuzey kısımları volkaniktir. Burada andezitik ve trakitik kayalar, kuzeydoğuda granit türü kayalar, kuzeybatıda ise kireç taşları ve kumtaşları görülür. İlin güney ve güneydoğu bölgeleri mezozoik (II. zaman) oluşumlardan meydana gelir. Sakarya Nehri çevresinde Tersiyer, Polatlı civarında 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 kalıntılarında 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 aş tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya bulunduğu 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 sıkılaşımla 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 patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlanması 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 hedefdir. 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 indirmeye 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 değerlendirme 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 ısınma 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 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 AKIMLARININ 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- 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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, değerlendirme konu taşınmaza göre daha kötü konumdadır.** (%10 pazarlık, 6569,-TL/m2)

BEYAN

BEYAN-1- BÖLGE EMLAKÇISI

Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede değerlendirme 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 değerlendirme 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, yasalarda 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 değerinde 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 42.750.000.00,-TL (KIRKİKİMİLYEDİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.**

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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-MEVcut DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (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 İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 2.271.664,51
RAPOR TARİHİ İTİBARI 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 GÖRMEYİŞİ MÜŞTERİ TARAFINDAN BEYAN EDİLMİŞ OLUP BU BEYAN DOĞRULTUSUNDA DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARI İLE AYNI HALİNDE BULUNDUĞU KABULUYLA YILLIK YIPRANMA ORANI VE TÜRKİYE CUMHURİYETİ MERKEZ BANKASI ENFLASYON VERİLERİ KULLANILARAK 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



