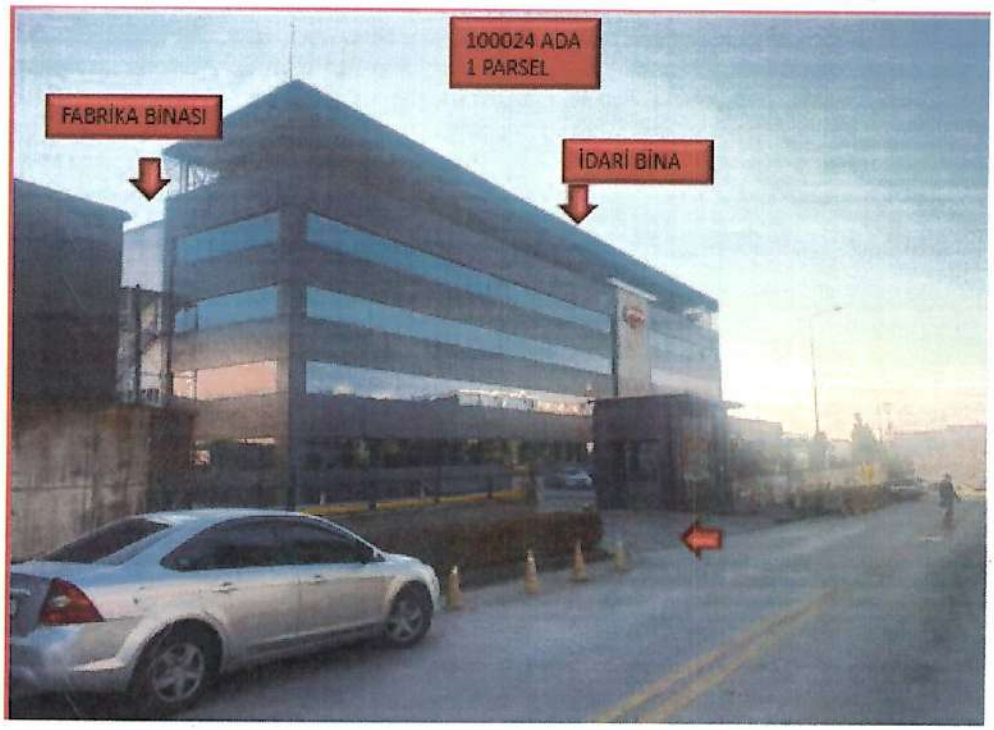
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, SİNCAN MAHALLESİ, 100024 ADA 1 PARSELDE, 4 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.12.2023

RAPOR NO: SPK-2023-187

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

Bu belge ********** kimlik numarali BURAK KÜLEKCI tarafından elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 09/01/2024 15:59

BURAK KÜLEKCI

Bu belge ********** kimlik numarali OLCAY USTA tarafından elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 09/01/2024 15:59

OLCAY USTA

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0480422150000001
Tic. Sic. No: 412487 Başkent V.D. 1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	DURUKAN ŞEKERLEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2023
Rapor No	SPK-2023-187
Talep Tarihi	26.12.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	27.12.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	AHİ EVRAN OSB MAH. DAĞISTAN CAD.NO:11 SİNCAN/ANKARA
Çalışmanın Konusu	ANKARA İLİ SİNCAN İLÇESİ SİNCAN MAHALLESİ 100024 ADA 1 PARSEL "4 KATLI BETONARME FABİRKA BİNASI VE ARSASI" NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	YASAL ALAN: 25578,00 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Sanayi Alanı, E:1.00, Hmax: serbest, önden çekme mesafesi:20.00 m, komşu parselden çekme mesafesi: 12.00 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	YASAL DURUM DEĞERİ : 250.000.000,00 TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Burak KÜLEKCİ

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No:8418942215000001
Tic. Sic. No: 412467, Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 ÖZELİKLERİ 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 ANKARA İLİ 15

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Çevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/10 Çankaya / ANKARA
Mersis No:0148042215600001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 24
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ 25
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ 27
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 27
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 28
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 29
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 29
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 31
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 33
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 33
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 33
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 33
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 33
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 33
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 34
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 34
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 34
7. BÖLÜM SONUÇ 34
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 34
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 35

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Ceyizliderei Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/1 Çankaya-ANKARA

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 26.12.2023 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 30.12.2023 tarihinde SPK-2023-187 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 KÜLEKCİ 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 : 27.12.2023

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 26.12.2023

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 taşınmaz için şirketimiz tarafından 28.11.2022 tarihinde OZL-2022-134 rapor Numarası ile değerleme raporu hazırlanmıştır.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk No:4/13 Çankaya / ANKARA Mersis No: 0148042315000003 Tic. Sic. No: 412487 Başkent V.D.1480422151

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE 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 VEBİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: DURUKAN ŞEKERLEME SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Ahi Evran, A.S.O 1. Organize Sanayi Bölgesi, Dağıstan Cd. No:11, 06935 Sincan/Ankara

ŞİRKET AMACI: Durukan ailesi 1976 yılından itibaren distribütör, toptancı ve süpermarket sahibi olarak gıda sektöründe faaliyet göstermektedir. Durukan, işi büyütme vizyonuyla 1993 yılında şekerleme ürünleri üreticisi olmaya odaklandı. Durukan Şekerleme, ilk olarak iç pazarda Durukan markası altında satış yapmak için lolipop ürünleri üretmeye başladı. Şirket daha sonra Durukan markasıyla ihracat satışlarında büyümüştür. 2003 yılında PepsiCo-Frito Lay firması ile yapılan özel anlaşma neticesinde Rocco markalı lolipop ürünlerinin tek tedarikçisi olmuştur. Durukan bunun yanı sıra "Rocco Rengarenk", "Rocco Bonbon" ve "Rocco Lolipop" ürün gruplarını üretmektedir. Durukan markalı ürünler dünya çapında her yerde; Amerika, Avrupa Ülkeleri, Ortadoğu, Afrika ve Uzak Doğu ülkelerinde satılmaktadır. Bu pazarlarda yüksek kapasiteli ve kaliteli ürünler olarak bilinerek bir dünya markası olma yolunda hızla ilerlemektedir. 2014 yılında Durukan Şekerleme yeni fabrikasını

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk No:4/19 Çankaya / ANKARA Mersis No: 0-4124-6700000-1 Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

tamamlayarak taşınmış ve 2015 yılında bütün ürün grupları Durukan U ve Durukan Jox markaları şemsiyesi altına alınmıştır. Güncel trendleri takip ederek yaratılan U markasıyla genç kitleye ilham verebilmek hedeflenirken, Eğlence ve sürprizlerle dolu olan Jox markasıyla anneler ve çocuklar hedeflenmektedir. Bu yeni ürün gamı içerisinde en ilgi çekici ürün "çiğnenebilir draje şeker"'in bilimsel ve üretim hazırlığı araştırmaları 3 yıl sürmüş ve sonuçları çok başarılı olmuştur. Durukan şekerleme bu başarısı ile alanda dünya çağında ikinci büyük üretici olmuştur. Durukan Şekerleme birçok lezzette çiğnenebilir şekerlemeler, sakızlı ve toz dolgulu ve farklı aromalı lolipoplar, 2 renkli meyve sulu lolipoplar, sıvı ve sakız birden çok farklı aromalı dolgulu sert bonbon şekerlemeler ve meyveli, ekşili yassı lolipoplar üretmektedir. Durukan Şekerleme AIB, BRC, IFS, Sedex, GMP, ISO 9001, ISO 22000, Koşer ve Helal sertifikalarının hepsinin bulunduğu yeni üretim tesisinde faaliyet göstermektedir. Durukan Şekerleme yüksek kaliteli ürünleri inovatif ve etkili çözümlerle yapma becerisi onun tüketici odaklı ürünleri kolaylıkla üretmesini ve bu sayede 50'den fazla ülkeye hem kendi markalı ürünlerini hem de fason markalı ürünlerin ihracatını yapmasını sağlamıştır. Durukan Şekerleme, yüksek kalitede ürün ve hizmet sunarak uzun vadeli sürdürülebilir, başarılı iş ortaklıkları kurmak için isteklidir.

SERMAYESİ: -.- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: 90 312 268 71 71– info@durukan.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, AHİ EVRAN OSB MAH. DAĞISTAN CAD.NO:11 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.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. 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.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemlemeler 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.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk. No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148042216000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme 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 değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. 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.
15. 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.
16. Bu rapor DURUKAN ŞEKERLEME 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 değerleme 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.

BAŞKENT TAŞINMA. DEĞERLEME A.Ş. Ceyizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk No:4/13 Çankaya / ANKARA Tic. Sic. No. 412467 Başkent V.D.148042215

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 KÜLEKCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olcay USTA

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/15 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0412001215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	SİNCAN
Mahallesi/Köyü	:	SİNCAN MAH.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	100024
Parsel No	:	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	4 KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI
Alanı	:	19.802,00 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	DURUKAN ŞEKERLEME SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V (1/1)
Cilt No	:	321
Sayfa No	:	32034
Yevmiye No	:	18400
Tapu Tarihi	:	17/06/2010

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No. 01[illegible]0001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.148042215

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 05
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

*Değerlemeye konu taşınmaz AHİ EVRAN OSB MAH. DAĞISTAN CAD.NO:11 SİNCAN/ANKARA adresinde konumludur.

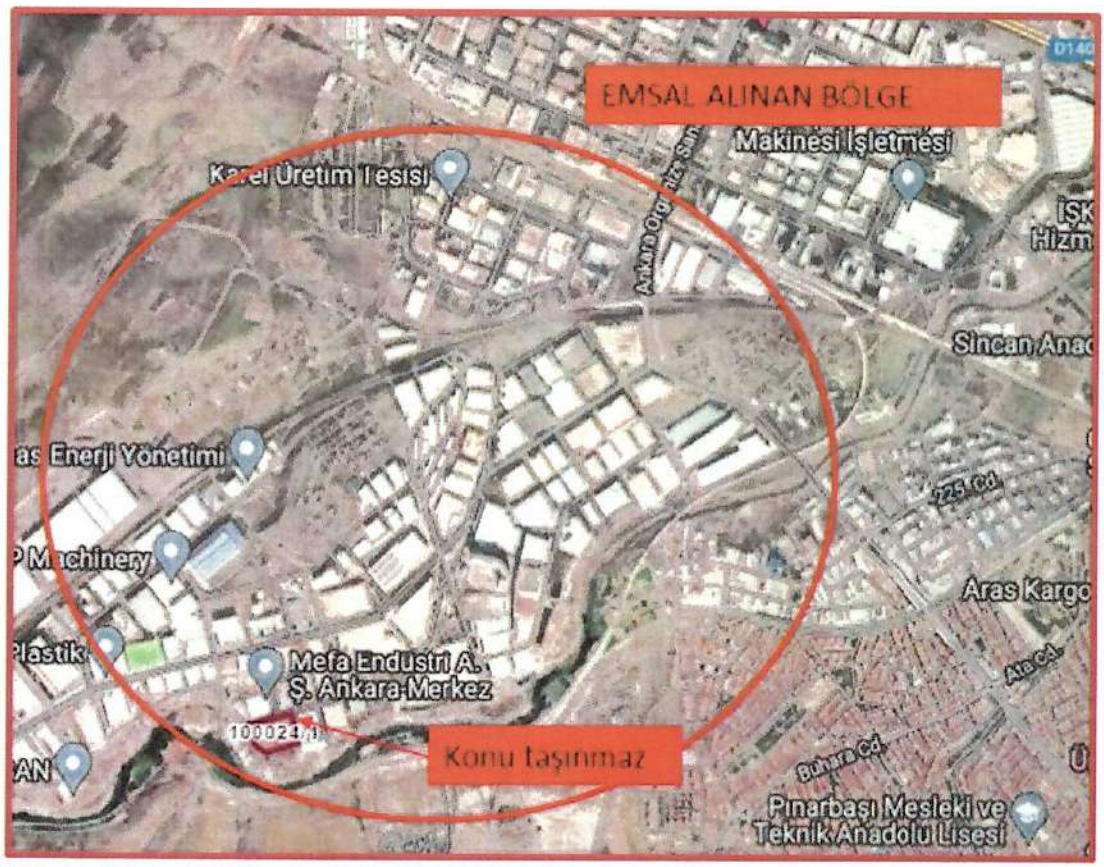
Ankara Sanayi Odası, 1. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan taşınmaza ulaşmak için, Ayaş Ankara Yolu Bulvarı üzerinde Ayaş istikametinde ilerlenirken köprülü kavşaktan sola Sincan OSB Nizamiyesine dönülür ve OSB nin ana ulaşım güzergahı olan A.S.O Bulvarına ulaşılır. Bulvar üzerinde 1700m ilerlenip sağa Oğuz Caddesine girilip 2700m ilerlenip sola Dağıstan Caddesine dönülür yaklaşık 250 m ilerledikten sonra sol kol üzerinde yer alan değerleme konu taşınmaza ulaşılır. Cephe olduğu yol asfalt olup, araç ve yaya trafiği bakımından az yoğunluktadır.

Bölge, güneydoğusunda Sincan Sanayi Sitesi, kuzeyinde Ayaş Bulvarı, kuzeybatı ve kuzeydoğusunda ise imarsız tarla vasıflı taşınmazların bulunduğu organize sanayi bölgesidir. Ayaş Bulvarının kuzeyinde ve organize sanayi bölgesinin güneybatısında yerleşim yerleri bulunmaktadır. Bölgede yapılaşma süreci genel anlamda tamamlanmış olup Organize Sanayi Sitesi içerisinde boş parsel bulunmamaktadır. Her türlü altyapı hizmetinden istifadesi yeterli düzeyde ve eksiksizdir. Taşınmazın yakın çevresinde taşınmaz ile benzer nitelikte sanayi yapıları, depo alanları, üretim tesisleri, iş ve ticaret merkezleri ile atölyeler mevcuttur.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Çevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
Tic. Sic. No: 41246 Başkent V.D.1480422150

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Mer
No:4/11 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148042[illegible]
Tic. Sic. No: 413467 Başkent V.D.1480422[illegible]

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Ankara Sanayi Odası, 1. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu olup, toplu taşıma araçları Ankara Yolu üzerinden geçmektedir. Taşınmazın yaklaşık 3 km kuzeyinde Ankara Yolu bulunmaktadır.