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



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

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

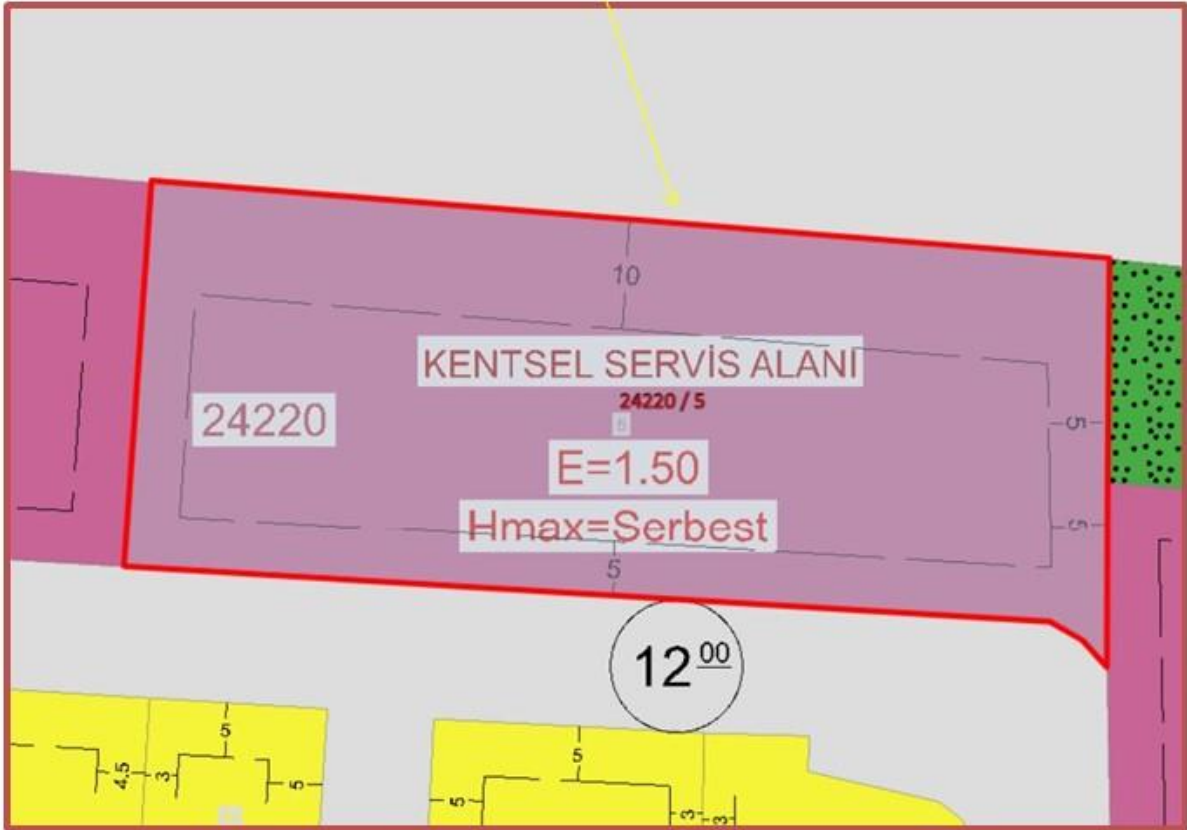
TAPU KAYIT BİLGİSİ

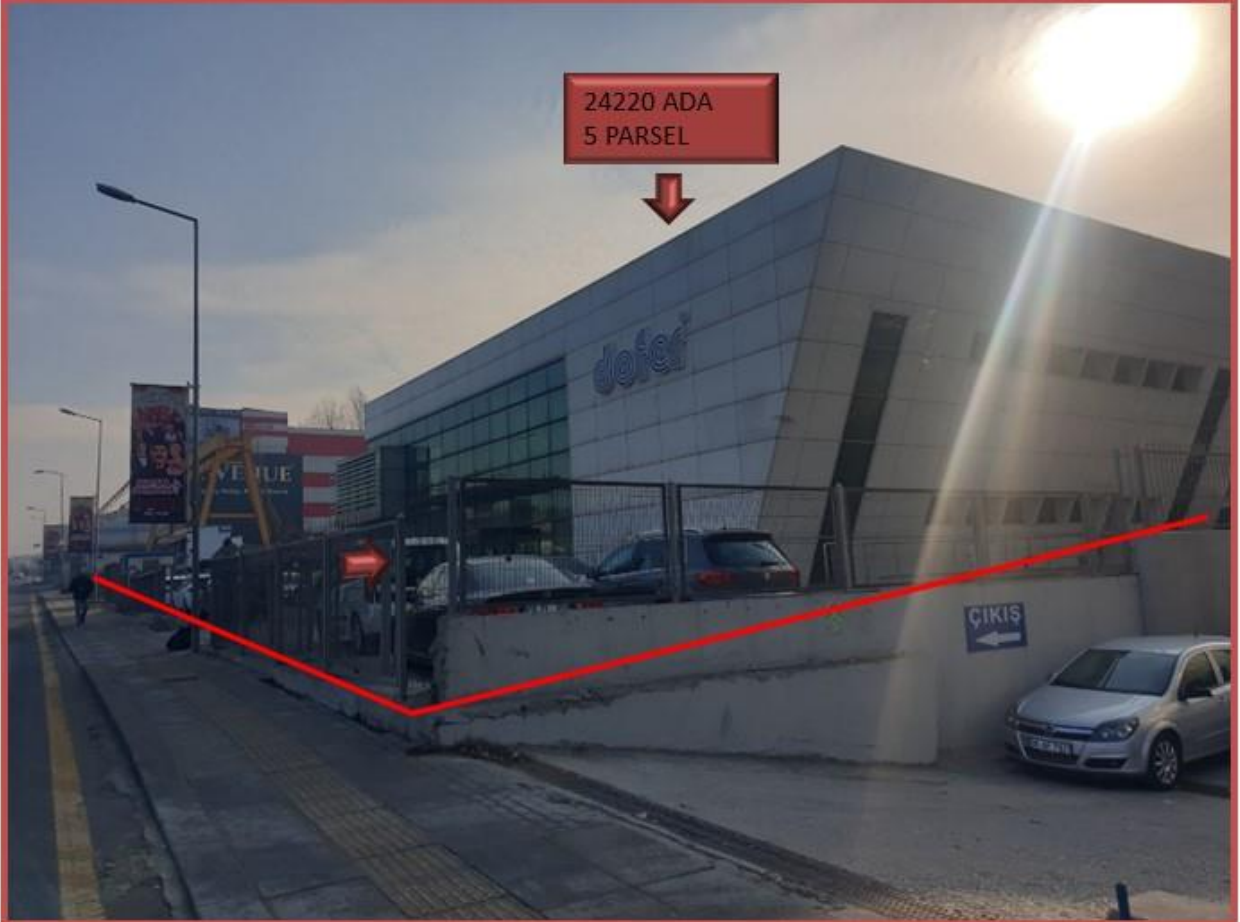
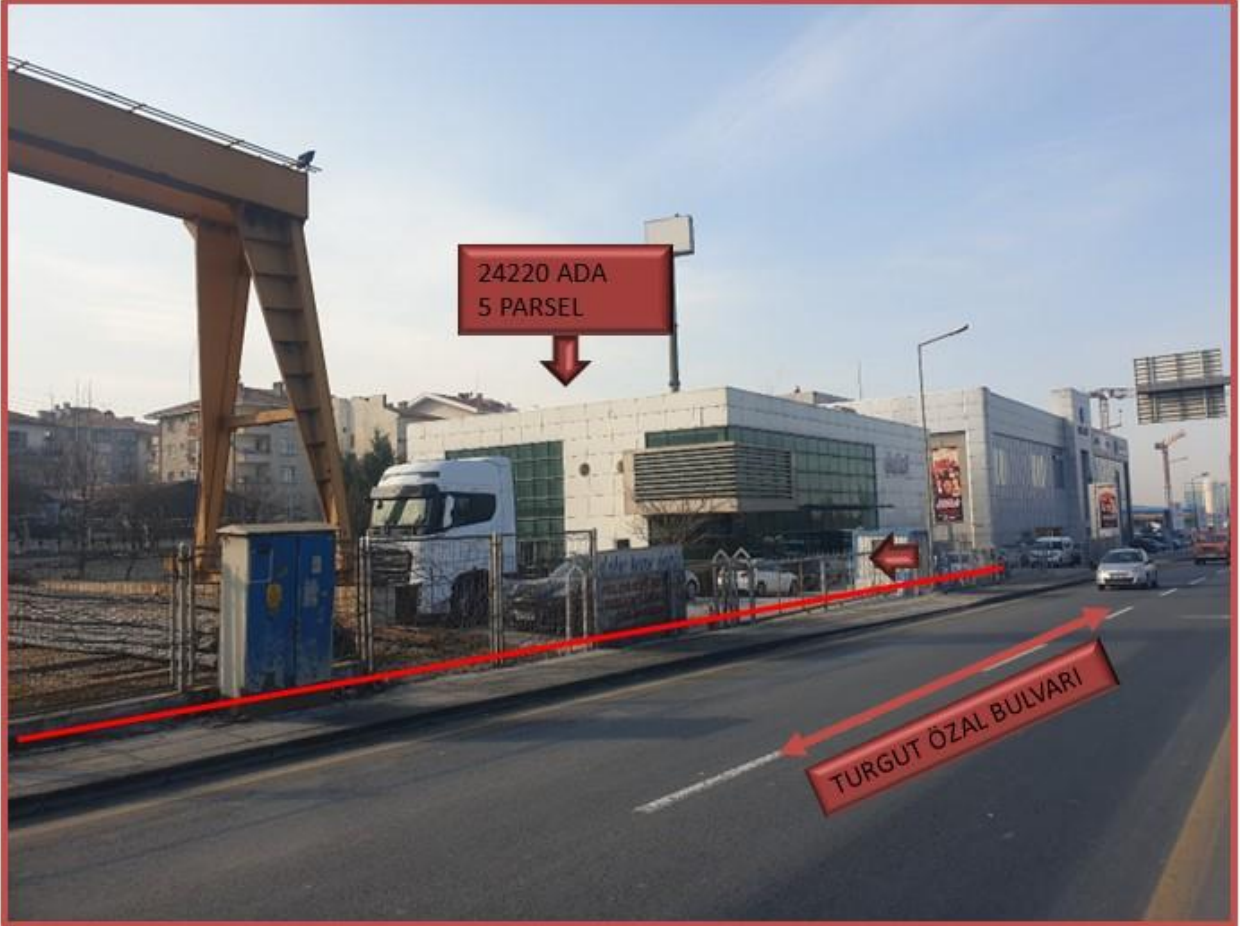
Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	24220/5
Taşınmaz Kimlik No:	78332534	AT Yüzölçüm(m2):	3111.00
İl/ilçe:	ANKARA/ALTINDAĞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altındağ	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖRNEK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa 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