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

Ankara Sanayi Odası, 1. Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre, söz konusu parselin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Ayrık Nizam, E:1.00, Hmax: Serbest, önden çekme mesafesi:20.00 m, komşu parselden çekme mesafesi: 12.00 m ve "SANAYİ ALANI" alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

* Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünde değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 10.01.2014 onay tarihli tadilat mimari projesi ile 08.02.2016 onay tarihli ilave mimari projesi incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

* Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünde değerleme konu taşınmaz için verilmiş, 23.12.2009 tarih ve 2009/9 sayılı Yeni Yapı ruhsatı, 03.10.2011 tarih ve 2011/36 sayılı Yeniden Yapı ruhsatı 22.01.2014 tarih ve 2014/02 sayılı Tadilat ruhsatı, 28.10.2015 tarih ve 2015/42 sayılı Yeniden yapı ruhsatı, 10.02.2016 tarih ve 2016/6 sayılı İlave Ruhsatı incelenmiştir.

* Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünde değerleme konu taşınmaz için verilmiş, 19.03.2014 tarih ve 2014/08 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi incelenmiş olup, söz konusu belgeye göre, 1 adet fabrika ve 1 adet idari işler binası ve ortak alanlar için düzenlenmiş olup 19131 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplam 4 katlıdır. 14.12.2016 tarih ve 2016/22 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi incelenmiş olup, söz konusu belgeye göre, 1 adet ofis ve işyeri ve ortak alanlar için düzenlenmiş olup 4920,55 m2 inşaat alanına sahiptir. 14.08.2017 tarih ve 2017/25 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi incelenmiş olup, söz konusu belgeye göre, 1 adet sanayi ve ortak alanlar için düzenlenmiş olup 808,18 m2 inşaat alanına sahiptir.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/19 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

** Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünde 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 Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi İmar 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, 17.06.2010 tarih ve 18400 yevmiye ile satış görmüş ve taşınmazın maliki değişmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

08.12.2023-tarih, 10:35 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;

-25.02.2010 tarih ve 6225 yevmiye numarası ile Diğer (Konusu: -TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR . BU DURUMDA ESKİ KATILIMCININ VERMİŞ OLDUĞU TAAHHÜTLER, YENİ ALICI TARAFINDAN DA AYNEN KABUL EDİLİLMİŞ SAYILIR) Tarih: -22/02/2010 Sayı: -13/005-467(Şablon: Diğer) beyanı

-17.06.2010 tarih ve 18400 yevmiye numarası ile 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez beyanı

REHİNLER HANESİNDE;

-30.09.2016 tarih ve 36369 yevmiye numarası ile AKBANK T.A.Ş. lehine 1.0 dereceden 130.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/11 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Sic. No: 412467 Başkent V.D. 1480422150

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü 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 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."

Değerlemesi yapılan gayrimenkul üzerinde bulunan beyanlar gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığından, SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın GYO 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.

BAŞKENT TAŞINMA DEĞERLEME A.Ş. Çevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk. No:19 Çankaya / ANKARA Mersis No: 9... Tic. Sic. No: ...467 Başkent V.D.1480422...

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi 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 değerleme 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 ANKARA İLİ

Yüzölçümü: 25.706 km²

Nüfus: 5.504 milyon (2019 Yılı valilik Sonuçları)

İl Trafik No: 06



BAŞKENT TAŞINMA DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148043215000001
Başkent V.D.148042

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Hinde de 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 üzümdür. 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.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu 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 Güdül'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.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Beyizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/1 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.

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 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

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No:0148042315000001
Tic. Sic. No: 41295 Başkent V.D. 148042...

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 meteai 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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Çevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.14804221

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

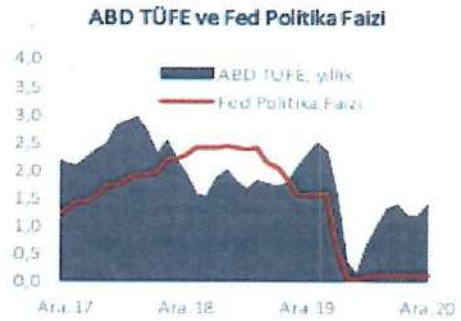
5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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 olunduğu 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

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevh. İdare Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/10 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0143042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422151

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

%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.



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

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.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Ceviz...
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422...

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Gaziler Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/19 Çankaya ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.148042215

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. Cevizlidere Mah. 1343 Sok. Palmiye İş Merk. No:19 Çankaya ANKARA
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr
Tic. Sic. No: 412287 Başkent V.D.1480422150000001

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 yansıması 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 sıkılığı, 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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cumhuriyet Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0312 [illegible]
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422[illegible]

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 indirime gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
Mersis No: 1480422150000001
Tic. Sic. No. 412467, Başkent V.D.1480422150

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkezi
dışı	
Yapılaşma Yoğunluğu	: %30
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Sanayi imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 4
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	: 9
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: Fabrika
Kullanım Şekli	: Fabrika

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/19 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.148042215

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Ankara ili, Sincan İlçesi, Ahi Evran Osb Mahallesi (Tapuda Sincan Mahallesi) sınırları içerisinde yer alan Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 19802,00 m2 yüzölçümüne sahip, 100024 ada, 1 parsel üzerine inşa edilmiş ve değerleme günü itibari ile faaliyetine devam etmekte olan fabrika binasıdır. Parsel geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen bir şekle sahip olup topografik açıdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 1 adet fabrika binası ve 1 adet idari binadan oluşmakta (parselin kuzeyinde yer alan idari bina 1 bodrum + asma kat+ zemin + asma kat+ 2 normal katlı ve ona bitişik halde projelendirilmiştir.) Fabrika çevresi beton duvar üzeri ferforje demir ile çevrili olup parsel içinde çevre düzenlemesi yapılmış durumdadır. Parselin fabrika oturumları dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır.

1-FABRİKA BİNASI

Onaylı mimari projesine göre, 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş olup, yaklaşık toplam 19817,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.

1 bodrum kat: Onaylı mimari projesine yaklaşık toplam 10003,00 m² kapalı kullanım alanına sahip olup, pişirme bölümü, glikoz tankları, paketleme bölümlerinden oluşmaktadır. Fabrikanın tavan yüksekliği yaklaşık olarak 9.20 m'dir. Fabrikanın tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır. Fabrika tavanlarında sanayi tipi spot aydınlatma mevcuttur.

Zemin kat: Onaylı mimari projesine yaklaşık toplam 4935,00 m² kapalı kullanım alanına sahip olup, tek hacim fabrika bölümünden oluşmaktadır. Fabrikanın tavan yüksekliği yaklaşık olarak 9.20 m'dir. 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.

1.Normal kat: Onaylı mimari projesine yaklaşık toplam 4879,00 m² kapalı kullanım alanına sahip olup, tek hacim fabrika bölümünden oluşmaktadır. Fabrikanın tavan yüksekliği yaklaşık olarak 9.20 m'dir. 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.

*** Fabrika alanı iskanına göre 4071,00 m2 kapalı alanlı olup , projesine göre toplam kapalı alanı 19817 m2 olarak hesaplanmıştır. Değerlemede proje alanı baz alınmıştır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Ceyizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0480002215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

**Tadilat projesinde parselin batısında yer alan fabrika binasına ruhsat alındığı görülmüş olup, mevcutta fabrika binası inşaa edilmemiş ve tadilat projesinde tashihat yapıldığı ve tashihat yapılan alanın yerindeki fabrika alanıyla uyumlu olması sebebiyle değerlemede bu alan dikkate alınmıştır.

2-İDARİ BİNA

İdari bina onaylı mimari projesine göre; 1 adet idari binadan oluşmakta (parselin kuzeyinde yer alan idari bina 1 bodrum+ asma + zemin + asma + 2 normal katlı ve fabrika binasına bitişik halde projelendirilmiştir.) 1.bodrum katı 615 m2, asma katı 515 m2, zemin katı 735 m2, asma kat 735 m2, 1.normal katı 735 m2, 2.normal katı 735 m2 kullanım alanlı olup, idari bina toplamda 4070 m2 kullanım alanına sahiptir. 1.Bodrum katında; revir, bay/bayan soyunma odaları, mescit, bay/bayan duş/wc bölümlerinden oluşmaktadır. Asma Katında; arge, toplantı ofisleri, bay/bayan wc bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin katında; bina girişi, danışma, toplantı odaları, ofis, muhasebe, bay/bayan wc bölümlerinden oluşmaktadır. Asma katında; toplamtı odası, ofis bölümlerinden oluşmaktadır. 1.Normal katında; seminer odası, açık ofis, bay/bayan wc bölümlerinden oluşmaktadır. 2.Normal katında; yemekhane, mutfak ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. İdari binanın dış cepheleri cam giydirme olup, bina girişinde alüminyum doğrama kapı mevcut olup, kat zeminleri ve oda zeminleri seramik kaplı olup,duvarları plastik boyalıdır. Kattaki pencereler alüminyum doğramadır.

*** İdari Bina iskanına göre 12590,16 m2 kapalı alanlı olup , projesine göre toplam kapalı alanı 4070 m2 olarak hesaplanmıştır. Değerlemede proje alanı baz alınmıştır.

3-4-İLAVE SUNDURMA

Onaylı mimari projesine göre, toplamda yaklaşık 806 m2 kullanım alanlı, parselin doğusunda yaklaşık 678 m2 yarı açık kullanım alanlı ve parselin güneybatısında yaklaşık 128 m2 yarı açık kullanım alanlı sundurma yer almaktadır.

5- DESTEK ÜNİTELERİ

Onaylı mimari projesine göre zemin katında, tek katlı, parselin güneyinde yaklşaık 765 m2 kullanım alanlı, kompresör odası, ısıtma-soğutma bölümlerinden oluşmaktadır.

6-7-BEKÇİ KULÜBELERİ (RUHSATSIZ, VAZİYET PLANINA İŞLİ)

Onaylı mimari projesine göre zemin katında, kuzeyinde, tek katlı, yaklaşık 25 m2 kullanım alanlı, toplamda 50 m2 kullanım alanlı, 2 adet güvenlik kulubesi bulunmaktadır. Yapılara ait ruhsat bulunmamakta olup, vaziyet planında işli olması sebebiyle yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk. No:4/1 Çankaya / ANKARA Mersis No: [illegible] Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8-GARAJ (RUHSATSIZ, VAZİYET PLANINA İŞLİ)

Onaylı mimari projesine göre zemin katında, kuzeybatısında, tek katlı, yaklaşık 70 m2 kullanım alanlı, yarı açık kullanım alanlı garaj bulunmaktadır. Yapılara ait ruhsat bulunmamakta olup, vaziyet planında işli olması sebebiyle yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

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

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

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

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

BAŞKENT TAŞINMA. DEĞERLEME A.Ş. Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk. No:4/A-9 Çankaya / ANKARA Mersis No: 0148042215000001 Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.148042

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDENFAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması
- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Proje harici değişiklik olması

5.8. 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Gaziosmanpaşa Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk. No:41/9 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0180042210000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir 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.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Çay. İdare Mah. 1443 Sok. Palmiye Merk
No.4 Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No. 412467 Başkent V.D.148042215

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARIANALİZİ

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 =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto 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(+)

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Ceyhlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/16 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 1480422150000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

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

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

Faaliyet Nakit Akımı

BAŞKENT TAŞINMAZ
DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/19 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.11. 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 değerleme 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- ALTINSOY EMLAK 0 (537) 406 40 57

Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı yapılaşma koşullarına sahip, 1000 m2 kullanım alanlı, tek tapu sanayi imarlı arsa 4.200.000,-TL/m2 bedel ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Emsal alanı küçük olduğundan birim m2 fiyatı yüksektir.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/14 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.148042215

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EMSAL-2 – ERTAŞ EMLAK 0 (532) 161 30 16

Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı yapılaşma koşullarına sahip, 1800 m2 kullanım alanlı, tek tapu sanayi imarlı arsa 8.750.000,-TL/m2 bedel ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Emsal alanı küçük olduğundan birim m2 fiyatı yüksektir.

EMSAL-3 -REMAX NOTE 0537 217 16 15

Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı yapılaşma koşullarına sahip, 2065 m2 kullanım alanlı, tek tapu sanayi imarlı arsa 11.000.000,-TL/m2 bedel ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Emsal alanı küçük olduğundan birim m2 fiyatı yüksektir.

BEYAN

BEYAN-1- RÜZGAR GAYRİMENKUL 0 (532) 384 97 81

Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konu taşınmazın bulunduğu organize sanayi bölgesi içerisinde 1. Ve 2.kısımlarda yer alan arsaların ise 3.000-3.500,-TL/m2 birim bedeller ile satılabildikleri görülmüştür

BEYAN-2- ALTINSOY EMLAK 0 (537) 406 40 57

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösterene emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmelerde aso 1. osbde tahsiste arsa kalmadığı fabrika satışa sunulurken arsa bedeli 3.500-4.000,-TL/m2 aralığında dikkate alınabileceği beyan edilmiştir.