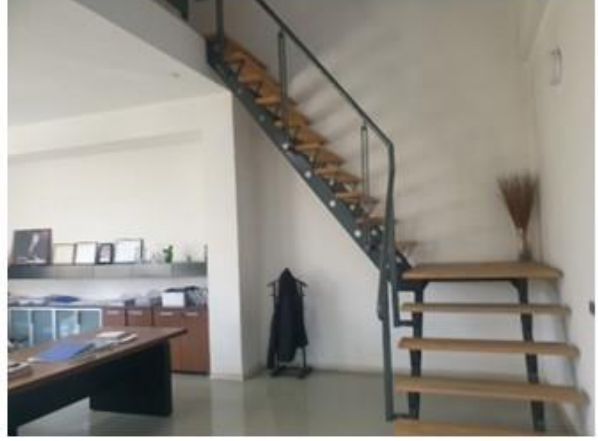






ZEMİN KAT

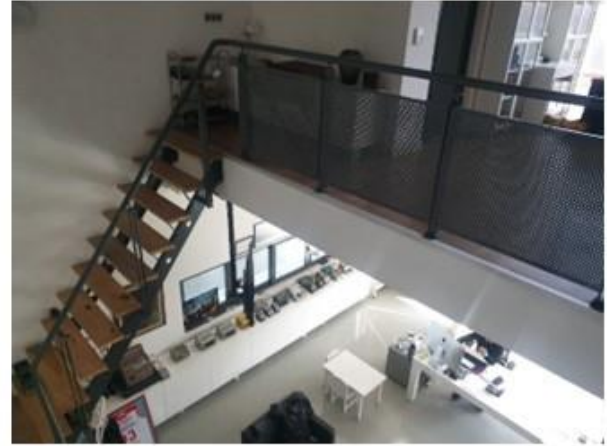
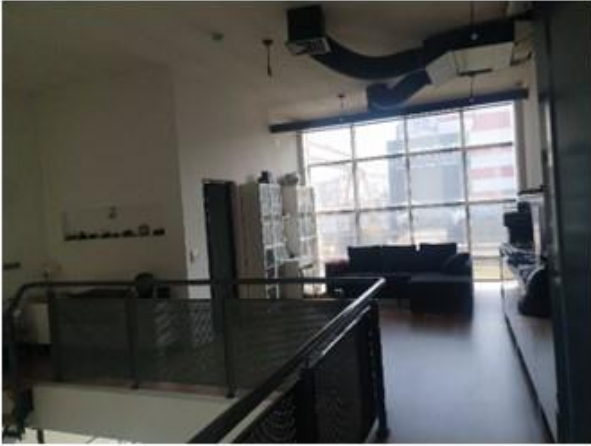




BODRUM KAT







Evrak No : 2421/276 Plan No : 44030/A		T.C. ALTINDAĞ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		Pafta No : 129-B-3-C-4-B Çap No : 127	
İMAR		KADASTRO		TOPLAM M ²	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.					
ÇAP ORJİNALI İLE KARŞILAŞTIRILMIŞTIR. 03/03/2011					
2421-25/02/2011					
25/02/2011					
PARK					
50 ⁰⁰					
4475					
7027					
KENTİÇEL BERRİBİSAYAN					
4536					
12 ⁰⁰					
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		03 / 03 / 2011 Abdurrahman 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.					