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	BEYAN1	BEYAN2
		4.200,00 TL/m2	4.861,00 TL/m2	5.326,00 TL/m2	3.000,00 TL/m2	3.500,00 TL/m2
KONUM	SİNCAN 1.OSB	0%	0%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	Sanayi Alanı (E:1.00, Hmax:serbest)	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	BÜYÜK	-30%	-30%	-30%	0%	0%
ŞEREFİYE	ORTA	10%	10%	10%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-25%	-25%	0%	0%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		3.150,00 TL/m2	3.645,75 TL/m2	3.994,50 TL/m2	3.000,00 TL/m2	3.500,00 TL/m2
						3.458,05 TL/m2

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/19 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.12. 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.

5.13. 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 değerleme 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.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

5.15. 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.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/19 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.148042315(

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m^2 birim fiyat aralığı 3000–4000 TL/m^2 olarak tespit edilmiştir. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.
- Çevre düzenlemesi, şerefiye, saha betonu maktuen değerde dikkate alınmıştır.

- Konu gayrimenkulün saha çalışmasında mahallinde yapılan gözlemler sonucunda, tebliğ ile yayımlanan 2023 Birim Maliyet Listesi' ne göre; parsel dahilindeki binalar 3A, 3B,2B,1B yapı sınıflarına uygun bulunmuş ve maliyet hesapları bu rakam üzerinden yapılmıştır.

- **Onaylı mimari projesinde parselin batısında fabrika alanı olup, yerinde bu alan yerinde inşa edilmediği için dikkate alınmamıştır. 10.01.2014 tarihli tadilat mimari projesinde onaylı tashihat yapılmış olup, tashihatlı alan değerlemede dikkate alınmıştır.**
- ***** Fabrika alanı iskanına göre 4071,00 m2 kapalı alanlı olup , projesine göre toplam kapalı alanı 19817 m2 olarak hesaplanmıştır. **Tadilat projesinde parselin batısında yer alan fabrika binasına ruhsat alındığı görülmüş olup, mevcutta fabrika binası inşa edilmemiş ve tadilat projesinde tashihat yapıldığı ve tashihat yapılan alanın yerindeki fabrika alanıyla uyumlu olması sebebiyle değerlemede bu alan dikkate alınmıştır.*** İdari Bina iskanına göre 12590,16 m2 kapalı alanlı olup , projesine göre toplam kapalı alanı 4070 m2 olarak hesaplanmıştır. Değerlemede proje alanı baz alınmıştır.**

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumunda güncel nihai değer yasal durum değeri **250.000.000 TL (İKİYÜZELLİMİLYONTÜRKLİRASI)** 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.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
...Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk...
...Çankaya/ANKARA
...5042215000001
Tic. Sic. No: 41240... Başkent V.D.14804221...

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 SONUÇCÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, arsa için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 68 (Altmışsekiz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
100024	1	ARSA	19.802,00	3.475,00	1,00	68.811.950,00	68.810.000,00
		FABRİKA BİNASI	19.817,00	7.500,00	0,95	141.196.125,00	141.195.000,00
		İDARİ BİNA	4.070,00	9.000,00	0,95	34.798.500,00	34.800.000,00
		DESTEK ÜNİTELERİ	765,00	3.800,00	0,95	2.761.650,00	2.760.000,00
		İLAVE SUNDURMA (YARI AÇIK)	806,00	1.550,00	0,95	1.186.835,00	1.185.000,00
		GÜVENLİK BİNASI(2 ADET)	50,00	2.600,00	0,95	123.500,00	125.000,00
		GARAJ (YARI AÇIK)	70,00	1.550,00	0,95	103.075,00	105.000,00
		ÇEVRE DÜZENLEMESİ (SAHA BETONU, ÇEVRE DÜZENLEMESİ)					1.020.000,00
						YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	250.000.000,00
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)	$ 8.532.423,21
						RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)	€ 7.735.148,51
						1 DOLAR	₺ 29,3000
						1 EURO	₺ 32,3200

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/12 Çankaya/ANKARA
Mersis No:0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

100024 ADA 1 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
250.000.000,00	300.000.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKCİ

Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No. 412467 Başkent V.D.1480422150

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LİSANS BELGESİ

SPL Sermaye Piyasası

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

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1343 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0448042275000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.14804221

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 KÜLEKCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk. No:4/10 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 1480422150000001
Tic. Sic. No: 412487 Başkent V.D.1480422150

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.04.2021 **Belge No: 2021-01.3918**

Sayın Burak KÜLEKCİ

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

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

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2847**

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

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

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Ceyizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/A Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148004221500001
Ti. Sic. No: 412467 Başkent V.D. 1480042215

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-12-2023-10:35

webtapu

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0053231094904	20231208-1531-F01717	109490

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	100024/1
Taşınmaz Kimlik No:	18586720	AT Yüzölçüm(m2):	19802.00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SİNCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	321/32034	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4. KATLI BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

Beyan	Diğer (Konusu: -TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR . BU DURUMDA ESKİ KATILIMCININ VERMİŞ OLDUĞU TAAHHÜTLER, YENİ ALICI TARAFINDAN DA AYNEN KABUL EDİLİLMİŞ SAYILIR) Tarih: -22/02/2010 Sayı: -13/005-467(Şablon: Diğer)	(SN:1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690049218	Sincan - 25-02-2010 09:39 - 6225	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
111156414	(SN:6093033) DURUKAN ŞEKERLEME SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	19802.00	19802.00	Satış 17-06-2010 18400	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	DURUKAN ŞEKERLEME SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690049218	Sincan - 17-06-2010 15:24 - 18400	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Pelmiye İş Merk
No:4/19 Çankaya/ANKARA
Mersis No:0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	130000000.00 TL	yıllık%48	1/0	F.B.K.	Sincan - 30-09-2016 15:54 - 36369

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

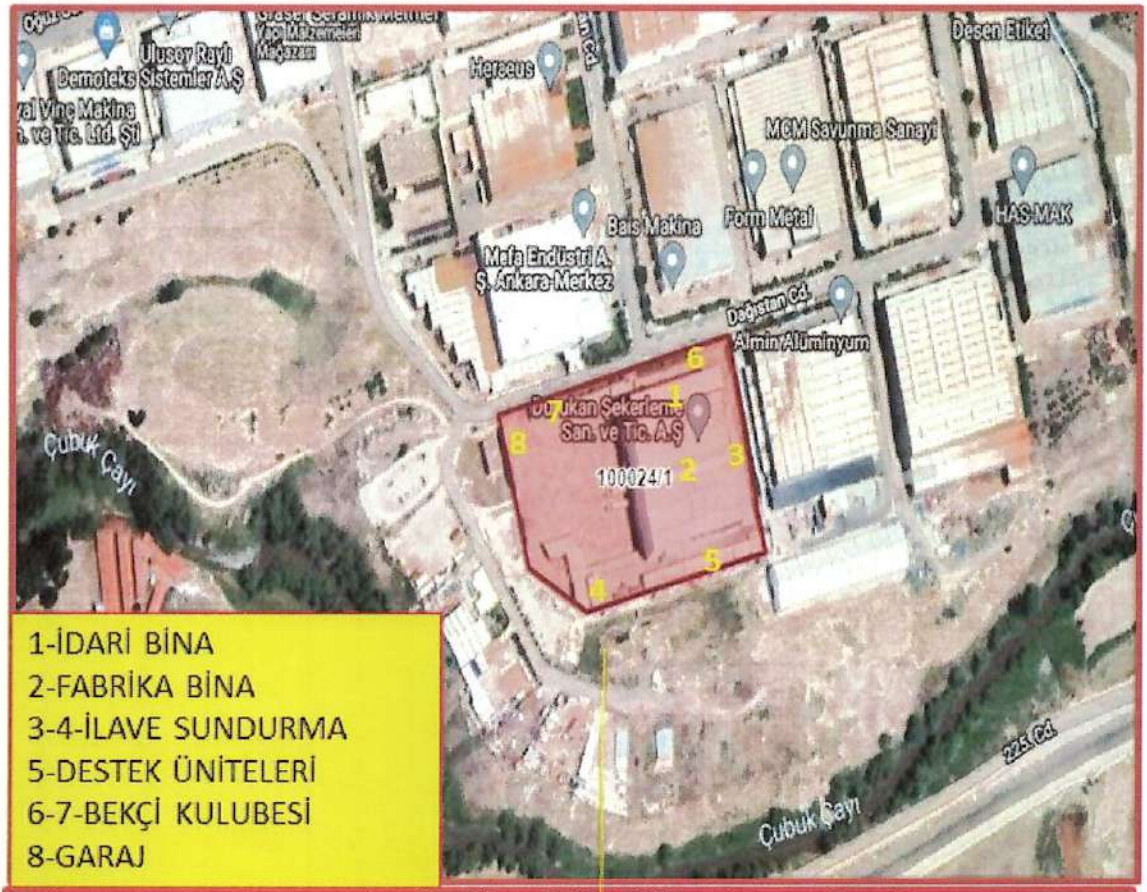
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sincan - SİNCAN Mah. - (Aktif) - 100024 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6093033) DURUKAN ŞEKERLEME SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	130000000.00 TL	Sincan - 30-09-2016 15:54 - 36369	-

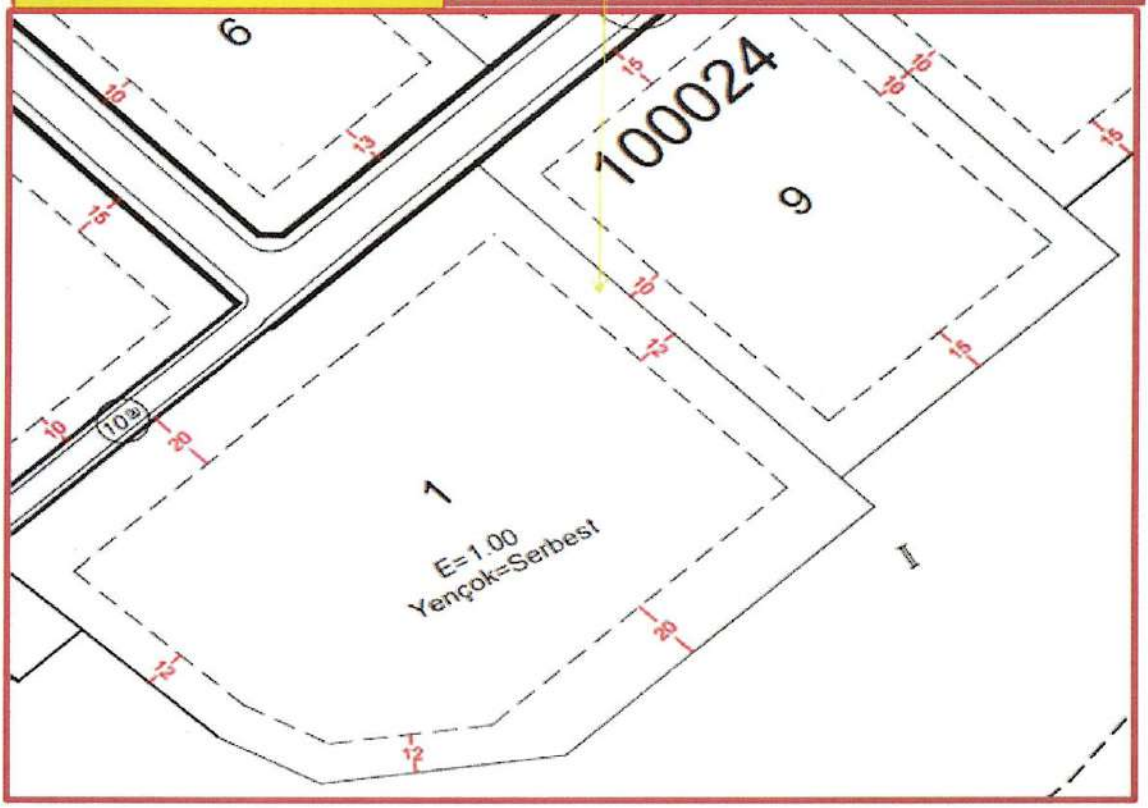
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **UnUqo0t6Xz8** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No:0150422150000001
Tic. Sic. No:412467 Başkent V.D 1480[illegible]150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Geyikli Mah. 1243 Sok. Pelmiye İş Merk
Mersis No:1480422150000001
Tic. Sic. No: 12487 Başkent V.D.1480422150

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizdere Mah. 1243 Sok. Teknik İş Merk.
Mersis No: 0148042215000001
Ticaret Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 63
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiyeşiş Merkez
No:4/10 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467-Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

















Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 08
www.baskenttd.com.tr

Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

















Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D. 1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.










Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/19 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.148042215

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





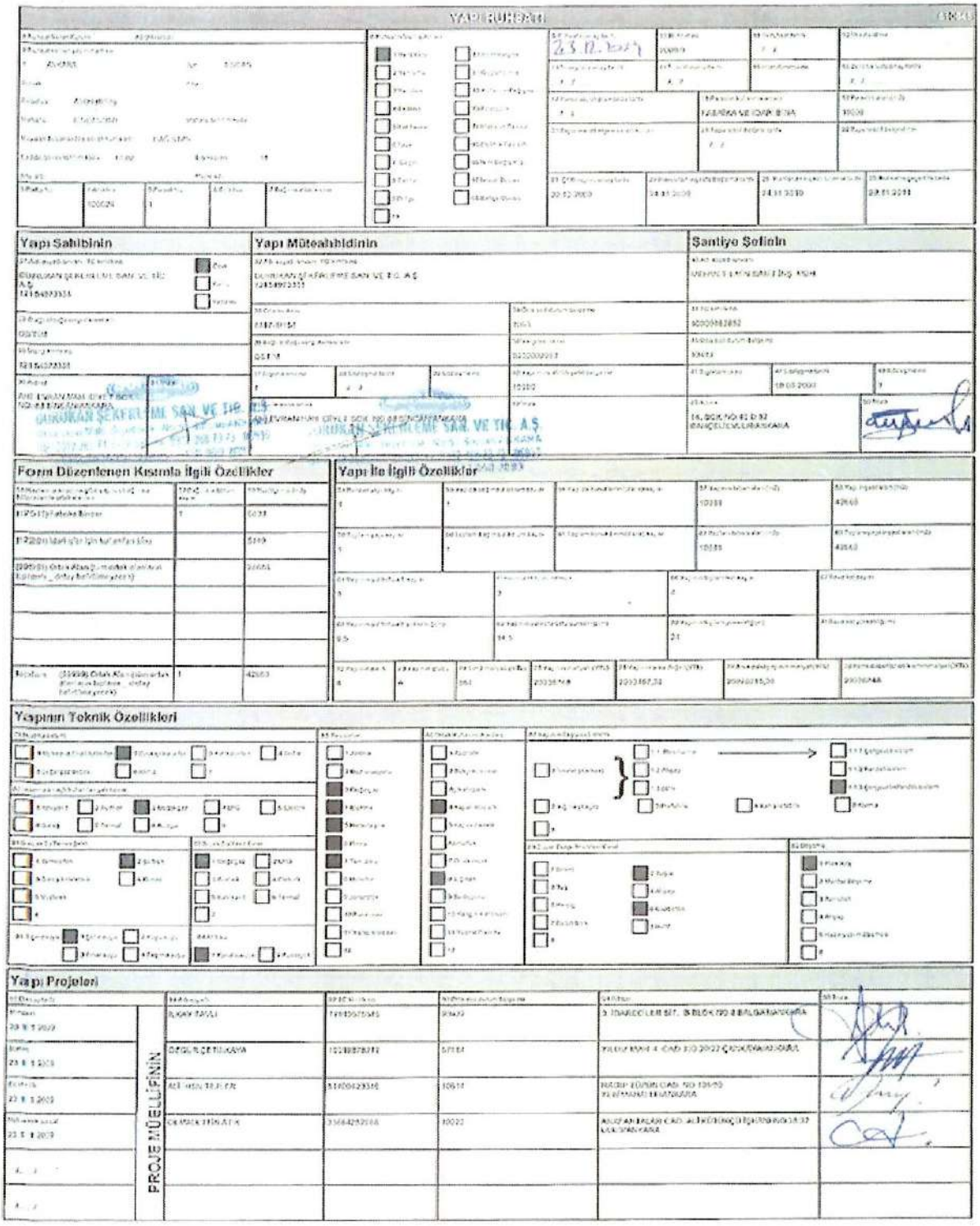





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Ceviztidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No: 19 Çankaya /ANKARA
Mersis No: 0146042[illegible]0001
Tic. Sic. No. 412467 Başkent V.D.146042[illegible]

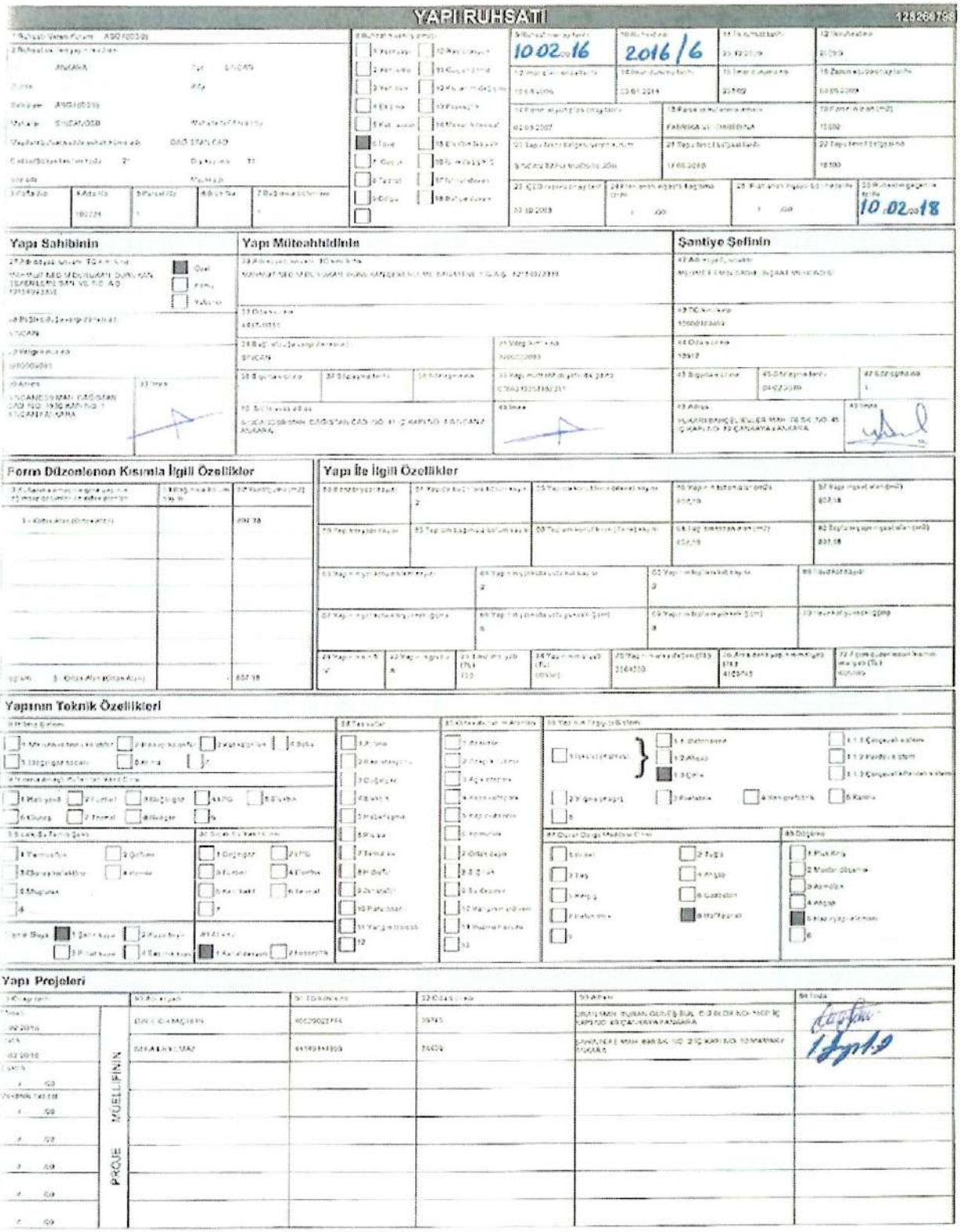
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:47/1 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

10.02.16

2016/6

10.02.18

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

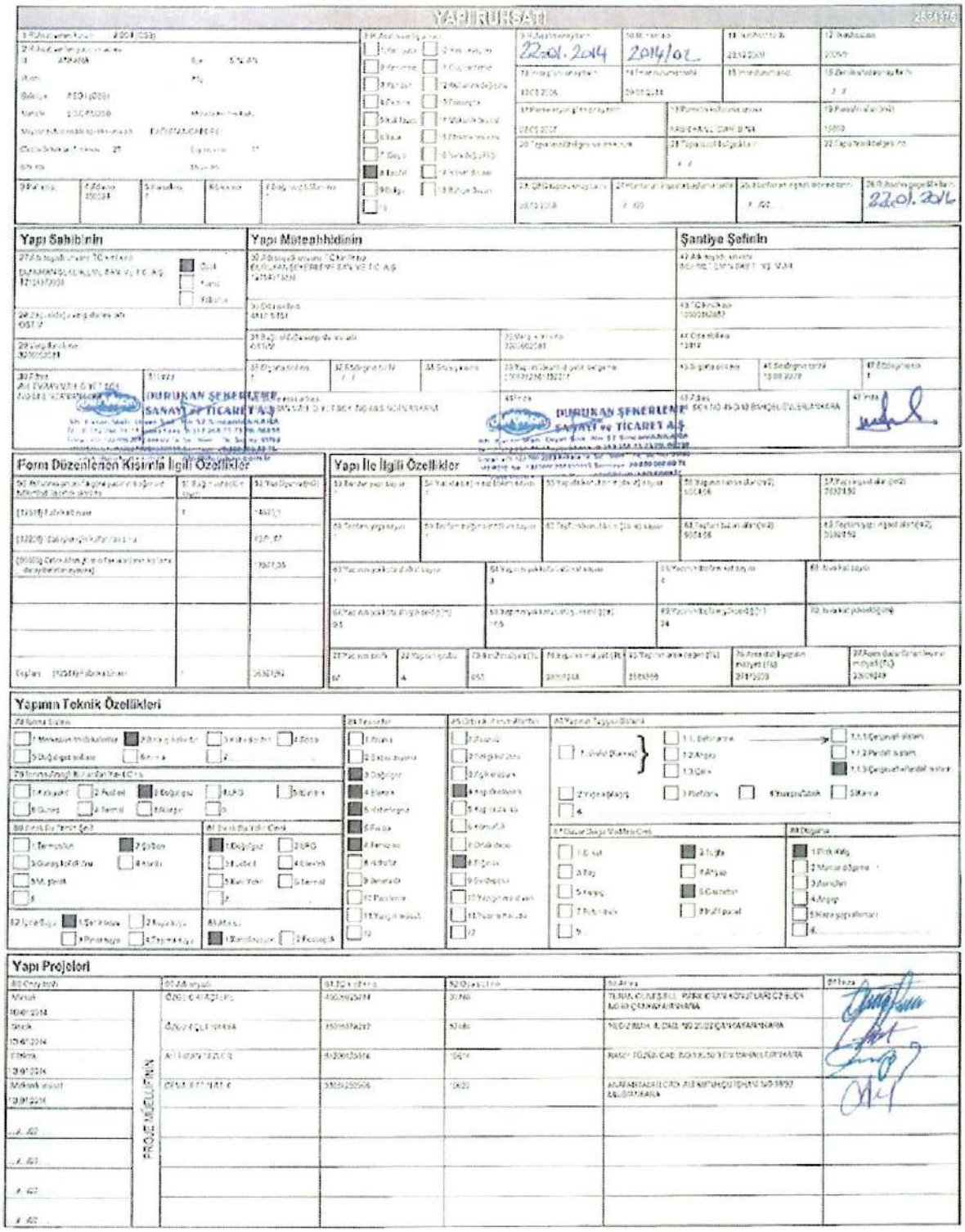
Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/19 Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No. 41246 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

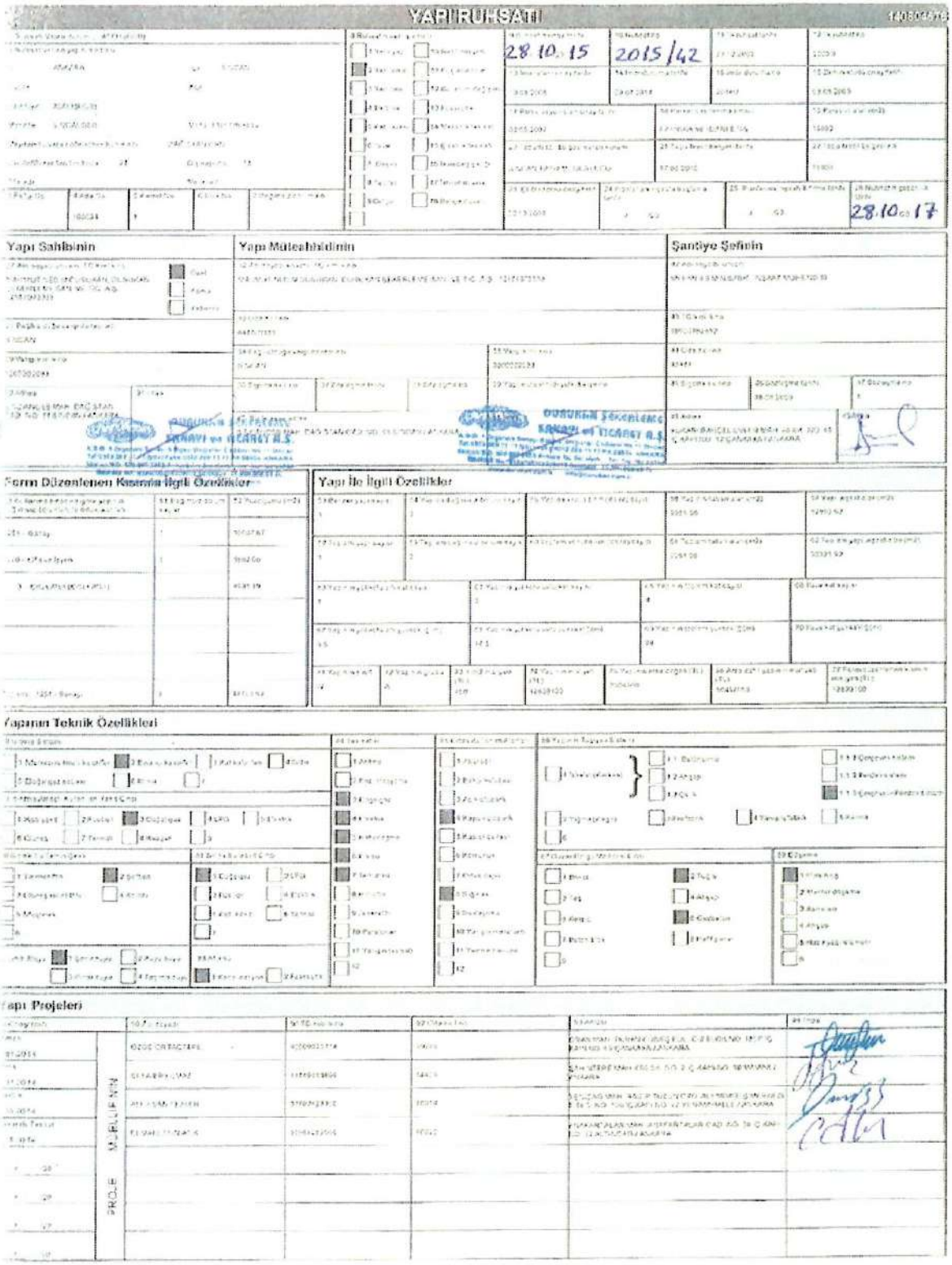
Form Düzenlenen Kişiyle İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