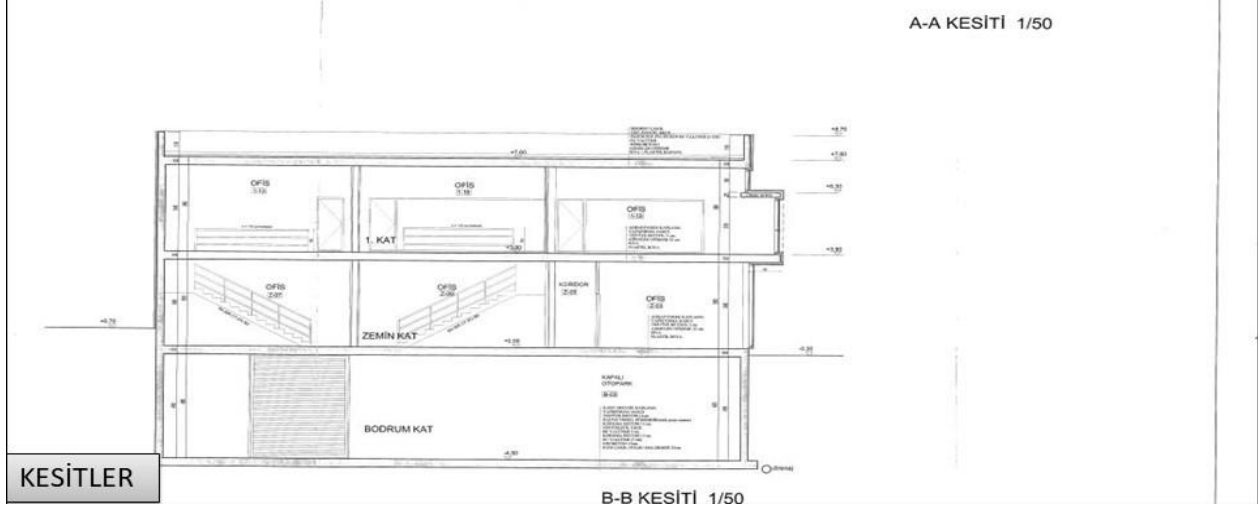
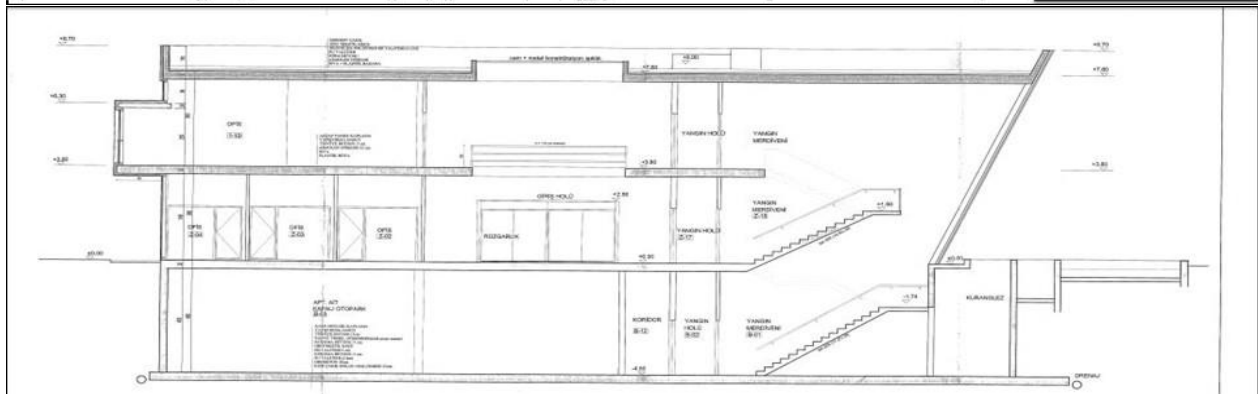
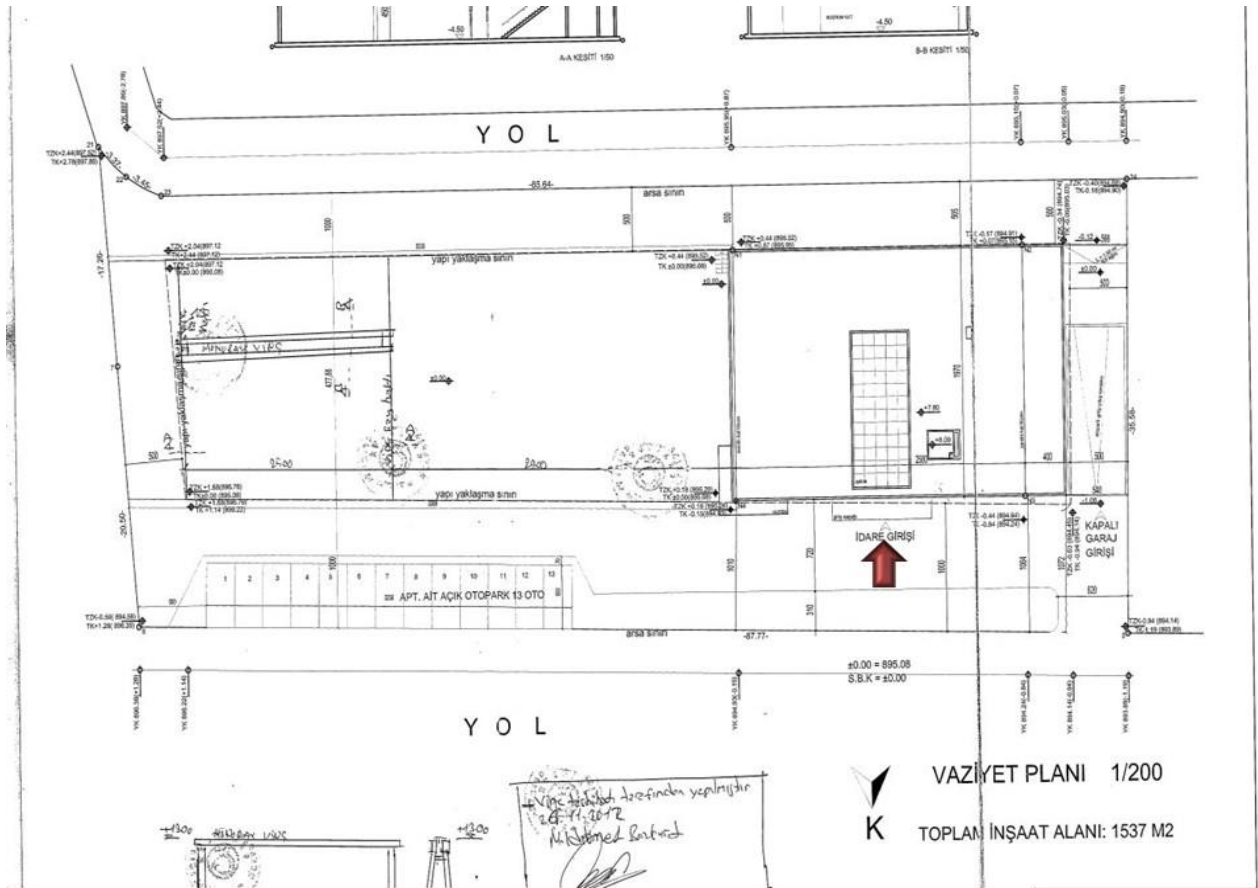


Renk UYGULAMASINDA MALZEME
ve RENK SEÇİMİNDE BELEDİYE
TARAFINDAN ALINACAKTIR.

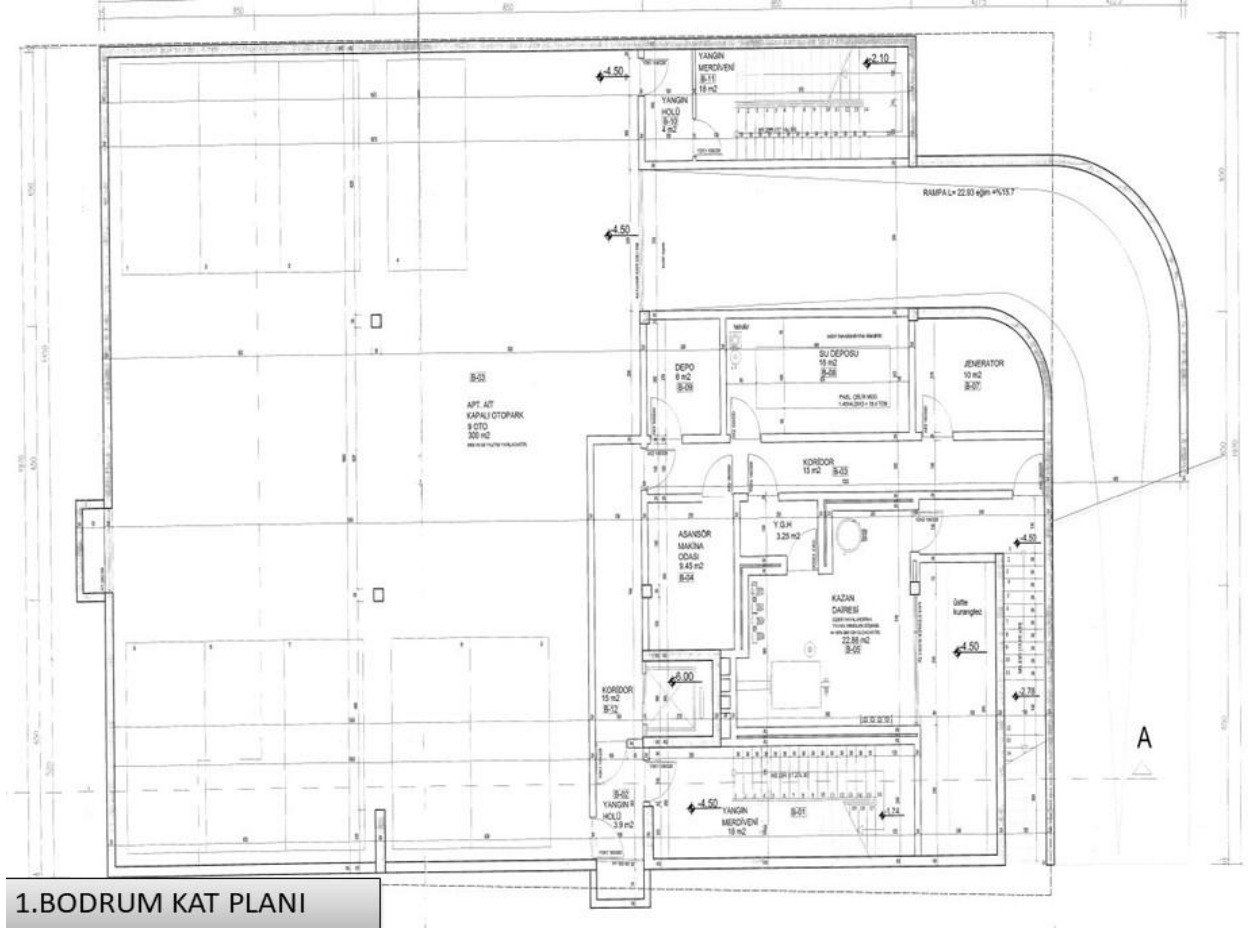
İMAR

DOĞALGAZ VE TESİSAT PROJESİ RUHSAT AŞAMASINDA ARANACAKTIR.