28.10.15 | 2015/42 | 28.10.17

Yapı Sahibinin | Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin

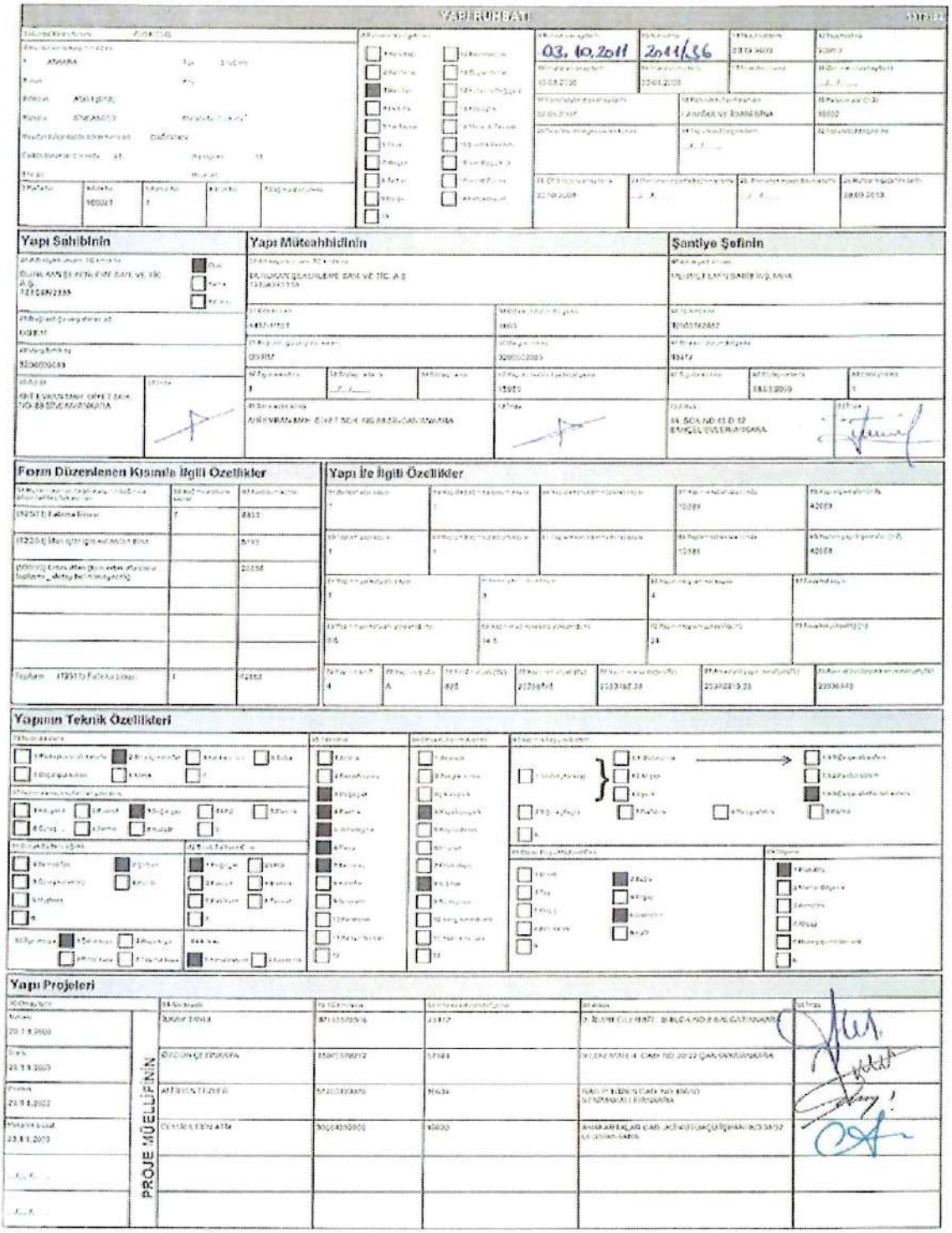
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sk. Teşvikiye İş Merk
No: 43/B Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D. 1480422

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI RUHSATI

03.10.2011 2011/556

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

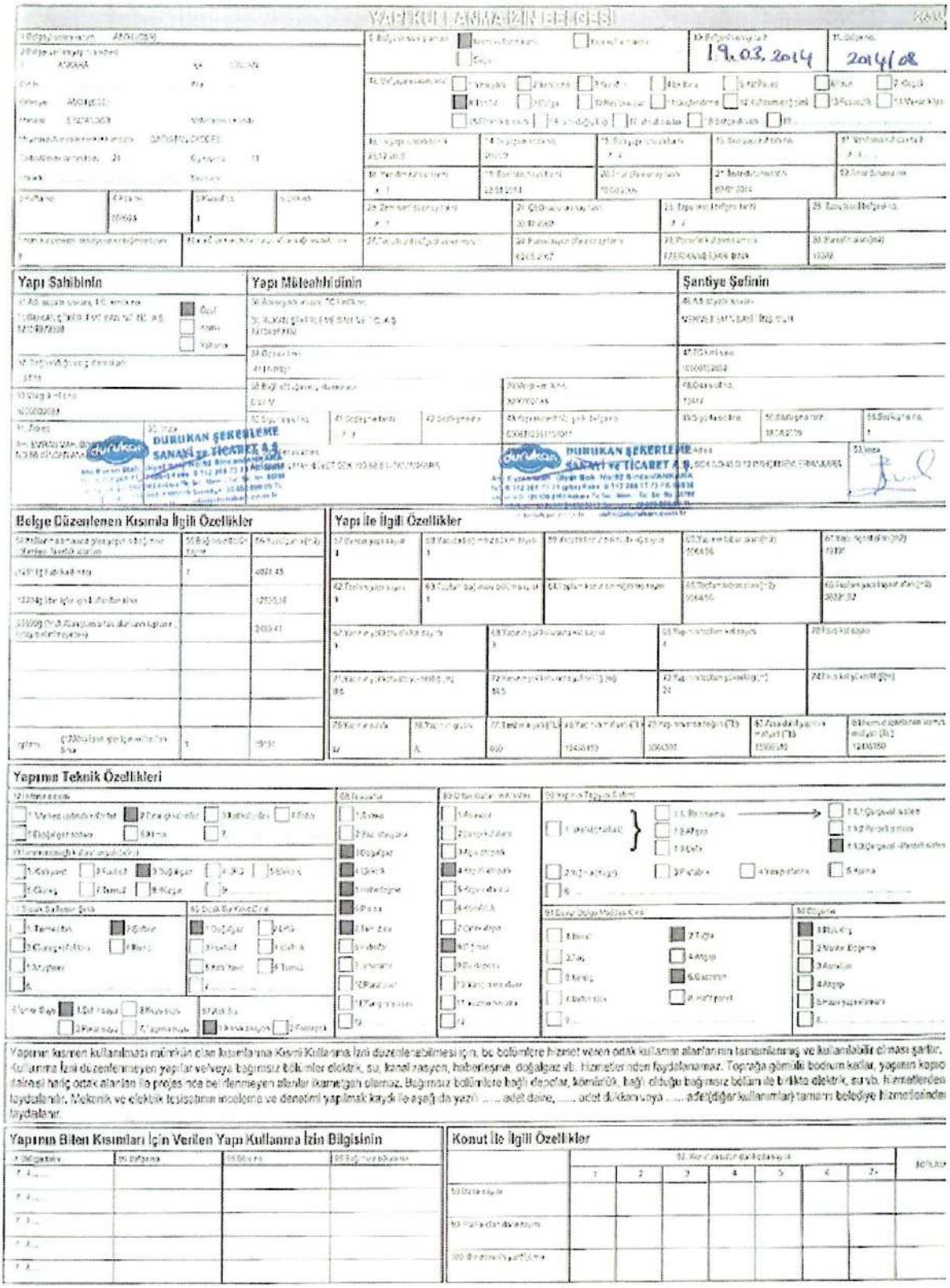
Yapı Projeleri

PROJE MÜELLİFİNİN

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148002215000001
Tic. Sic. No: 412487 Başkent V.D.148042215

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

19.03.2014

2014/08

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

DURUKAN ŞEKERLEME SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

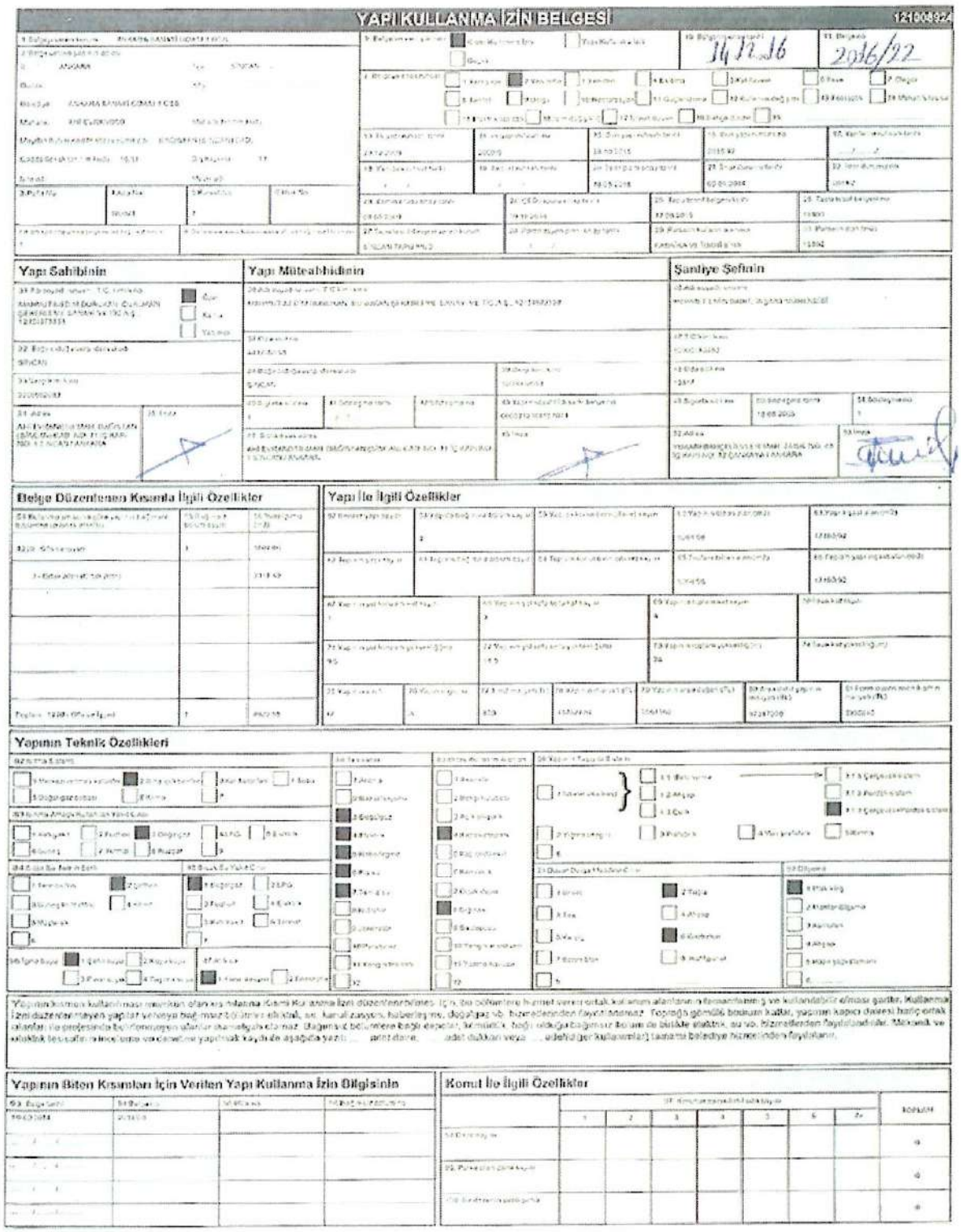
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetler neden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapalı alanları hariç ortak alanların ile projesinde belirlenmeyen alanlar iskan'dan olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Belmiye İş Merk. No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422154