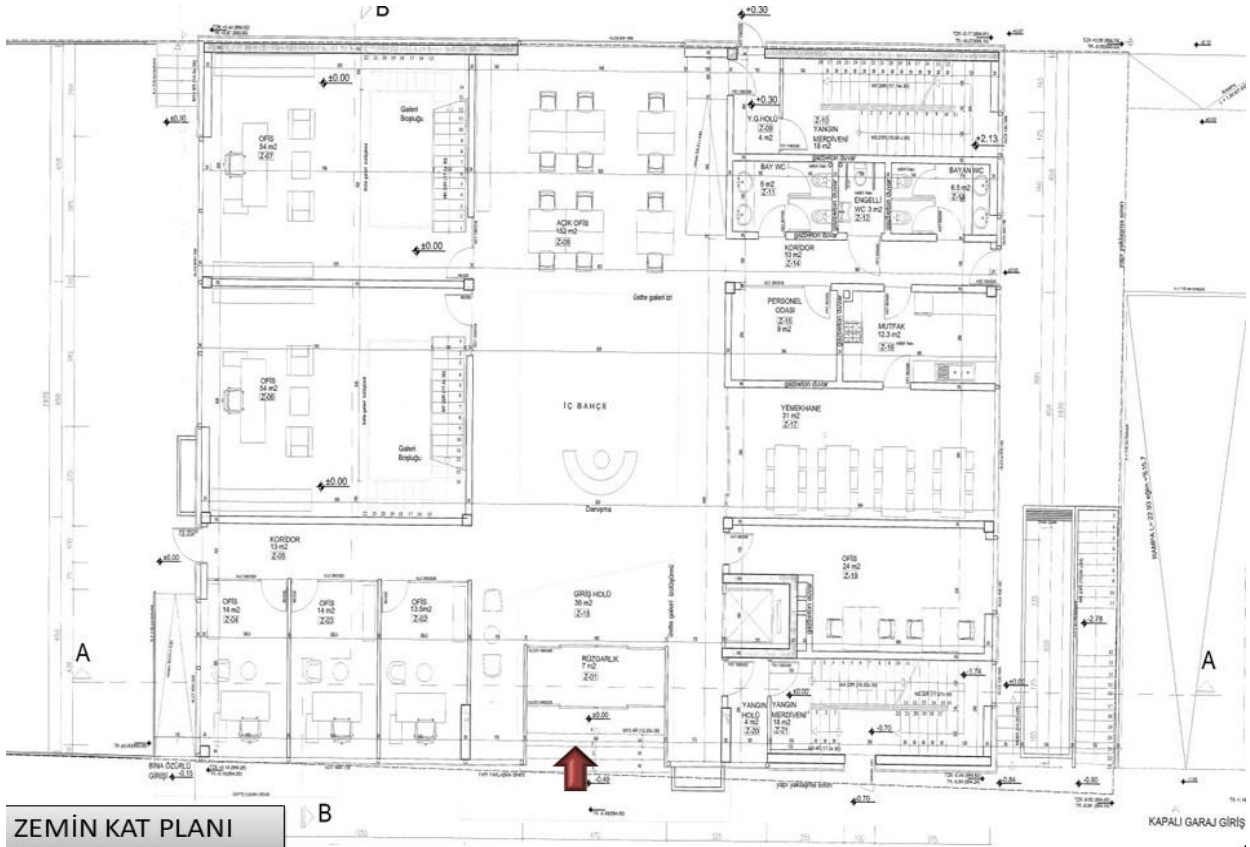
ADA	7027	T.C.	
PARSEL	7	ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
MALİKİ		İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
DOĞER YAPI MALZ. ŞAN. VE TİC. A.Ş.		İLGİLİ EVRAKLAR	
		Altındağ 3.No1 03555/23.02.2011 tr vekalet	
TAPU TESCİL DURUMU		14 / 15 / 2011 Tarihli, Örnek Mah. 3111 m2	
ARAZİ DURUMU		2421/07.03.2011 Tarihli İmar Durumu	
ARAZİYİ KONTROL EDEN		127/09.03.2011 Tarihli Yol Kotu	
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
11 / 04 / 2011 ONAY TARİHLİ JEOLÖJİK ETÜD			
18 / 08 / 2011 ONAY TARİHLİ ASANSÖR AVAN PROJESİ			
... / ... / 2011 ONAY TARİHLİ YANGIN TAHLİYE PROJESİ			
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	ONAY TARİHİ	İMAR ve ŞEHİR. MD.
Filiz GÜNEŞ Mimar	Mustafa EKİLCİLER Proje Şube Şefi		
<p>Bu planda yerli inşaat işleri açma ve işletme ruhsatı verilecek kısımların uygun görüşüğü takdirde geçerlidir.</p> <p>Büyük parsellerde mevcut durumu göz önünde tutularak halihazırda Bakanlık projeleri ruhsat aşamasında inşaat projeleri aranacaktır.</p>		<p>Mimar M. Hakan Bodur tarafından kendisi tarafından alınan İmar Kararı ve ANKARA İmar Yürütme ve Kontrol Kurulunun 15/11/2011 tarihli kararında beyan edilen beşinci maddesiyle ilgili olarak 15/11/2011 tarihli karar ve buna ilişkin yazılı karar edilmek ve ilgili karar ve kararlar hakkında bilgi için yazılı olarak ilgili kararın 15/11/2011 tarihli kararında belirtilen şekilde inşaat ve Şehircilik Müdürlüğüne teslim edilmiştir.</p> <p>Ziya KALAYCIĞLU Şehir Plancısı İmar ve Şehircilik Md.V.</p>	
ÇEVRE PROJESİ RUHSAT aşamasında aranacaktır.		15 KASIM 2011.	