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

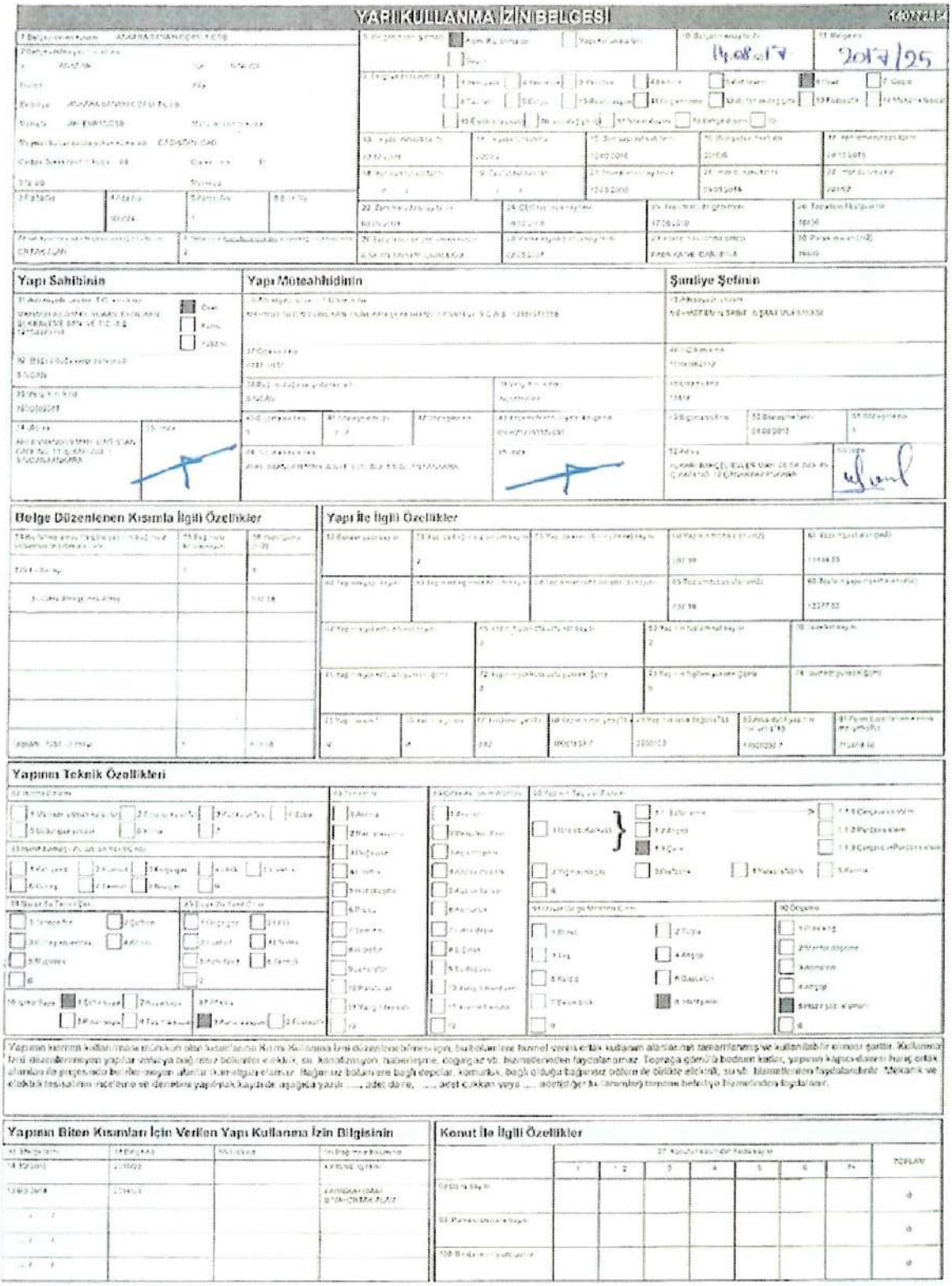
Yapının Beton Kısımları İçin Veriten Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148[illegible]
Ticaret Sicil No: 41[illegible]
Başkent V.D.1480422150

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 08
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

14.08.17

2017/25

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/19 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ANKARA SANAYİ ODASI
1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ONAYLANDI
../../..2015
İMAR MÜDÜRÜ

KONTROL
İnş. Müh.
Oda Sicil No : 51615

BÖLGE MÜDÜRÜ

MMO

YAPI DENETİM

A - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN		B - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN	
1 VERGİ DAİRESİ	BAŞKENT	11 VERGİ DAİRESİ	
2 SİCİL NO	470 044 4772	12 SİCİL NO	
3 SOYADI (Unvanı)	İL DA MİM MÜH İNŞ TUR SAN VE TİC LTD ŞTİ	13 SOYADI (Unvanı)	DURUHAN ŞEKERLEME SAN VE TİC A.Ş
4 ADI	ÖZGÜR ORTAÇEŞME	14 ADI	
5 BABA ADI		A 15 MAH VEYA SEMT	
6 DOĞUM TARİHİ		O 16 CAD VEYA SOK	
7 DOĞUM YERİ İL		M 17 KAPI NO	
İLÇE	MERKEZ	D 18 DAİRE NO	
8 MESLEĞİ	MİMAR	S 19 İL	ANKARA
9 BAĞLI BULUNDUĞU ODA	ANKARA MİMARLAR ODASI	T 20 İLÇE	SİNCAN
10 ODA SİCİL NO	3979	C - YAPILAN İŞİN	
Plan proje hesapları ve hesapları yapanların		21 CİNSİ	FABRİKA
Adı - Soyadı		22 ODA PROJE KAYIT NO	
İmzası		23 ADA NO	100024 24 PARSEL NO 1

YAPININ	SAHİBİ	DURUHAN ŞEKERLEME SAN. VE TİC. A.Ş.
	KULLANMA AMACI	FABRİKA

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D.TAR.
	ANKARA	SİNCAN	(İ. Enç. Sicil.)			100024		

ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	MİMARİ HİZMET BİNASI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBUNA	KAT ADEDİ	ALANI (M²)	İNŞAAT SURESİ (AY)	TAŞIYICI SİSTEM	EN YÜKSEK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜK	HAREKETLİ YÜK (kN/M²)

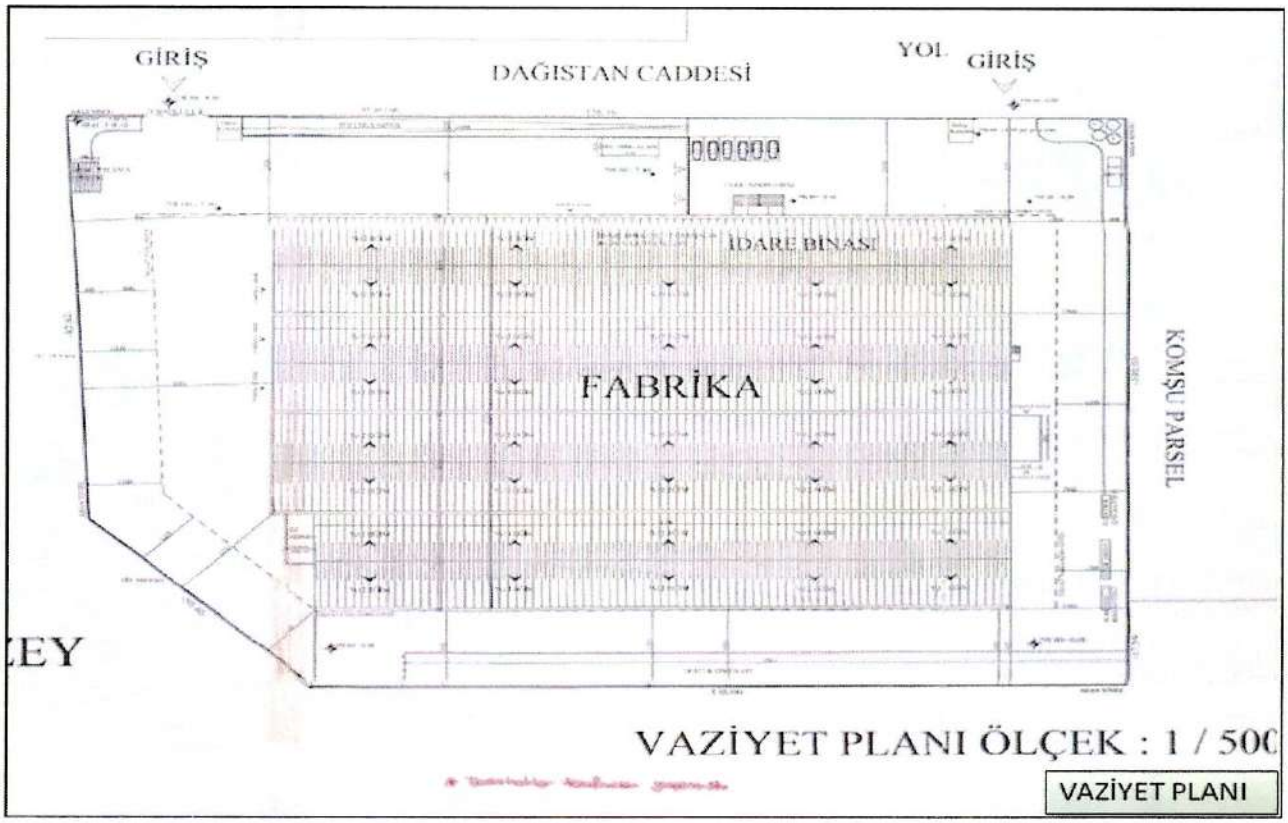
İL-DA

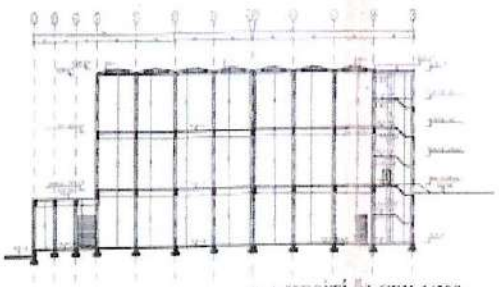
100024/1
MİMARİ TADİLAT PROJESİ

M

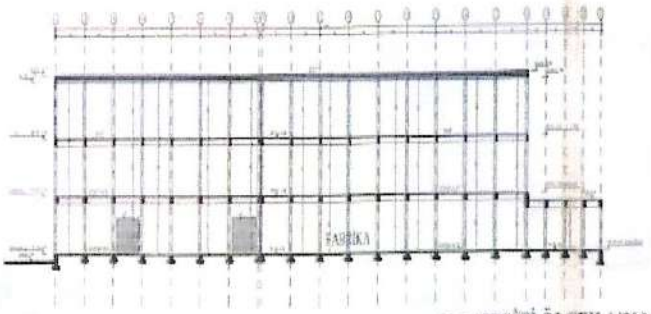
BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk. No:4/15 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

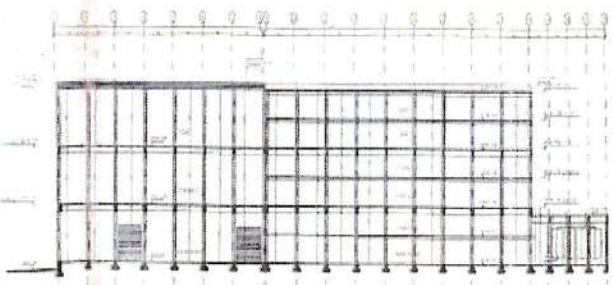




A-A KESİTİ ÖLÇEK:1/500



B-B KESİTİ ÖLÇEK:1/500



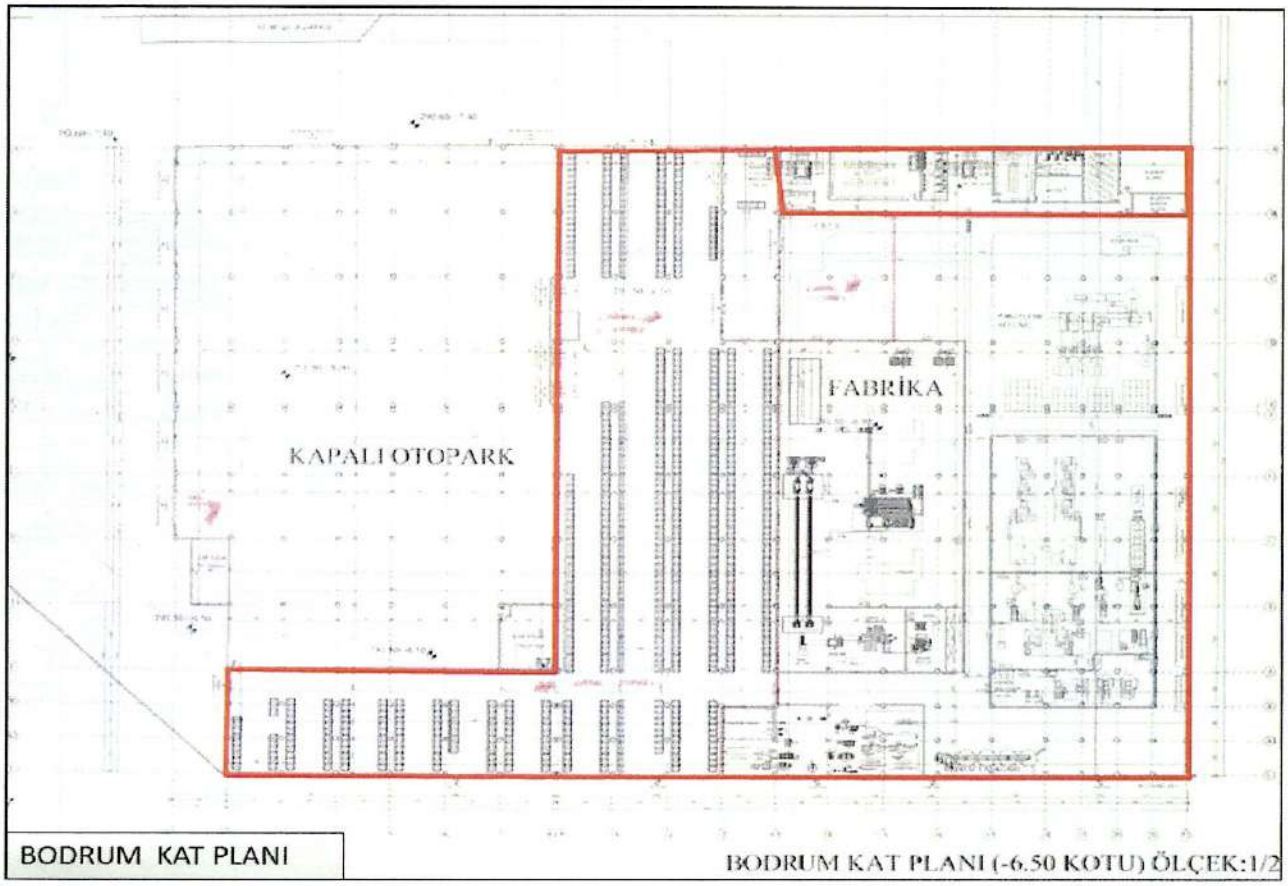
C-C KESİTİ ÖLÇEK:1/500

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

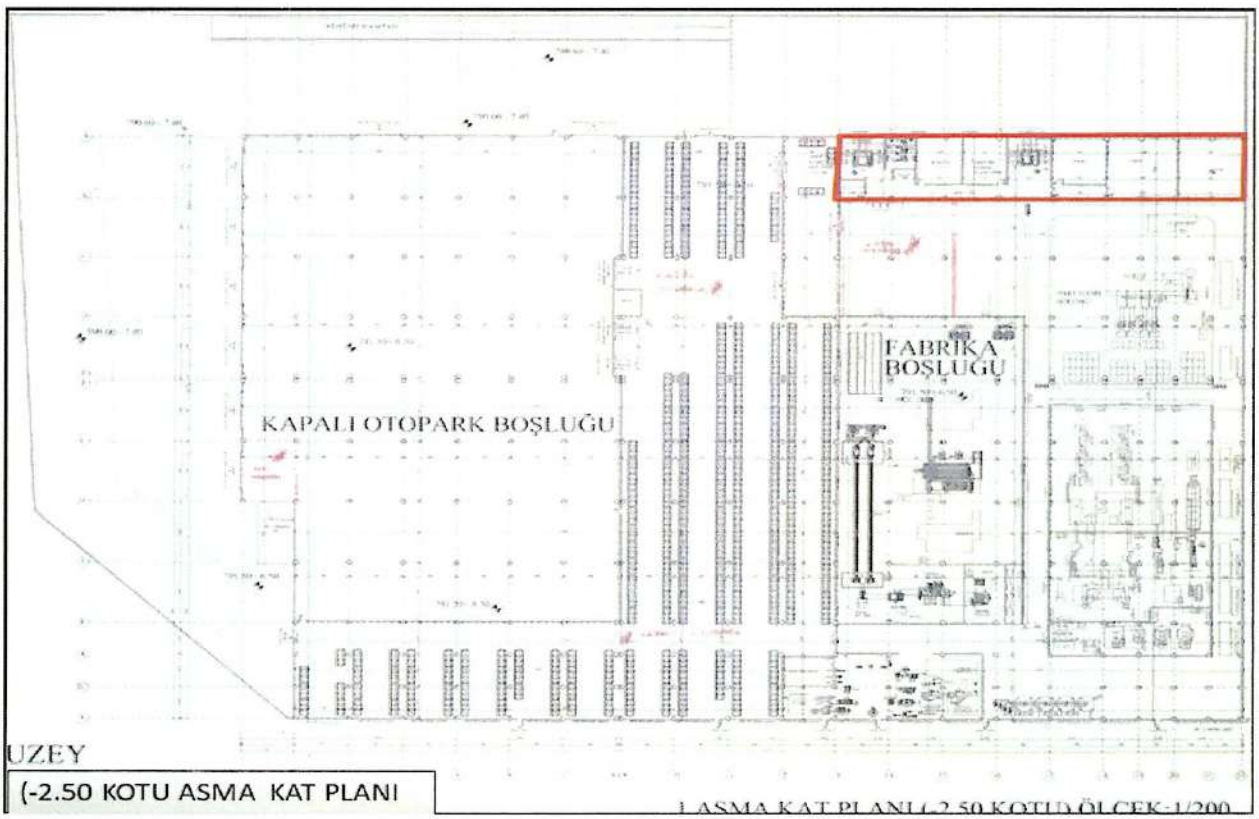
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/10 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148042215600001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422150

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



BODRUM KAT PLANI

BODRUM KAT PLANI (-6.50 KOTU) ÖLÇEK:1/2



UZEY

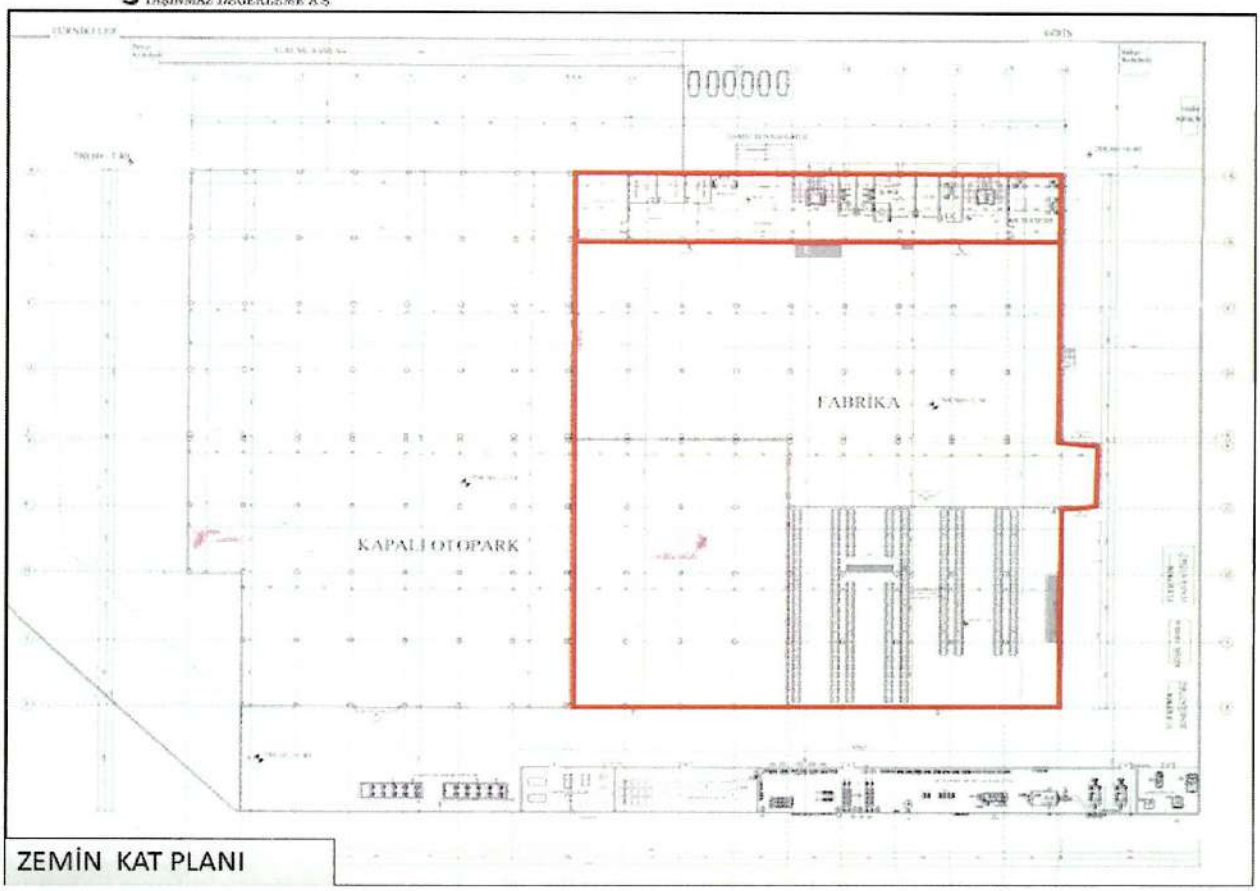
(-2.50 KOTU ASMA KAT PLANI

I ASMA KAT PLANI (-2.50 KOTU) ÖLÇEK:1/200

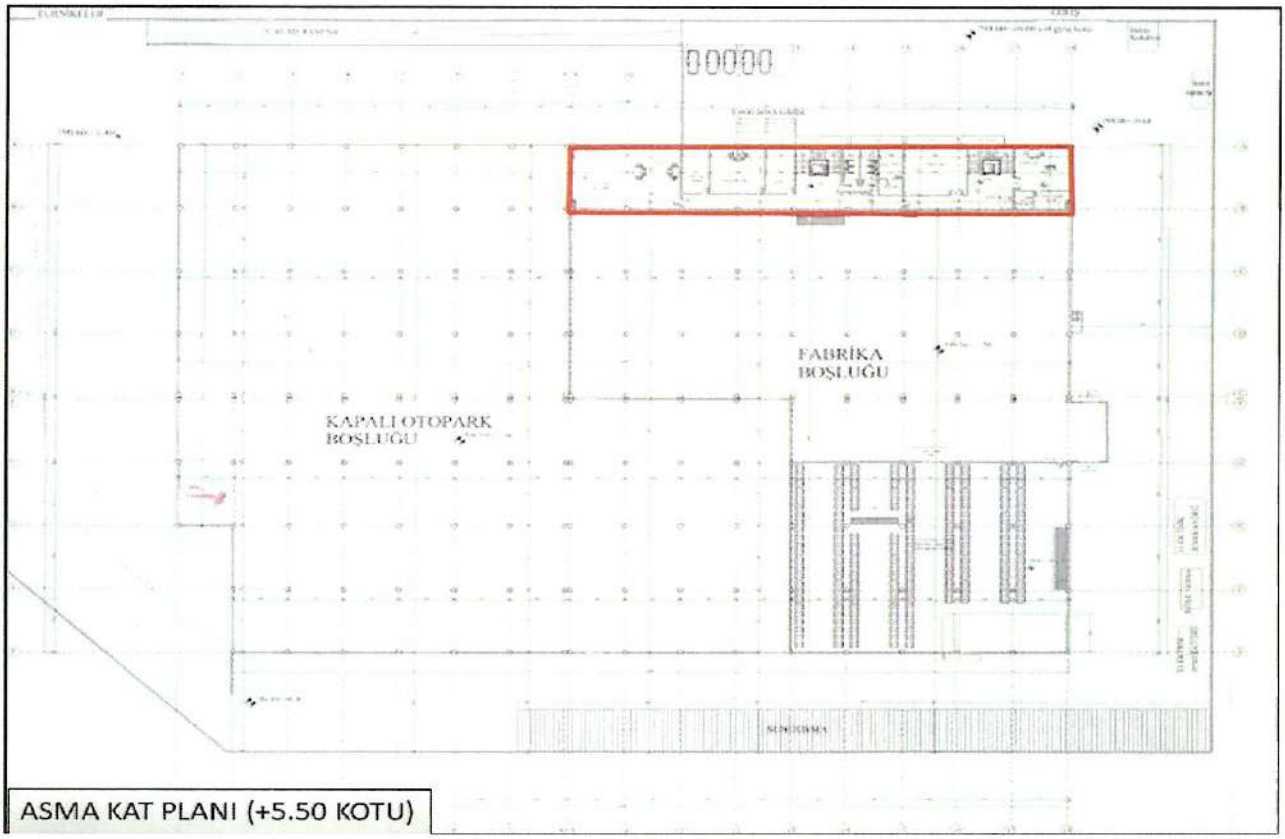
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.14804221

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



ZEMİN KAT PLANI

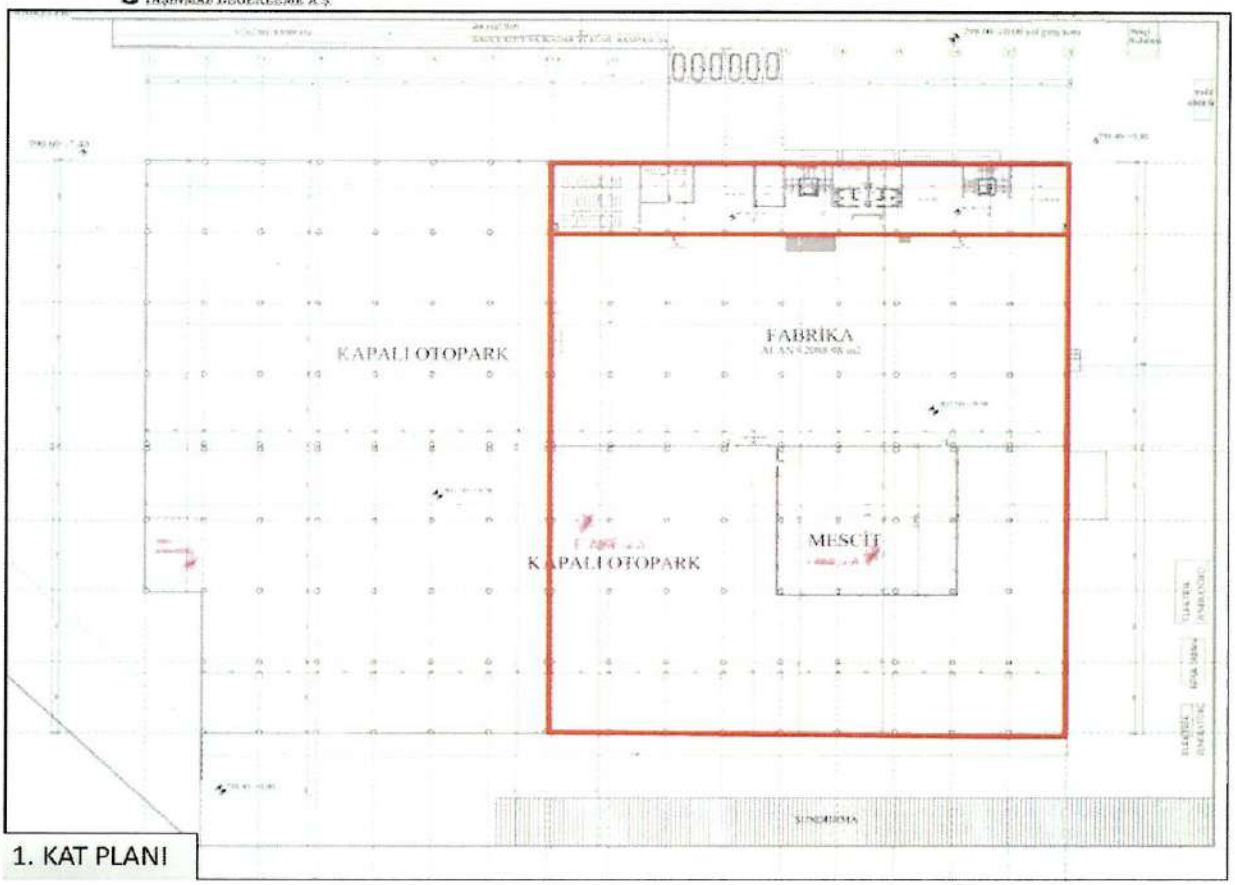


ASMA KAT PLANI (+5.50 KOTU)

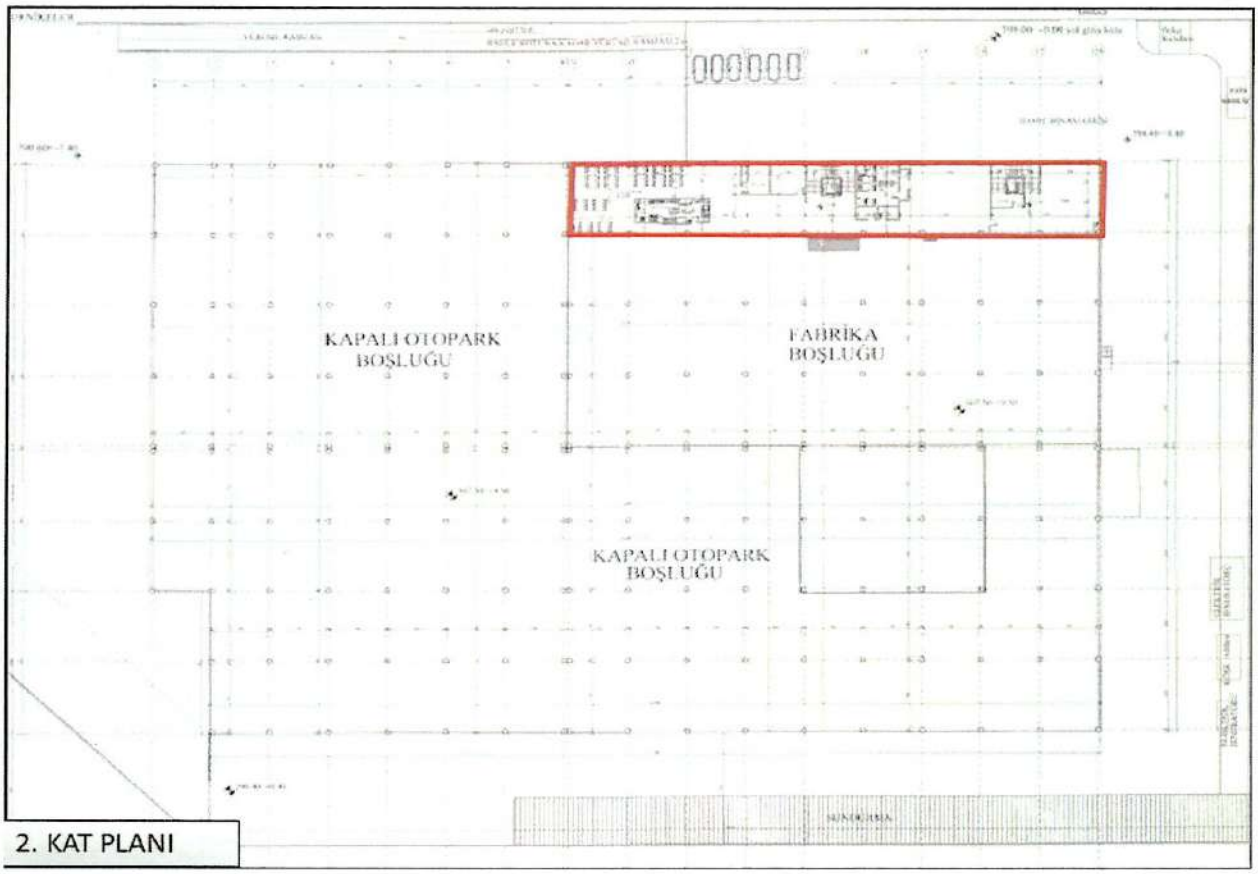
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Ceviz Liman Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk
No:4/19 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



1. KAT PLANI



2. KAT PLANI

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/11 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148042215[illegible]0001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.148042215[illegible]

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ANKARA SANAYİ ODASI
1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ONAYLANDI
../../2016
İMAR MÜDÜRÜ
Ahmet BAÇAR

KONTROL
Erhan UĞURLUOĞLU

BÖLGE MÜDÜRÜ

MMO

YAPI DENETİM
ESEN

İsmail Onur KUKUL
Proje ve Uygulama Müdürü

A - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN

1	VERGİ DAİRESİ	BAŞKENT
2	SİCİL NO	470 044 4772
3	SOYADI (Unvanı)	İL-DA MİM. MÜH. İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
4	ADI	ÖZGE ORTAÇTEPE
5	BABA ADI	
6	DOĞUM TARİHİ	
7	DOĞUM YERİ İL	MERKEZ
	İLÇE	
8	MESLEĞİ	MİMAR
9	BAĞLI BULUNDUĞU ODA	ANKARA MİMARLAR ODASI
10	ODA SİCİL NO	39785

Plan, proje resim ve hesapları yapanların
Adı - Soyadı
İmzası

B - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN

11	VERGİ DAİRESİ	
12	SİCİL NO	
13	SOYADI (Unvanı)	DURUKAN ŞEKERLEME SAN. VE TİC. A.Ş.
14	ADI	
A 15	MAH. VEYA SEMT	
O 16	CAD. VEYA SOK.	
P 17	KAPI NO	
H 18	DAİRE NO	
19	İL	ANKARA
İ 20	İLÇE	SİNCAN

C - YAPILAN İŞİN

21	ÇEŞİDİ	İLAVE BİNA/BİRİM			
22	ODA PROJE KAYIT NO				
23	ADA NO	100024	24 PARSEL NO	1	

YAPININ	SAHİBİ	DURUKAN ŞEKERLEME SAN. VE TİC. A.Ş.
	KULLANMA AMACI	İLAVE BİNA/BİRİM

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
	ANKARA	SİNCAN	(1. Org.San.)			100024	1	

ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI (M2)	İNŞAAT SÜRESİ (AY)	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK KAT YÜK	HAREKETLİ YÜK DURUMU

İL-DA

100024/1

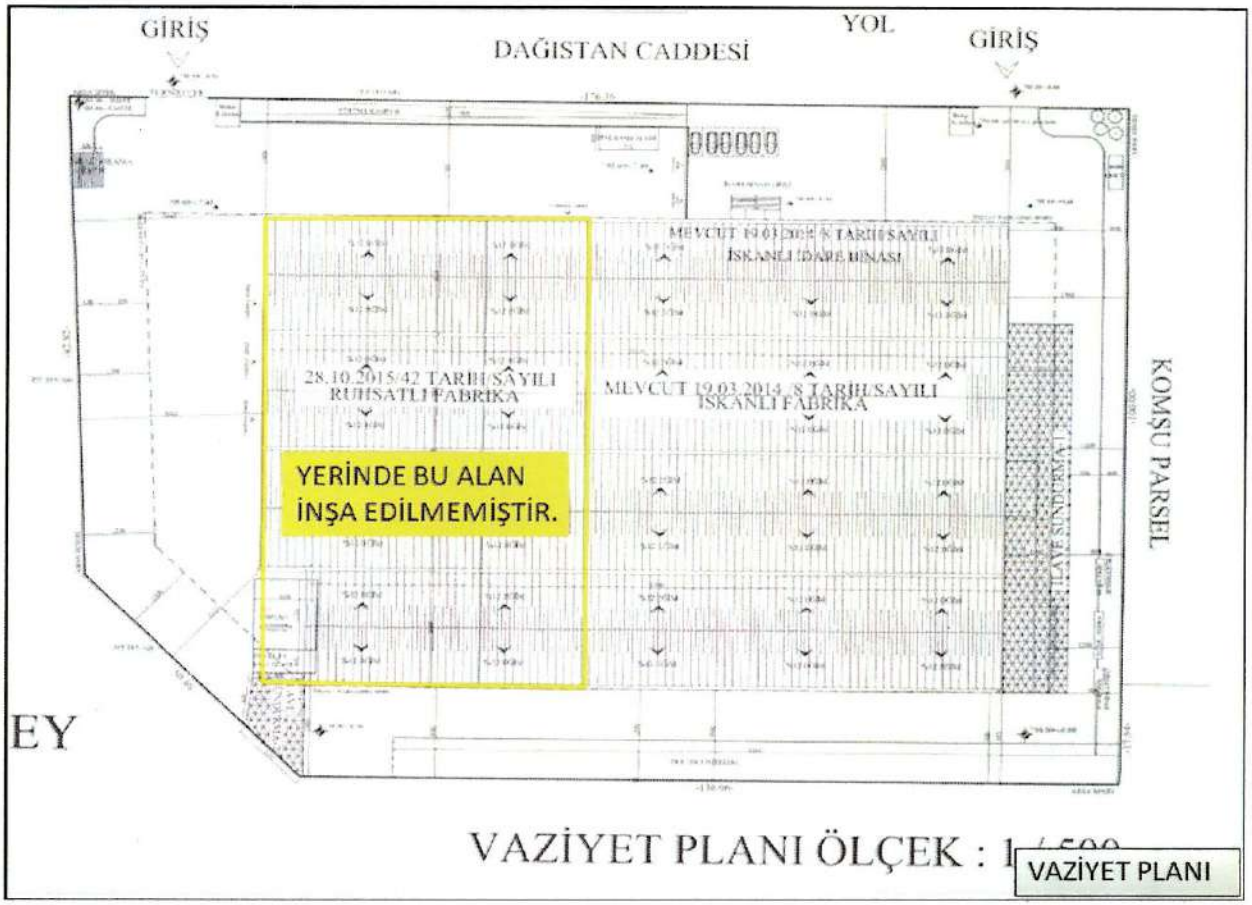
İLAVE MİMARİ PROJE

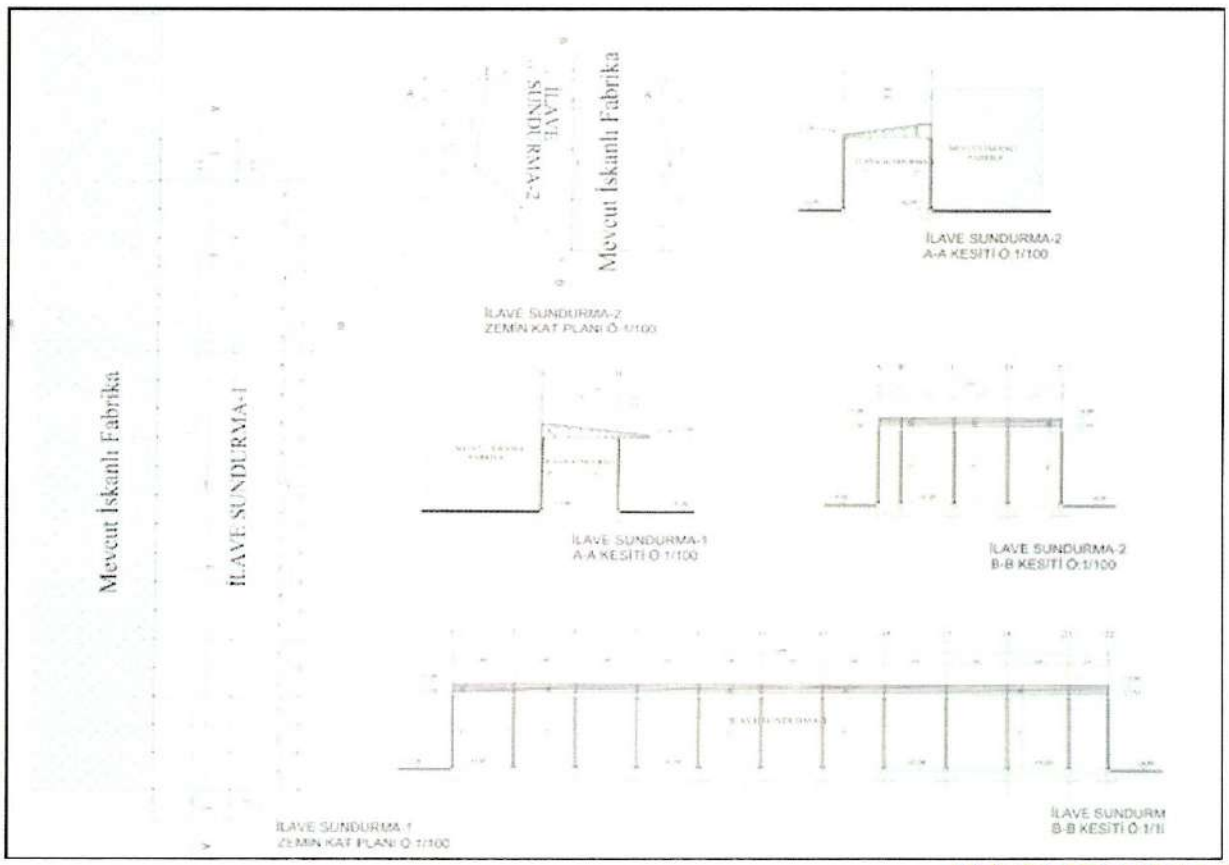
M

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Mersis No: 0148042215000001
Ttc. Sic. No: 412467 Başkent V.D.14804221

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/19 Çankaya ANKARA
Mersis No:0180422150000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.1480422

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Adres Kodunuz

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

Adres:

AHİ EVRAN OSB Mah. DAĞISTAN Cd. No: 11 / SİNCAN / ANKARA

Bina Kodu:

11

Bu adrese ait adres kodu:

3259016297 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:19/9 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001