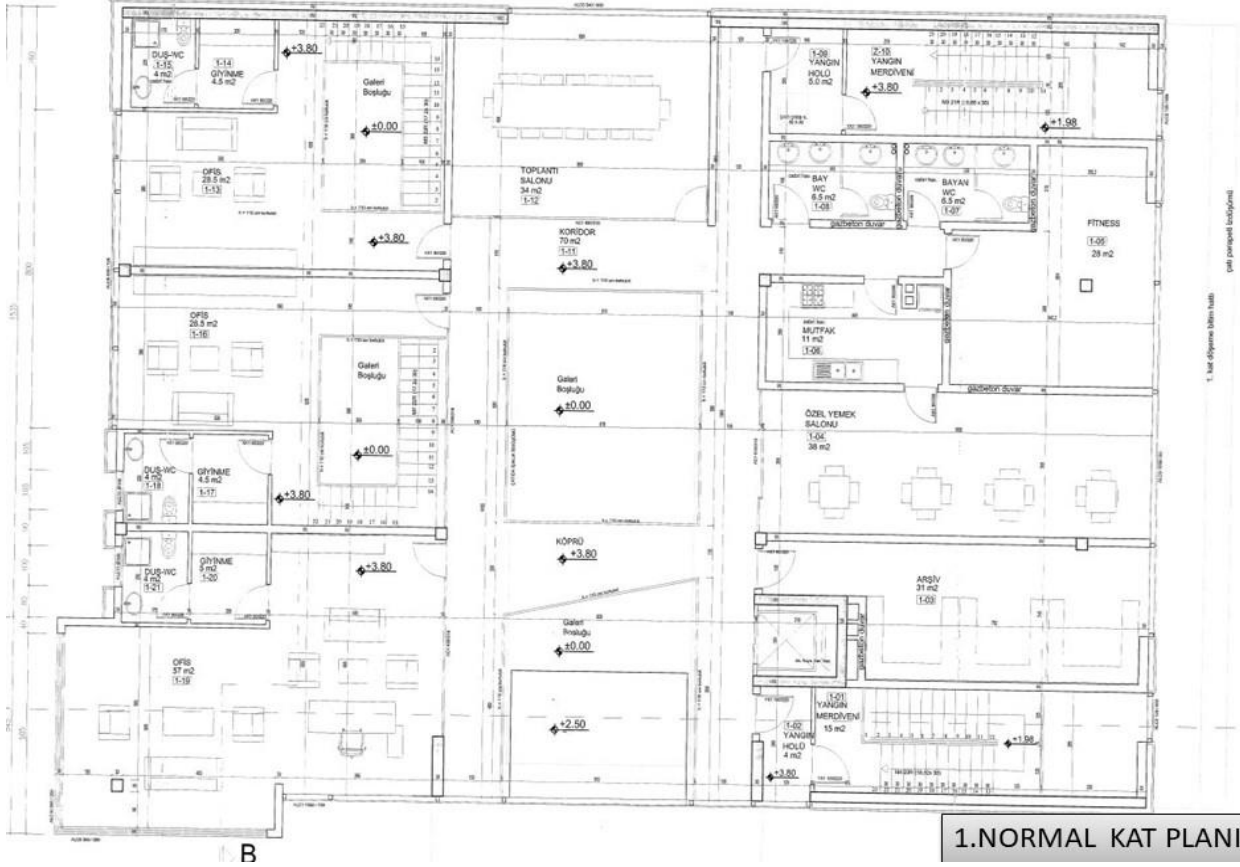
KESİTLER



1. BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



Adres Kodunuz

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

Adres:

ÖRNEK Mah. TURGUT ÖZAL 2 Bulvarı No: 34 /
ALTINDAĞ / ANKARA

Bina Kodu:

34

Bu adrese ait adres kodu:

1407103629

 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın