

BTd **BAŞKENT** TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ANKARA İLİ, ÇUBUK İLÇESİ, SÜNLÜ MAHALLESİ, 5298
ADA 1 PARSELDE VE 5298 ADA 2 PARSELDE
KONUMLU TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİNİN
TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 03.01.2023

Bu belge kimlik numaralı
BURAK KÜLEKCI
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**BURAK
KÜLEKCI**

RAPOR NO: SPK-2022-35

Bu belge kimlik numaralı
SELAY OKTAY
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**SELAY
OKTAY**

Bu belge kimlik numaralı
OLCAY USTA
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

**OLCAY
USTA**

Bu belge kimlik numaralı
OLCAY USTA
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 14/02/2023
16:39

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	03.01.2023
Rapor No	SPK-2022-35
Talep Tarihi	27.12.2022
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.12.2022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	SÜNLÜ MAH. YAYLA 2 SOKAK, NO:1 ÇUBUK /ANKARA
Çalışmanın Konusu	ANKARA İLİ ÇUBUK İLÇESİ SÜNLÜ MAHALLESİ 5298 ADA 1 PARSEL "FABRİKA BİNASI, DEPOSU, BİR KATLI BETONARME DEPO, BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ BİR ADET TEK KATLI BETONARME BUHAR DAİRESİ, BİR ADET BETONARME YEM DEPOSU VE ARSASI" NİTELİKLİ TAŞINMAZ İLE 5298 ADA 2 PARSEL "TRAFO YERİ" NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PIYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	5298 ADA 1 PARSEL: FABRİKA BİNASI, DEPOSU, BİR KATLI BETONARME DEPO, BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ BİR ADET TEK KATLI BETONARME BUHAR DAİRESİ, BİR ADET BETONARME YEM DEPOSU VE ARSASI 5298 ADA 2 PARSEL: TRAFO YERİ
Değerleme Konusu	5298 ADA 1 PARSEL YASAL ALAN: 3281,00 m ² 5298 ADA 1 PARSEL MEVCUT ALAN: 3531,00 m ²
Gayrimenkulün Kullanım Alanı	
Değerleme Konusu	5298 ADA 1 PARSEL: Ayrık Nizam, Kentsel Servis Alanı, E:0.80, Hmax: 18 Kat, yoldan çekme mesafesi:10.00 m yapılaşma koşullarına sahiptir. 5298 ADA 2 PARSEL: Trafo Alanı (Yapılaşma İzni Bulunmamaktadır.)
Gayrimenkulün İmar Durumu	
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5298 ADA 1 PARSELYASAL DURUM DEĞERİ : 31.530.000,00 TL 5298 ADA 1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ : 32.100.000,00 TL 5298 ADA 2 PARSEL YASAL-MEVCUT DURUM DEĞERİ : 18.081,00 TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Burak KÜLEKCI

İÇİNDEKİLER:

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

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ELAZIĞI İLİ	15
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	19
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	19
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	20
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	23
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	28
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	28
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	28
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSARUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	27
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	27
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	27
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	29
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	31
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	33
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	33
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	35
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	37
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	37
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	37
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	38
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	38
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	38
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
7. BÖLÜM SONUÇ	39
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	39
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	39

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 27.12.2022 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 03.01.2023 tarihinde SPK-2022-35 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.12.2022

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 27.12.2022

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: SÜNLÜ MAH/SEMT YAYLA 2 SK. NO:15 ÇUBUK/ANKARA

ŞİRKET AMACI:

1. AMAÇ: OFİSYEM Etik Davranış Kurallarının amacı; etik kültürünü yerleştirmek, OFİSYEM bünyesinde yer alan personelin görevlerini yürütürken uymaları gereken etik kuralları belirlemek, bu ilkelere uygun davranış göstermeleri açısından onlara yardımcı olmak ve görevlerin yerine getirilmesinde adalet, dürüstlük, saydamlık ve tarafsızlık ilkelerine zarar veren ve güvensizlik yaratan durumları ortadan kaldırmak suretiyle gerek şirket içindeki kişiler, gerekse üçüncü kişiler ile olan ilişkilerinde OFİSYEM'in etik değerlerine uygun hareket etmelerini sağlamaya yönelik rehberlik etmektir.

2. KAPSAM: Etik Kurallar, OFİSYEM bünyesindeki şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklar ile OFİSYEM ortaklarının doğrudan ya da dolaylı olarak hissedarı olduğu/olacağı yurt içi ve yurt dışındaki şirketlerin yönetim kurulu ve üst yönetimi de dahil olmak üzere her seviyedeki çalışanını kapsamaktadır. OFİSYEM çalışanlarının etik kuralları benimsemesi ve günlük işlerini/işlemlerini yerine getirirken bu kurallar çerçevesinde hareket etmesi gerekmektedir. Kuralların içeriğine ilişkin herhangi bir şüphe durumunda ve/veya kurallara aykırı bir davranış ya da uygulamaya tanık olduğunda konu hakkında ilgili yöneticiler doğrudan bilgilendirilmelidir.

3. GENEL İLKELER VE KURALLAR: OFİSYEM bünyesinde yer alan işyerleri, faaliyet ve etki alanını her geçen gün genişletmektedir. Faaliyet alanının ve organizasyonun sürekli ve hızlı bir şekilde genişlemesi nedeniyle, OFİSYEM'in gerek içeriden gerekse dışardan kaynaklanan etik olmayan davranışlara maruz kalma riski artmaktadır. Belirtilen etik olmayan davranışlara maruz kalma riskini yönetmek amacıyla OFİSYEM, kendi etik değerlerini belirlemiş ve çalışanları ile bu değerleri paylaşmıştır. OFİSYEM, kendi çalışanlarına ilave olarak, iş ilişkisinde olduğu müşteriler, satıcılar, tedarikçiler, alt yükleniciler, temsilciler, iştirakler gibi üçüncü tarafların da Etik Davranış Kurallarına uymasını beklemekte, söz konusu kurallara uyum hususundaki geçmiş deneyimlerini, gelecekte kuracağı iş ilişkilerinde göz önünde bulundurmaktadır. Etik Kurallar, içerisinde belirtilen ilkelere ve kurallara uyum sürekli yaşayan bir süreç olup, çalışanların belirli bir mantığa dayanarak bilinçli kararlar almasını ve bu kararların OFİSYEM'in standartlarına ve kültürüne uygun olmasını gerektirir. OFİSYEM çalışanlarının tamamı bu alanlarda kendilerine düşen sorumluluğu yerine getirmek zorundadır. Etik Kurallara uyum, OFİSYEM tarafından çok yakından takip edilmekte ve çalışanların performans değerlendirmesi sürecinde ve kariyer gelişimlerinde göz önüne alınmaktadır.

SERMAYESİ: -- TL **HALKA AÇIKLIK:** -

İLETİŞİM: +90 312 837 06 22– info@ofisyem.com

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, SÜNLÜ MAH. YAYLA 2 SOKAK, NO:1 ÇUBUK /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 değerlendirme çalışmasının 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 değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aleltsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
 5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
 6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
 7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
 8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
 9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
 10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
 11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
 12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
 13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
 14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
 15. Bu rapor OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olca USTA



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇUBUK
Mahallesi/Köyü	:	SÜNLÜ MAH.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	5298
Parsel No	:	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	FABRİKA BİNASI, DEPOSU, BİR KATLI BETONARME DEPO, BİR ADET İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ BİR ADET TEK KATLI BETONARME BUHAR DAİRESİ, BİR ADET BETONARME YEM DEPOSU VE ARSASI
Alanı	:	15.178,00 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	76
Sayfa No	:	7502
Yevmiye No	:	11367
Tapu Tarihi	:	27/05/2021

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇUBUK
Mahallesi/Köyü	:	SÜNLÜ MAH.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	5298
Parsel No	:	2
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	TRAFO YERİ
Alanı	:	369,00 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	76
Sayfa No	:	7503
Yevmiye No	:	11367
Tapu Tarihi	:	27/05/2021

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

*Değerlemeye konu taşınmaz SÜNLÜ MAH. YAYLA 2 SOKAK, NO:1 ÇUBUK /ANKARA adresinde konumlandır.

Taşınmaza ulaşım; Çubuk İlçe merkezinden Ankara Bulvarını kullanarak Ankara istikametinde ilerlerken, yaklaşık 6 km ileriden sağ kol yer alan Yayla 2 Sokağı dönüş yapılır, yaklaşık 150 m ilerledikten sonra yer alan değerlendirme konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde tarım arazileri ile yer almaktadır. Bölge geneli imarsız olup tarımsal amaçlı olarak kullanılmaktadır. Esenboğa Havalimanı sınırına kuşbakışı 3,5 km uzaklıktadır. Ulaşım Akyurt ve Çubuk'tan Ankara'ya sefer yapan belediye otobüsleri ile sağlanmaktadır. Taşınmaza karayolundan ulaşım ise hususi araçlarla sağlanmaktadır. Bölgede toprak yapısı kuru tarıma uygun olup genellikle arpa, buğday, ayçiçeği ve kimyon ekimi yapılmaktadır. Elde edilen ürünlerin pazarlamasında sıkıntı yoktur. Taşınmazın etrafı herhangi bir belirleyici ile çevrili değildir. Bölge az eğimli olup bu eğim modern makinelerle tarıma engel değildir.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Yayla Sokak 2 üzerinde konumlu olup, toplu taşıma araçları Ankara Bulvarı üzerinden geçmektedir. Taşınmazın yaklaşık 150 m batısında Ankara Bulvarı bulunmaktadır.

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

5298 ADA 1 PARSEL:

Çubuk Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre, söz konusu parselin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Ayrık Nizam, E:0.80, Hmax: 18 Kat, yoldan çekme mesafesi:10.00 m olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

5298 ADA 2 PARSEL:

Çubuk Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre, söz konusu parselin, Trafo Alanı içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır. (Taşınmazın yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.)

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

* Çubuk Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 27.07.2016 onay tarihli (C Blok), 20.06.2017 onay tarihli (B Blok), 11.07.2019 onay tarihli (D Blok) ve 07.08.2019 onay tarihli (E Blok) mimari projesi incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

* Çubuk Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, B blok için; 16.11.2009 tarih ve 057 sayılı Yeni yapı Ruhsatı, 29.06.2017 tarih ve 108 Yenileme Ruhsatı ile 13.11.2017 tarih ve 125 Sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi, C blok için; 05.08.2016 tarih ve 23 sayılı Yeni yapı Ruhsatı ile 05.05.2017 tarih ve 057 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi, D blok için; 06.08.2019 tarih ve 039 sayılı Yeni yapı Ruhsatı ile 21.01.2020 tarih ve 007 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi, E blok için; 09.08.2019 tarih ve 40 sayılı Yeni yapı Ruhsatı ile 06.02.2020 tarih ve 015 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi incelenmiştir.

*A Blok fabrika Binasına ait mimari proje, ruhsat, iskan bulunamamış olup, vaziyet planında A blok işli olup, ruhsat No:108/1195, İskan: 43/2004 yazmaktadır.

** Çubuk Belediyesi 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 Çubuk Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz 27.05.2021 tarih ve 11367 yevmiye ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" ile satış görmüş ve taşınmazın maliki değişmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

11.01.2023-tarih, 14:53 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;

5298 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE;

-13.01.2020 tarih ve 693 yevmiye numarası ile Diğer (Konusu: 5298 ada 1 parsel d ve e blok 13/a cins değişikliği harcı beyanı) Tarih: 13/01/2020 Sayı: 881(Şablon: Diğer) beyanı

-11.08.2014 tarih ve 8008 yevmiye numarası ile İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) beyanı

İRTİFAKLAR HANESİNDE;

5298 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE;

-28.06.1976 tarih ve 2079 yevmiye numarası ile A M:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2296 M² İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) irtifak hakkı

ŞERHLER HANESİNDE;

5298 ADA 2 PARSEL;

-04.11.2019 tarih ve 17033 yevmiye numarası ile 1 KRŞ (İZ BEDEL) bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE YILLIK 1 KRŞ BEDELLE 99 YIL MÜDDETLE 40,00 M2LİK KISIMDA KİRA ŞERHİ) şerhi

REHİNLER HANESİNDE;

5298 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE;

-31.10.2013 tarih ve 10117 yevmiye numarası ile TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine

1.0 dereceden 5.500.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

-01.07.2015 tarih ve 8171 yevmiye numarası ile TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine
2.0 dereceden 2.010.000.00 EUR bedelle ipotek bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

5.2. ANKARA İLİ

Yüzölçümü: 24.521 km²

Nüfus: 5.504 milyon (2019 Yılı valilik Sonuçları)

İl Trafik No: 06



Ankara Tanıtım

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup, nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'i belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek il olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.

Ekonomik Faaliyetler

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

Tarım

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

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

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

göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Turizm

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

Ulaştırma ve Haberleşme

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar, toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir. İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır. Ankara yakınında O-4 otoyolu Ankara ili karayolu haritası Ankara ili çevreyolu içi yerleşim haritası Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırmak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir

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

Coğrafi Yapı ve İklim

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

İklim; ilin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında

önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Doğal Kaynaklar

Ankara topraklarının kuzey kısımları volkaniktir. Burada andezitik ve trakitik kayalar, kuzeydoğuda granit türü kayalar, kuzeybatıda ise kireç taşları ve kumtaşları görülür. İlin güney ve güneydoğu bölgeleri mezozoik (II. zaman) oluşumlardan meydana gelir. Sakarya Nehri çevresinde Tersiyer, Polatlı civarında Eosen, Tuz Gölü dolaylarında Neojen (III. zamanın son sistemi), çukur ve düz alanlar ile akarsu boylarında Kuaterner oluşukları bulunmaktadır. Başkent bölgesi büyük ölçüde volkanik yüzey malzemesine sahiptir. İlin büyük bölümü kireç taşlarından oluşmuştur, bu yüzden çok kireçli topraklarla kaplıdır. Akarsu boylarında tarıma uygun alüvyon topraklarına rastlanır. Bu jeolojik yapıların bazıları oluştukları döneme ait fosiller içerir ve o dönemlerin canlıları hakkında fikir verir. Neojen dönem oluşuklar fosil bakımından zengindir. Kızılcahamam'da Sinap yakınlarındaki bir fosil yatağında Neojen memeli kalıntıları ve adını Ankara'dan alan Ankarapithecus 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 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, yabancı arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütlegen, 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

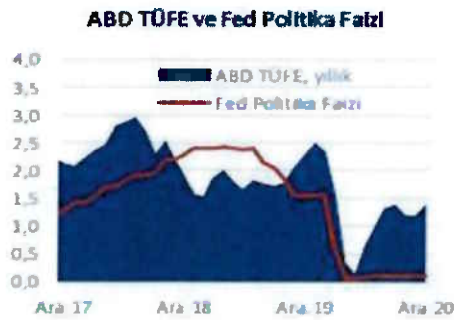
bulunmakta olup, bunların 268'i endemiktir. Ankara çiğdemi, tükürük otu, peygamber çiçeği gibi türler yöreye özgüdür. Aile düzeyinde en sık görülenler papatyağiller, baklagiller, buğdaygiller, turpgiller, ballıbabagillerdir. İlin adıyla anılan Ankara armudu ve Ankara çiğdemi, ayrıca Kalecik Karası olarak bilinen misket üzümü il dışında da tanınır

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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

%5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.



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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

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

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

5.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Proje harici değişiklik olması

5.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkezi dışı
Yapılaşma Yoğunluğu	: %10
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Kentsel Servis Alanı imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı Sınıfı	: 2C
Deprem Bölgesi	: 4. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var

Yaşı	: 15
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

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

5298 ADA 1 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Ankara ili, Çubuk İlçesi, Sönlü Mahallesi, 15.178,00 m2 yüzölçümüne sahip, 5298 ada, 1 parsel üzerine inşa edilmiş ve değerleme günü itibari ile faaliyetine devam etmekte olan fabrika binasıdır. Parsel geometrik olarak amorf bir şekle sahip olup topografik açıdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde A blok Fabrika Binası, B Blok Ofis Binası (zemin+1 normal kat), C Blok Depo Binası, D Blok Buhar Dairesi, E Blok Depo yer almaktadır. 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.

A BLOK FABRİKA BİNASI VE ESKİ İDARİ BİNASI

Onaylı mimari projesine göre, 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş olup, yaklaşık toplam 804,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir.

Depo Binası ve Eski İdari Bina: Parselin orta kısmında yer almakta olup, depo ve eski idari bina(zemin+1 normal kat) yaklaşık toplam 804,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Yapılara ait mimari proje, ruhsat, iskan bulunmamakta olup, vaziyet planında yapılar işli olması ve ruhsat, iskan tarihli yazması sebebiyle yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

B BLOK OFİS BİNASI: Onaylı mimari projesine göre; 1 adet idari binadan oluşmakta (parselin batısında yer alan idari bina zemin + 1 normal katlı, zemin katı 158 m2, 1.normal katı 158 m2 kullanım alanlı olup, idari bina toplamda 316 m2 kullanım alanına sahiptir. 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.

C BLOK DEPO: Onaylı mimari projesine yaklaşık toplam 1122,00 m² kapalı kullanım alanına sahip olup, tek hacim depo bölümünden oluşmaktadır. Deponun tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır. Depo betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir.

D BLOK BUHAR DAİRESİ: Onaylı mimari projesine yaklaşık toplam 194,00 m² kapalı kullanım alanına sahip olup, tek hacim makine dairesi bölümünden oluşmaktadır. Deponun tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır.

E BLOK DEPO: Onaylı mimari projesine yaklaşık toplam 842,00 m² kapalı kullanım alanına sahip olup, tek hacim depo bölümünden oluşmaktadır. Deponun tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır.

DEPO: Proje harici parselin güneydoğusunda yaklaşık 250 m2 kullanım alanlı depo bulunmaktadır. Taşınmaz mevcut durumda dikkate alınmıştır.

5298 ADA 2 PARSEL:

*Parsel üzerinde trafo ve jeneratör bulunmaktadır. 5298 ada 1 parsel ile beraber kullanılmaktadır.

****Parselin batısında güvenlik, işçi dinlenme odası ve kapalı depo bölümleri yer almakta olup, yapılar İmar Planında Park Alanında yer almakta, Park Alanında yer alan ve 5298 ada 1-2 Parseller ile beraber kullanılan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.**

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

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

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

5.6. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.9. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDENFAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması
- İskanlı olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Proje harici değişiklik olması

5.10. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

MALİYET ANALİZİ

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

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

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

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

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

uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak 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 karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

5.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.12. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

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

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

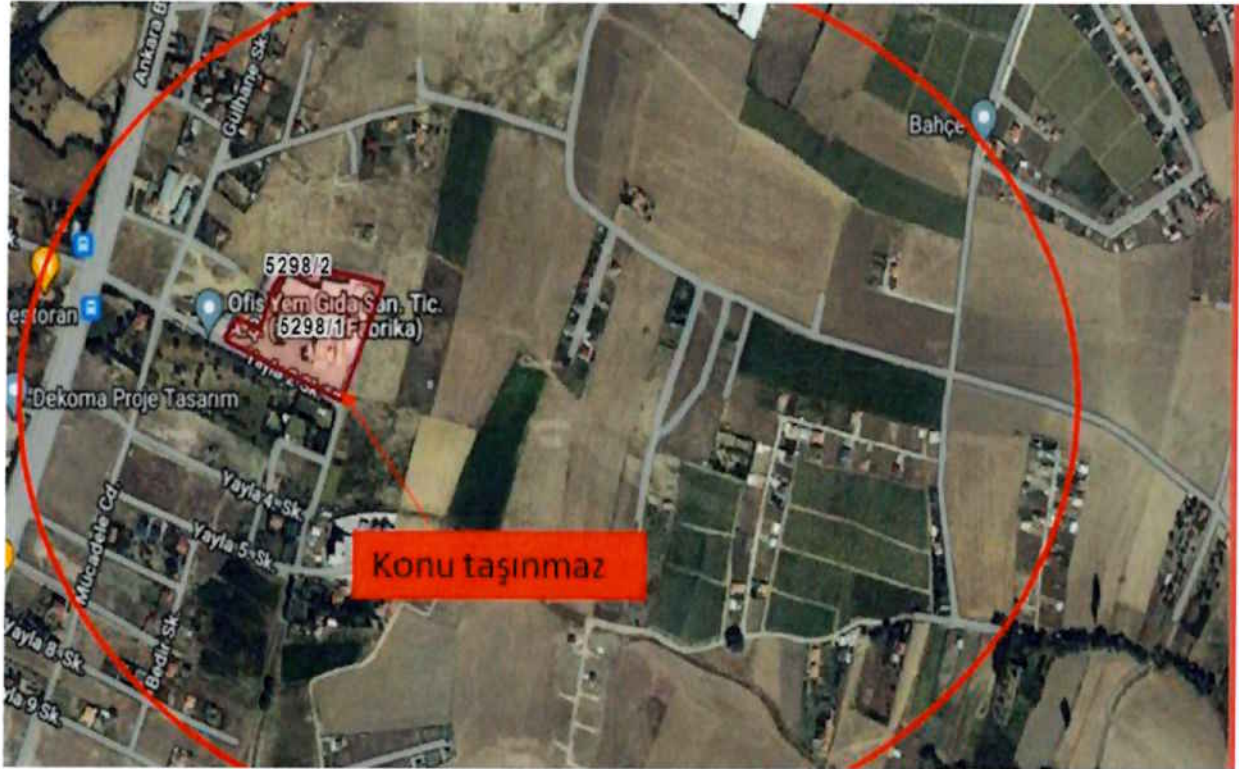
Faaliyet Nakit Akımı

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

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

EMSAL KROKİ

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



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1- SAHİBİNDEN

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Esenboğa Mahallesi sınırları içerisinde, 190552 ada 1 parselde konumlu, 10336,47 m2 kullanım alanın 157 m2 hissesi, değerlendirme konu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.80, Hmax:18 kat), 200.000,-TL/m2 bedel ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Emsal hisselidir. (%10 pazarlık, 1146,-TL/m2)

EMSAL-2 - SAHİBİNDEN 0 (530) 929 34 49

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Güldarpi Mahallesi sınırları içerisinde, 190544 ada 4 parselde konumlu, 6474,49 m2 kullanım alanın 269 m2 hissesi, değerleme konu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.80, Hmax:18 kat), 300.000,- TL/m2 bedel ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Emsal hisselidir. (%10 pazarlık, 1003,- TL/m2)

EMSAL-3 -SAHİBİNDEN 0 (539) 595 66 66

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Esenboğa Mahallesi sınırları içerisinde, 190523 ada 3 parselde konumlu, 4528 m2 kullanım alanın 200 m2 hissesi, değerleme konu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.80, Hmax:18 kat), 280.000,- TL/m2 bedel ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Emsal hisselidir. (%10 pazarlık, 1260,- TL/m2)

EMSAL-4 -HİDAYETOĞULLARI EMLAK 0 (532) 766 02 42

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Esenboğa Mahallesi sınırları içerisinde, arsanın 301 m2 hissesi, değerleme konu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.80, Hmax:18 kat), 275.000,-TL/m2 bedel ile pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Emsal hisselidir. (%10 pazarlık, 822,-TL/m2)

BEYAN

BEYAN-1- BÖLGE EMLAKÇISI

Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede değerleme konu taşınmazın bulunduğu bölgede çok katlı (E:0.80, Hmax:18 Kat) yapılar bulunmamakta, bölgede müstakil yapılar bulunmakta ve bölgeye müteahhit talebi olmadığı taşınmazın arsasının 1000-1300,- TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.

BEYAN-2-BÖLGE EMLAKÇISI

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösterene emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmelerde bölgeye müteahhit talebi olmadığı, taşınmazın arsasının yüksek katlı olması sebebiyle 900-1200,-TL/m2 aralığında dikkate alınabileceği beyan edilmiştir.

5.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.15. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

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

5.16. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyat aralığı 100–1350 TL/m² olarak tespit edilmiştir. **HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.**
- Çevre düzenlemesi, şerefiye, saha betonu maktuen değerde dikkate alınmıştır.

****Parselin batısında güvenlik, işçi dinlenme odası ve kapalı depo bölümleri yer almakta olup, yapılar İmar Planında Park Alanında yer almakta, Park Alanında yer alan ve 5298 ada 1-2 Parseller ile beraber kullanılan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.**

- ***** 5298 Ada 2 Parsel üzerinde yer alan Trafo Yeri, Trafo Alanı imarlı olması, parselin yapılaşma izni olmaması sebebiyle yapılar dikkate alınmamış olup, arsa değerlemesinde Çubuk Belediyesinde alınan Rayiç Bedeli takdir edilmiştir.**

- *****Çubuk Belediyesi Emlak Servisinden 5298 Ada 2 parsel emlak rayiç değeri: 18.081,- TL olduğu bilgisi alınmıştır.**

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 76 (Yetmişyedi) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5298 ADA1 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
5298	1	ARSA	15.178,00	1.350,00	1,00	20.490.300,00	20.490.000,00
		A BLOK	804,00	4.650,00	0,95	3.551.670,00	3.550.000,00
		B BLOK (OFİS BİNASI)	316,00	4.950,00	0,95	1.485.990,00	1.485.000,00
		C BLOK	1.125,00	2.685,00	0,95	2.869.593,75	2.870.000,00
		D BLOK	194,00	2.685,00	0,95	494.845,50	495.000,00
		E BLOK	842,00	2.685,00	0,95	2.147.731,50	2.150.000,00
ÇEVRE DÜZENLEMESİ (SAHA BETONU, ÇEVRE DÜZENLEMESİ)							490.000,00
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							31.530.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR) \$							1.683.126,03
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR) €							1.585.537,56
							1 DOLAR ₺ 18,7330
							1 EURO ₺ 19,8860
5298 ADA1 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
5298	1	ARSA	15.178,00	1.350,00	1,00	20.490.300,00	20.490.000,00
		A BLOK	804,00	4.650,00	0,95	3.551.670,00	3.550.000,00
		B BLOK (OFİS BİNASI)	316,00	4.950,00	0,95	1.485.990,00	1.485.000,00
		C BLOK	1.125,00	2.685,00	0,95	2.869.593,75	2.870.000,00
		D BLOK	194,00	2.685,00	0,95	494.845,50	495.000,00
		E BLOK	842,00	2.685,00	0,95	2.147.731,50	2.150.000,00
PROJE HARICI YAPILAR	250,00	2.400,00	0,95	570.000,00	570.000,00		
ÇEVRE DÜZENLEMESİ (SAHA BETONU, ÇEVRE DÜZENLEMESİ)							490.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							32.100.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR) \$							1.713.553,62
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR) €							1.614.200,95
							1 DOLAR ₺ 18,7330
							1 EURO ₺ 19,8860
5298 ADA 2 PARSEL YASAL-MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
5298	2	ARSA	369,00			18.081,00	18.000,00
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							18.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR) \$							960,72
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR) €							905,16
							1 DOLAR ₺ 18,7360
							1 EURO ₺ 19,8860
PARSELLERİN TOPLAM YASAL DEĞERİ							₺ 31.548.000,0000
PARSELLERİN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ							₺ 32.118.000,0000

Bilgi amaçlı 2021 değeri

SABİT KIYMET ADI
ANKARA ÇUBUK 5298 ADA 2 PARSEL
ANKARA ÇUBUK 5298 ADA 1 PARSEL

EKSPERTİZ DEĞERİ	
31.12.2022	31.12.2021
18.081,00	11.000,00
32.100.000,00	19.540.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Burak KÜLEKÇİ



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Sorumlu Değerleme

Olcay USTA



LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ



Tarih : 02.07.2018

No : 409822

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak KÜLEKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 30.12.2014

No : 403375

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Selay KAPLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.04.2021

Belge No: 2021-01.3918

Sayın Burak KÜLEKÇİ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2091

Sayın Selay OKTAY

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 12 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2023-14:53



Kayıd Oluşturan: **OLCAY USTA**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
004423014880	20230111-1531-F02813	1488

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	5298/1
Taşınmaz Kimlik No:	88020130	AT Yüzölçümü(m2):	15178.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇUBUK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çubuk	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SUNLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	76/7502	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Fabrika Binası,Deposu,Bir Katlı Betonarme Depo,Bir Adet İki Katlı Betonarme İş Yeri Bir Adet Tek Katlı Betonarme Buhar Dairesi,Bir Adet Betonarme Yem Deposu ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 12

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 5298 ada 1 parsel d ve e blok 13/a cins değişikliği harcı beyanı) Tarih: 13/01/2020 Sayı: 881(Şablon: Diğer)	(SN:8099900) ÇUBUK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2630180206	Çubuk - 13-01-2020 14:53 - 693	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çubuk - 11-08-2014 10:14 - 8008	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çubuk - 11-08-2014 10:14 - 8008	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çubuk - 11-08-2014 10:14 - 8008	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çubuk - 11-08-2014 10:14 - 8008	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çubuk - 11-08-2014 10:14 - 8008	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çubuk - 11-08-2014 10:14 - 8008	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çubuk - 11-08-2014 10:14 - 8008	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çubuk - 11-08-2014 10:14 - 8008	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çubuk - 11-08-2014 10:14 - 8008	-

2 / 12

	Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		11-08-2014 10:14 - 8008	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çubuk - 11-08-2014 10:14 - 8008	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çubuk - 11-08-2014 10:14 - 8008	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çubuk - 11-08-2014 10:14 - 8008	-
İrtifak	A M:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2296 M² İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Çubuk - 28-06-1976 00:00 - 2079	-
İrtifak	A M:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2296 M² İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Çubuk - 28-06-1976 00:00 - 2079	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
285050	KAMYON KANTARI	KAMYON KANTARI	1	1500.0000 0 Türk Lirası	-
285051	TIR KANTARI	TIR KANTARI	1	2500.0000 0 Türk Lirası	-
285052	KAMYON BOŞATMA LİFTİ	KAMYON BOŞATMA LİFTİ	1	1000.0000 0 Türk Lirası	-
285053	HAMMEDDE BOŞALTMA BUNKERİ	HAMMEDDE	1	750.00000	-

3 / 12

		BOŞALTMA BUNKERİ		Türk Lirası	
285054	BOŞALTMA BUNKERİ ZİNCİRLİ GÖTÜRÜCÜSÜ MOTORU VE REDÜKTÖRÜ	BOŞALTMA BUNKERİ ZİNCİRLİ GÖTÜRÜCÜSÜ MOTORU VE REDÜKTÖRÜ	1	400.00000 Türk Lirası	-
285055	BOŞALTMA ELEVATÖRÜ MOTORU VE REDÜKTÖRÜ	BOŞALTMA ELEVATÖRÜ MOTORU VE REDÜKTÖRÜ	1	1500.0000 0 Türk Lirası	-
285056	HAMMEDDE ZİNCİRLİ GÖTÜRÜCÜSÜ	HAMMEDDE ZİNCİRLİ GÖTÜRÜCÜSÜ	1	500.00000 Türk Lirası	-
285057	PNOMATİK KLEPE	PNOMATİK KLEPE	6	900.00000 Türk Lirası	-
285058	PANTOLON KLEPE	PANTOLON KLEPE	6	900.00000 Türk Lirası	-
285059	BOŞALTMA BORULARI	BOŞALTMA BORULARI	1	50.00000 Türk Lirası	-
285060	ÇELİK SİLO	ÇELİK SİLO	15	12000.000 00 Türk Lirası	-
285061	SİLO ALTI DOZAJ VE HELEZONU	SİLO ALTI DOZAJ VE HELEZONU	15	3000.0000 0 Türk Lirası	-
285062	DOZAJ KANTARI	DOZAJ KANTARI	1	1400.0000 0 Türk Lirası	-
285063	DOZAJ ALT BUNKERİ	DOZAJ ALT BUNKERİ	1	300.00000 Türk Lirası	-
285064	DOZAJ ZİNCİRLİ GÖTÜRÜCÜSÜ	DOZAJ ZİNCİRLİ	1	400.00000	-

4 / 12

		GÖTÜRÜCÜSÜ		Türk Lirası	
285065	DOZAJ ELAVATÖRÜ	DOZAJ ELAVATÖRÜ	1	1500.0000 0 Türk Lirası	-
285066	DEĞİRMEN ÜST BUNKERİ	DEĞİRMEN ÜST BUNKERİ	2	400.0000 Türk Lirası	-
285067	ELEKTRONİK DEĞİRMEN BESLEME MAKİNASI	ELEKTRONİK DEĞİRMEN BESLEME MAKİNASI	2	400.0000 Türk Lirası	-
285068	ÇEKİÇLİ DEĞİRMEN	ÇEKİÇLİ DEĞİRMEN	2	4000.0000 0 Türk Lirası	-
285069	JET FİLTRE	JET FİLTRE	1	600.0000 Türk Lirası	-
285070	DEĞİRMEN ALT BUNKERİ	DEĞİRMEN ALT BUNKERİ	1	300.0000 Türk Lirası	-
285071	DEĞİRMEN BUNKERİ PONOMATİK KAPAĞI	DEĞİRMEN BUNKERİ PONOMATİK KAPAĞI	1	200.0000 Türk Lirası	-
285072	YEM KARIŞTIRMA MAKİNASI	YEM KARIŞTIRMA MAKİNASI	1	3000.0000 0 Türk Lirası	-
285073	KARIŞTIRMA ALT BUNKERİ	KARIŞTIRMA ALT BUNKERİ	1	350.0000 Türk Lirası	-
285074	KARIŞTIRICI ALT BUNKER ZİNCİR GÖTÜRÜCÜSÜ	KARIŞTIRICI ALT BUNKER ZİNCİR GÖTÜRÜCÜSÜ	1	500.0000 Türk Lirası	-
285075	MAMÜL YEM ELAVATÖRÜ	MAMÜL YEM ELAVATÖRÜ	1	1500.0000 0 Türk Lirası	-

5 / 12

285076	MELASLAMA MAKİNASI	MELASLAMA MAKİNASI	1	1700.0000 0 Türk Lirası	-
285077	PELET ÜST SİLO ZİNCİRLİ GÖTÜRÜCÜSÜ	PELET ÜST SİLO ZİNCİRLİ GÖTÜRÜCÜSÜ	1	600.0000 Türk Lirası	-
285078	ROKET TİPİ MİKNATIS	ROKET TİPİ MİKNATIS	2	300.0000 Türk Lirası	-
285079	PELET ÜST SİLOSU	PELET ÜST SİLOSU	2	300.0000 Türk Lirası	-
285080	PELET KONDİSYONER SİSTEMLERİ	PELET KONDİSYONER SİSTEMLERİ	1	20000.000 00 Türk Lirası	-
285081	GRANÜL MAKİNASI	GRANÜL MAKİNASI	1	2000.0000 0 Türk Lirası	-
285082	PNOMATİK KAPAK	PNOMATİK KAPAK	12	2400.0000 0 Türk Lirası	-
285083	PNOMATİK KLEPE	PNOMATİK KLEPE	12	2400.0000 0 Türk Lirası	-
285084	MAMÜL YEM SİLOLARI	MAMÜL YEM SİLOLARI	12	3600.0000 0 Türk Lirası	-
285085	DÖKME YEM HELEZONU	DÖKME YEM HELEZONU	1	200.0000 Türk Lirası	-
285086	TORBALAMA KANTARI	TORBALAMA KANTARI	3	3000.0000 0 Türk Lirası	-
285087	AYAKLI ÇUVAL AĞZI DİKİŞ MAKİNASI	AYAKLI ÇUVAL AĞZI DİKİŞ	2	600.0000 Türk Lirası	-

6 / 12

		MAKİNASI			
285088	ELLE ÇUVAL AĞZI DİKİŞ MAKİNASI	ELLE ÇUVAL AĞZI DİKİŞ MAKİNASI	3	225.00000 Türk Lirası	-
285089	DİKİŞ BANDI	DİKİŞ BANDI	3	300.00000 Türk Lirası	-
285090	YÜKLEME BANDI	YÜKLEME BANDI	3	750.00000 Türk Lirası	-
285091	ANA MELAS TANKI	ANA MELAS TANKI	1	2500.0000 0 Türk Lirası	-
285092	ANA MELAS TANKI	ANA MELAS TANKI	1	1000.0000 0 Türk Lirası	-
285093	MELAS TAHLİYE TANKI	MELAS TAHLİYE TANKI	1	500.00000 Türk Lirası	-
285094	MELAS TAŞIMA TANKI	MELAS TAŞIMA TANKI	1	200.00000 Türk Lirası	-
285095	MELAS KARIŞTIRMA MAKİNASI	MELAS KARIŞTIRMA MAKİNASI	1	100.00000 Türk Lirası	-
285096	ANA MELAS POMPASI	ANA MELAS POMPASI	1	150.00000 Türk Lirası	-
285097	GÜNLÜK MELAS TANKI ÇİFT CİDARMI	GÜNLÜK MELAS TANKI ÇİFT CİDARMI	1	300.00000 Türk Lirası	-
285098	GÜNLÜK MELAS POMPASI	GÜNLÜK MELAS POMPASI	1	100.00000 Türk Lirası	-
285099	ANA YAĞ TANKI	ANA YAĞ TANKI	1	200.00000 Türk Lirası	-
285100	ELEKTRONİK YAĞ DOZAJLAMA SİSTEMLERİ	ELEKTRONİK YAĞ DOZAJLAMA	1	300.00000 Türk Lirası	-

7 / 12

		SİSTEMLERİ			
285101	MİKRO DOZAJ SİSTEMLERİ	MİKRO DOZAJ SİSTEMLERİ	1	1000.0000 0 Türk Lirası	-
285102	İNCE YEM ZİNCİRLİ GÖTÜRÜCÜSÜ	İNCE YEM ZİNCİRLİ GÖTÜRÜCÜSÜ	1	500.00000 Türk Lirası	-
285103	PNOMATİK KAPAK (İNCE YEM)	PNOMATİK KAPAK (İNCE YEM)	8	1600.0000 0 Türk Lirası	-
285104	MERMER TOZU VE TUZ HELEZONU	MERMER TOZU VE TUZ HELEZONU	1	200.00000 Türk Lirası	-
285105	MERMER TOZU VE TUZ ELEVATÖRÜ	MERMER TOZU VE TUZ ELEVATÖRÜ	1	1500.0000 0 Türk Lirası	-
285106	BUHAR KAZANI	BUHAR KAZANI	1	1500.0000 0 Türk Lirası	-
285107	FUEL OİL TANKI	FUEL OİL TANKI	1	300.00000 Türk Lirası	-
285108	ÇELİK SİLO	ÇELİK SİLO	2	5000.0000 0 Türk Lirası	-
285109	ÇELİK SİLO ELEVATÖRÜ	ÇELİK SİLO ELEVATÖRÜ	1	1500.0000 0 Türk Lirası	-
285110	ÇELİK SİLO HELEZONU	ÇELİK SİLO HELEZONU	1	300.00000 Türk Lirası	-
285111	ÇELİK SİLO BOŞALTMA HELEZONU	ÇELİK SİLO BOŞALTMA HELEZONU	2	300.00000 Türk Lirası	-

8 / 12

285112	YATAY DEPO DOLDURMA HELEZONU	YATAY DEPO DOLDURMA HELEZONU	2	2400.0000 0 Türk Lirası	-
285113	YATAY DEPO DUVAR DİBİ HELEZONU	YATAY DEPO DUVAR DİBİ HELEZONU	1	500.00000 Türk Lirası	-
285114	DİZEL MOTORLU YÜKLEME HELEZONU	DİZEL MOTORLU YÜKLEME HELEZONU	1	200.00000 Türk Lirası	-
285115	HELEZON	HELEZON	2	400.00000 Türk Lirası	-
285116	HELEZON	HELEZON	1	150.00000 Türk Lirası	-
285117	BİLGİSAYARLI KONTROLLÜ KUMANDA PANOSU	BİLGİSAYARLI KONTROLLÜ KUMANDA PANOSU	1	10000.000 00 Türk Lirası	-
285118	TRAFO	TRAFO	1	15000.000 00 Türk Lirası	-
285119	AKSA JENARATÖR	AKSA JENARATÖR	1	1000.0000 0 Türk Lirası	-
285120	YEM TAHLİL LABRATUVARI	YEM TAHLİL LABRATUVARI	1	2000.0000 0 Türk Lirası	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

9 / 12

584570433	(SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15178.00	15178.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 27-05-2021 11367	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	---	---

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

10 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	5500000.00 TL	yık%32	1/0	F.B.K.	Çubuk - 31-10-2013 13:32 - 10117
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkini Sebebi Tarih Yev	
Çubuk - SÜNLÜ Mah. - (Aktif) - 5298 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5500000.00 TL	Çubuk - 31-10-2013 13:32 - 10117		

11 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	2010000.00 EUR	yıllık%14	2/0	F.B.K.	Çubuk - 01-07-2015 13:18 - 8171
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkini Sebebi Tarih Yev	
Çubuk - SÜNLÜ Mah. - (Aktif) - 5298 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2010000.00 EUR	Çubuk - 01-07-2015 13:18 - 8171		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9QfVNlcaTAWbF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



12 / 12

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2023-14:53



Kayıt Oluşturan: OLCAY USTA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
004423014880	20230111-1531-F02813	1488

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	5298/2
Taşınmaz Kimlik No:	88020131	AT Yüzölçümü(m2):	369.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇUBUK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çubuk	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÜNLÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	76/7503	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Trafo Yeri

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18 Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Çubuk - 11-08-2014 10:14 - 8008	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
584570435	(SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	369.00	369.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği: 27-05-2021 11367	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 KRŞ (İZ BEDEL) bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE YILLIK 1 KRŞ BEDELLE 99 YIL MÜDDETLLE 40,00 M2LİK KISIMDA KIRA ŞERHİ)	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Çubuk - 04-11-2019 16:22 - 17033	

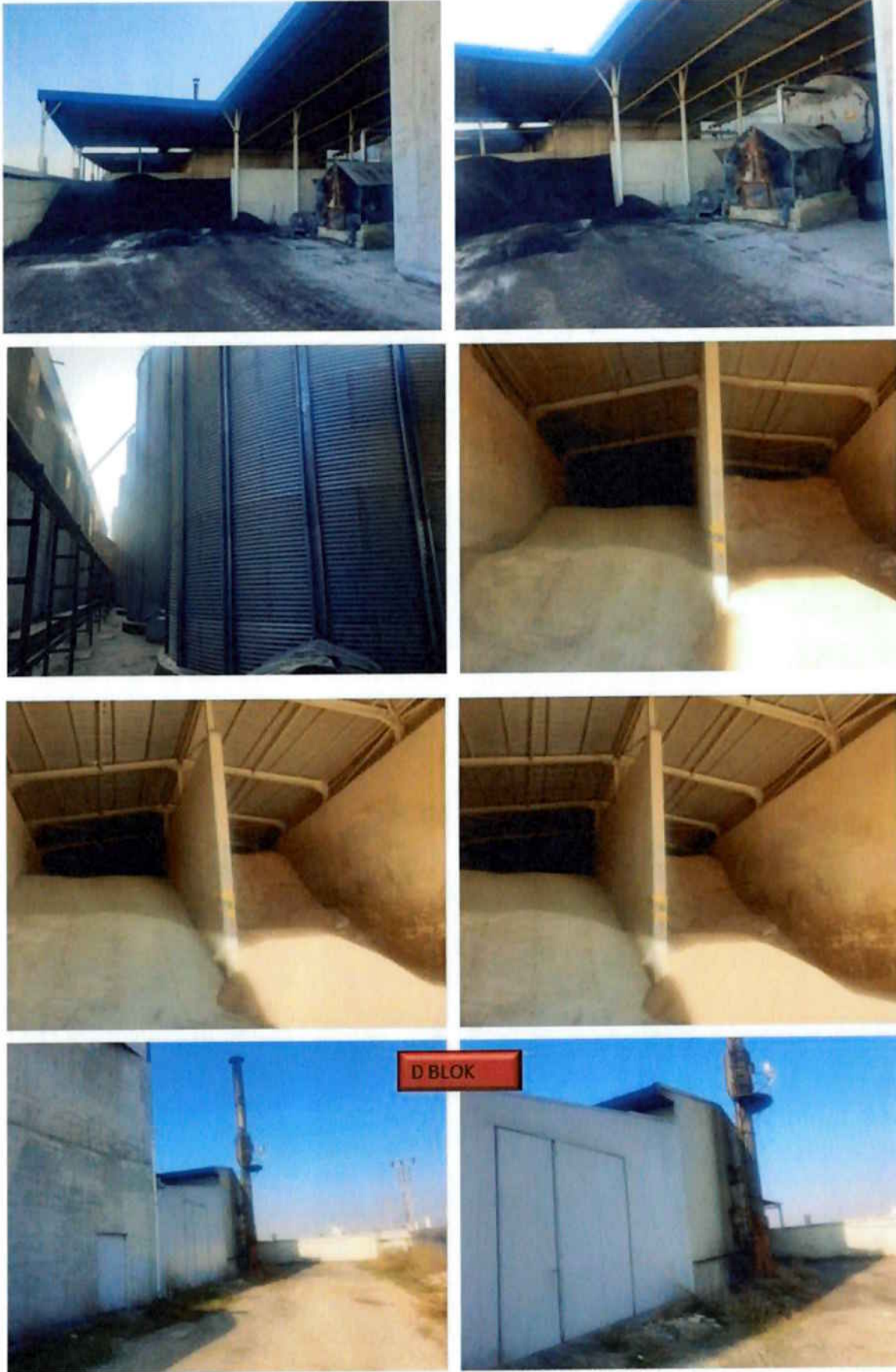
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TwvVXxyyXUydu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3











PROJE HARİCİ
YAPILAR



A BLOK









[illegible]

YAPI RUHSATI
Building Licence

10973872

Yapı Sahibinin

Adı Soyadı: **Y. A. B.** T.C. Kimlik No: **12345678901234**

Adres: **Y. A. B. C. D. E. F. G. H. I. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z.**

İmza: **Y. A. B.** Tarih: **15.05.2024**

Yapı Muteahhidinin

Adı Soyadı: **M. A. B.** T.C. Kimlik No: **98765432109876**

Adres: **M. A. B. C. D. E. F. G. H. I. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z.**

İmza: **M. A. B.** Tarih: **15.05.2024**

Formu Düzenlenen Kısımda İlgili Özellikler

1. Katın Alanı: **100 m²**

2. Katın Alanı: **100 m²**

3. Katın Alanı: **100 m²**

4. Katın Alanı: **100 m²**

5. Katın Alanı: **100 m²**

6. Katın Alanı: **100 m²**

7. Katın Alanı: **100 m²**

8. Katın Alanı: **100 m²**

9. Katın Alanı: **100 m²**

10. Katın Alanı: **100 m²**

Yapı İle İlgili Özellikler

1. Katın Alanı: **100 m²**

2. Katın Alanı: **100 m²**

3. Katın Alanı: **100 m²**

4. Katın Alanı: **100 m²**

5. Katın Alanı: **100 m²**

6. Katın Alanı: **100 m²**

7. Katın Alanı: **100 m²**

8. Katın Alanı: **100 m²**

9. Katın Alanı: **100 m²**

10. Katın Alanı: **100 m²**

Yapının Teknik Özellikleri

1. Katın Alanı: **100 m²**

2. Katın Alanı: **100 m²**

3. Katın Alanı: **100 m²**

4. Katın Alanı: **100 m²**

5. Katın Alanı: **100 m²**

6. Katın Alanı: **100 m²**

7. Katın Alanı: **100 m²**

8. Katın Alanı: **100 m²**

9. Katın Alanı: **100 m²**

10. Katın Alanı: **100 m²**

Yapı Projesi

1. Katın Alanı: **100 m²**

2. Katın Alanı: **100 m²**

3. Katın Alanı: **100 m²**

4. Katın Alanı: **100 m²**

5. Katın Alanı: **100 m²**

6. Katın Alanı: **100 m²**

7. Katın Alanı: **100 m²**

8. Katın Alanı: **100 m²**

9. Katın Alanı: **100 m²**

10. Katın Alanı: **100 m²**

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

[illegible]

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

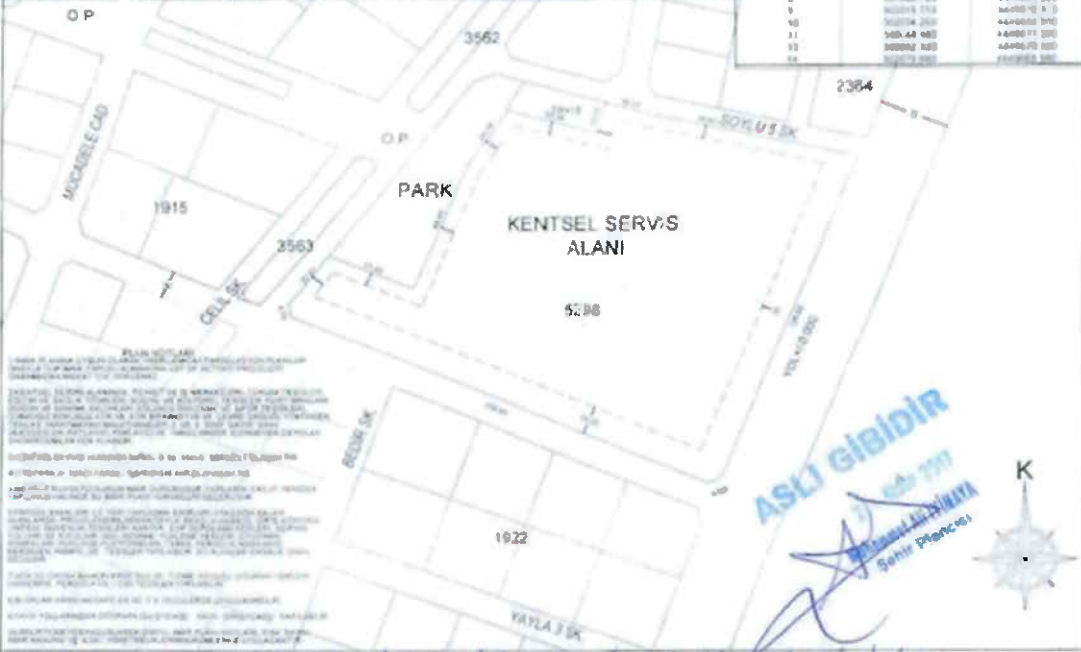
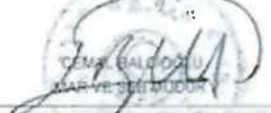
108461278

Form No: YKB-01

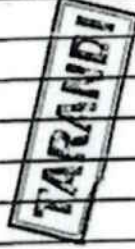
1. Başvuru tarihi: 01.01.2023		2. Başvuru tarihi: 01.01.2023		3. Başvuru tarihi: 01.01.2023		4. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
5. Başvuru tarihi: 01.01.2023		6. Başvuru tarihi: 01.01.2023		7. Başvuru tarihi: 01.01.2023		8. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
9. Başvuru tarihi: 01.01.2023		10. Başvuru tarihi: 01.01.2023		11. Başvuru tarihi: 01.01.2023		12. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
13. Başvuru tarihi: 01.01.2023		14. Başvuru tarihi: 01.01.2023		15. Başvuru tarihi: 01.01.2023		16. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
17. Başvuru tarihi: 01.01.2023		18. Başvuru tarihi: 01.01.2023		19. Başvuru tarihi: 01.01.2023		20. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
21. Başvuru tarihi: 01.01.2023		22. Başvuru tarihi: 01.01.2023		23. Başvuru tarihi: 01.01.2023		24. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
25. Başvuru tarihi: 01.01.2023		26. Başvuru tarihi: 01.01.2023		27. Başvuru tarihi: 01.01.2023		28. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
29. Başvuru tarihi: 01.01.2023		30. Başvuru tarihi: 01.01.2023		31. Başvuru tarihi: 01.01.2023		32. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
33. Başvuru tarihi: 01.01.2023		34. Başvuru tarihi: 01.01.2023		35. Başvuru tarihi: 01.01.2023		36. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
37. Başvuru tarihi: 01.01.2023		38. Başvuru tarihi: 01.01.2023		39. Başvuru tarihi: 01.01.2023		40. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
41. Başvuru tarihi: 01.01.2023		42. Başvuru tarihi: 01.01.2023		43. Başvuru tarihi: 01.01.2023		44. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
45. Başvuru tarihi: 01.01.2023		46. Başvuru tarihi: 01.01.2023		47. Başvuru tarihi: 01.01.2023		48. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
49. Başvuru tarihi: 01.01.2023		50. Başvuru tarihi: 01.01.2023		51. Başvuru tarihi: 01.01.2023		52. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
53. Başvuru tarihi: 01.01.2023		54. Başvuru tarihi: 01.01.2023		55. Başvuru tarihi: 01.01.2023		56. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
57. Başvuru tarihi: 01.01.2023		58. Başvuru tarihi: 01.01.2023		59. Başvuru tarihi: 01.01.2023		60. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
61. Başvuru tarihi: 01.01.2023		62. Başvuru tarihi: 01.01.2023		63. Başvuru tarihi: 01.01.2023		64. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
65. Başvuru tarihi: 01.01.2023		66. Başvuru tarihi: 01.01.2023		67. Başvuru tarihi: 01.01.2023		68. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
69. Başvuru tarihi: 01.01.2023		70. Başvuru tarihi: 01.01.2023		71. Başvuru tarihi: 01.01.2023		72. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
73. Başvuru tarihi: 01.01.2023		74. Başvuru tarihi: 01.01.2023		75. Başvuru tarihi: 01.01.2023		76. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
77. Başvuru tarihi: 01.01.2023		78. Başvuru tarihi: 01.01.2023		79. Başvuru tarihi: 01.01.2023		80. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
81. Başvuru tarihi: 01.01.2023		82. Başvuru tarihi: 01.01.2023		83. Başvuru tarihi: 01.01.2023		84. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
85. Başvuru tarihi: 01.01.2023		86. Başvuru tarihi: 01.01.2023		87. Başvuru tarihi: 01.01.2023		88. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
89. Başvuru tarihi: 01.01.2023		90. Başvuru tarihi: 01.01.2023		91. Başvuru tarihi: 01.01.2023		92. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
93. Başvuru tarihi: 01.01.2023		94. Başvuru tarihi: 01.01.2023		95. Başvuru tarihi: 01.01.2023		96. Başvuru tarihi: 01.01.2023	
97. Başvuru tarihi: 01.01.2023		98. Başvuru tarihi: 01.01.2023		99. Başvuru tarihi: 01.01.2023		100. Başvuru tarihi: 01.01.2023	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
1. Adı Soyadı: ...		1. Adı Soyadı: ...		1. Adı Soyadı: ...	
2. Doğum Tarihi: ...		2. Doğum Tarihi: ...		2. Doğum Tarihi: ...	
3. Kimlik No: ...		3. Kimlik No: ...		3. Kimlik No: ...	
4. Adres: ...		4. Adres: ...		4. Adres: ...	
5. İmza: ...		5. İmza: ...		5. İmza: ...	
6. Mühür: ...		6. Mühür: ...		6. Mühür: ...	
7. Not: ...		7. Not: ...		7. Not: ...	
8. Not: ...		8. Not: ...		8. Not: ...	
9. Not: ...		9. Not: ...		9. Not: ...	
10. Not: ...		10. Not: ...		10. Not: ...	
11. Not: ...		11. Not: ...		11. Not: ...	
12. Not: ...		12. Not: ...		12. Not: ...	
13. Not: ...		13. Not: ...		13. Not: ...	
14. Not: ...		14. Not: ...		14. Not: ...	
15. Not: ...		15. Not: ...		15. Not: ...	
16. Not: ...		16. Not: ...		16. Not: ...	
17.					

[illegible]

ÇAP NO 99		T.C. ÇUBUK BELEDİYESİ		TARİH 31.08/2015																																								
YOL KOTU NO 85		İMAR VE ŞEHİRCİLİK MUDURLUĞU		SAYI 507722																																								
KONU: ARSA İMAR ÇAPI		(İMAR ÇAPI)		G EVRAK 31.08/2015 TARİHİ İLE 5175 İMAR KAYIT YOLU ÖLÇÜ ÇİZİMİ KAYITLIDIR																																								
TAPU BİLGİLERİ																																												
SAHİBİ	MAHALLESİ	CNSİ	PAFTA	ADA	PARSEL																																							
ANKARA ÇİMS YEM VE GIDA MAKINA SAN. TİC. A.Ş.	YILDIRIM BEYAZIT	ARSA		5298	1																																							
YÜZÖLÇÜMÜ 13.178,00																																												
İMAR PLANI BİLGİLERİ																																												
EMSAL	0.80	SAÇAK SEVİYESİ																																										
TOPLAM İNŞAAT ALANI	12.142.4 m ²	ÇATI MEYİLİ																																										
MAKSİMUM YÜKSEKLİK	SERBEST	İ PLAN ÖLÇÜK																																										
KULLANIM AMACI	KENTSEL SERVİS ALANI	İ PLANI PAFTA NO	H39-D 08 A-3-C																																									
ONBAHÇE MESAFESİ	KROKİSİNDE	PLANIN TİPİ MEÇ KARI NO																																										
YANBAHÇE MESAFESİ	KROKİSİNDE																																											
ARKABAHÇE MESAFESİ	KROKİSİNDE																																											
EMSAL 0.80	1) Aplikasyon Krokisi Tarih: 21/08/2015 Kayıtlı Nömr: 192	2) İmar Çapı Beldesinin Tarihi: / / Son ve Sıra No: /	PARSEL KOORDİNATLARI (UTM EDO 3 DERECE)																																									
Hmax SERBEST	3) Detaylı Çizim																																											
			<table border="1"><thead><tr><th>Nokta No</th><th>X</th><th>Y</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>504700.000</td><td>4440000.000</td></tr><tr><td>2</td><td>504700.000</td><td>4440000.000</td></tr><tr><td>3</td><td>504700.000</td><td>4440000.000</td></tr><tr><td>4</td><td>504700.000</td><td>4440000.000</td></tr><tr><td>5</td><td>504700.000</td><td>4440000.000</td></tr><tr><td>6</td><td>504700.000</td><td>4440000.000</td></tr><tr><td>7</td><td>504700.000</td><td>4440000.000</td></tr><tr><td>8</td><td>504700.000</td><td>4440000.000</td></tr><tr><td>9</td><td>504700.000</td><td>4440000.000</td></tr><tr><td>10</td><td>504700.000</td><td>4440000.000</td></tr><tr><td>11</td><td>504700.000</td><td>4440000.000</td></tr><tr><td>12</td><td>504700.000</td><td>4440000.000</td></tr></tbody></table>			Nokta No	X	Y	1	504700.000	4440000.000	2	504700.000	4440000.000	3	504700.000	4440000.000	4	504700.000	4440000.000	5	504700.000	4440000.000	6	504700.000	4440000.000	7	504700.000	4440000.000	8	504700.000	4440000.000	9	504700.000	4440000.000	10	504700.000	4440000.000	11	504700.000	4440000.000	12	504700.000	4440000.000
Nokta No	X	Y																																										
1	504700.000	4440000.000																																										
2	504700.000	4440000.000																																										
3	504700.000	4440000.000																																										
4	504700.000	4440000.000																																										
5	504700.000	4440000.000																																										
6	504700.000	4440000.000																																										
7	504700.000	4440000.000																																										
8	504700.000	4440000.000																																										
9	504700.000	4440000.000																																										
10	504700.000	4440000.000																																										
11	504700.000	4440000.000																																										
12	504700.000	4440000.000																																										
																																												
NOT: İmar çiziminde belirtilen ölçüler, beldesinin tarifi altına alınmış olup, beldesinin 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN İLGİLİ MADDESİNE GÖRE İMAR ÇAPI HAZIRLANMIŞTIR. 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK MİMARİ, BETONARME, SİHİ TESISAT VB. PROJELERİ HAZIRLANACAK VE İNŞAATTA KULLANILACAKTIR. PROJELER ÇİZİLİP RUHSAT ALINDIKTAN SONRA İNŞAATA BAŞLANACAKTIR. HAZIRLANAN BU İMAR ÇAPI (1) YIL SÜRELİ GEÇERLİ OLUP İMAR PLANI İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR HAK İDDİA EDİLEMEZ. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI EKTE SUNULMAKTADIR.																																												
İmar Çapını Düzenleyen		Kontrol Eden		Tasdik Olunur																																								
																																												
İBRAHİM CAVDAROĞLU ŞEHİR PLANCISI		MUHAMMET AYTYMAY ŞEHİR PLANCISI		CEMAL BALDOĞLU İMAR VE ŞEHİR MUDURU																																								
İMAR P (7.5) 85		TARİH: 31.08.2015		REVİZYON NO: 0																																								
				SAYFA NO: 1/1																																								

BELEDİYE

ADA	5298	ÇUBUK BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İLAVE MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
PARSEL	1	
MAHALLE	Y.BEYAZIT	
MALİKİ	ANKARA OFİS YEM VE GIDA MAK.SAN.TİC.A.Ş.	
İLGİLİ EVRAKLAR	VEKALETNAME :	
	SÖZLEŞME :	
TAPU TESCİL DURUMU	ÇUBUK TSM 10 / 03 / 2011 TARİHLİ TTB	
İMAR ÇAPI	31 / 06 / 2015 - 000	
YOL KOTU		
ARAZİ DURUMU	BOŞ ARSA	
MÜKTESEPLER		
	BU PROJE P.A.T.İ. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 05.02.2014 TARİH VE 29615 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN GEÇİCİ 10. MADDESİNE GÖRE 22.06.2014 TARİHİNDEKİ P.A.T.İ. YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE ÇİZİLMİŞTİR.	

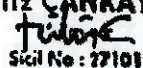
EVRAKLAR : 1-) 13 / 07 / 2013 - 067 TARİH SAYILI YAPI RUHSATI
2-) 06 / 09 / 2016 - 204 TARİH SAYILI YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
3-) 18 / 12 / 2015 TARİHLİ BİNA ALIMI

3194 Sayılı İmar Kanunu, 4708 Sayılı Yapı Denetim Yasası ile Uygulama Yönetmeliği, İmar Yönetmeliği ve diğer mevzuatlarına, ilgili standartlara, aplikasyon, imar çapı ve plan notlarının doğruluğu esasına tamamen uygun olarak proje müellif mimar ERDEM İŞİK tarafından hazırlanan, belirtilen mevzuat hükümleri doğrultusunda Yapı Denetim Fennî Mesul proje denetçisi MERAL ŞİPAHIOĞLU tarafından kontrol edilen ve uygunluğu onaylarıyla tespit edilen mimari proje, eorumluğu müstarek ve müteselsil olarak müellif ve denetçiye ait olmak kaydıyla, uygun olduğu tespit edilmiş; tasdik işlemi gerçekleştirilmiştir.

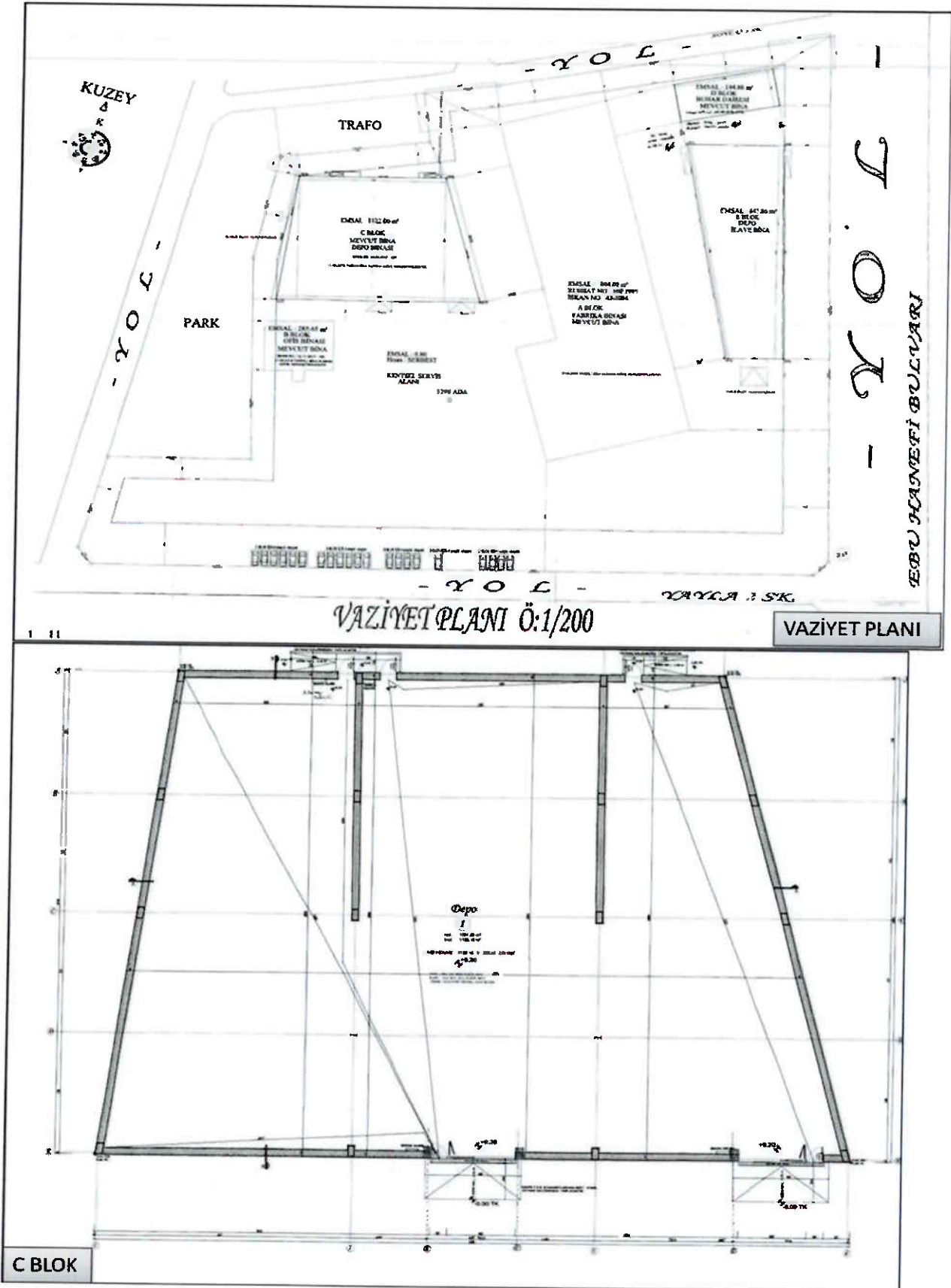
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

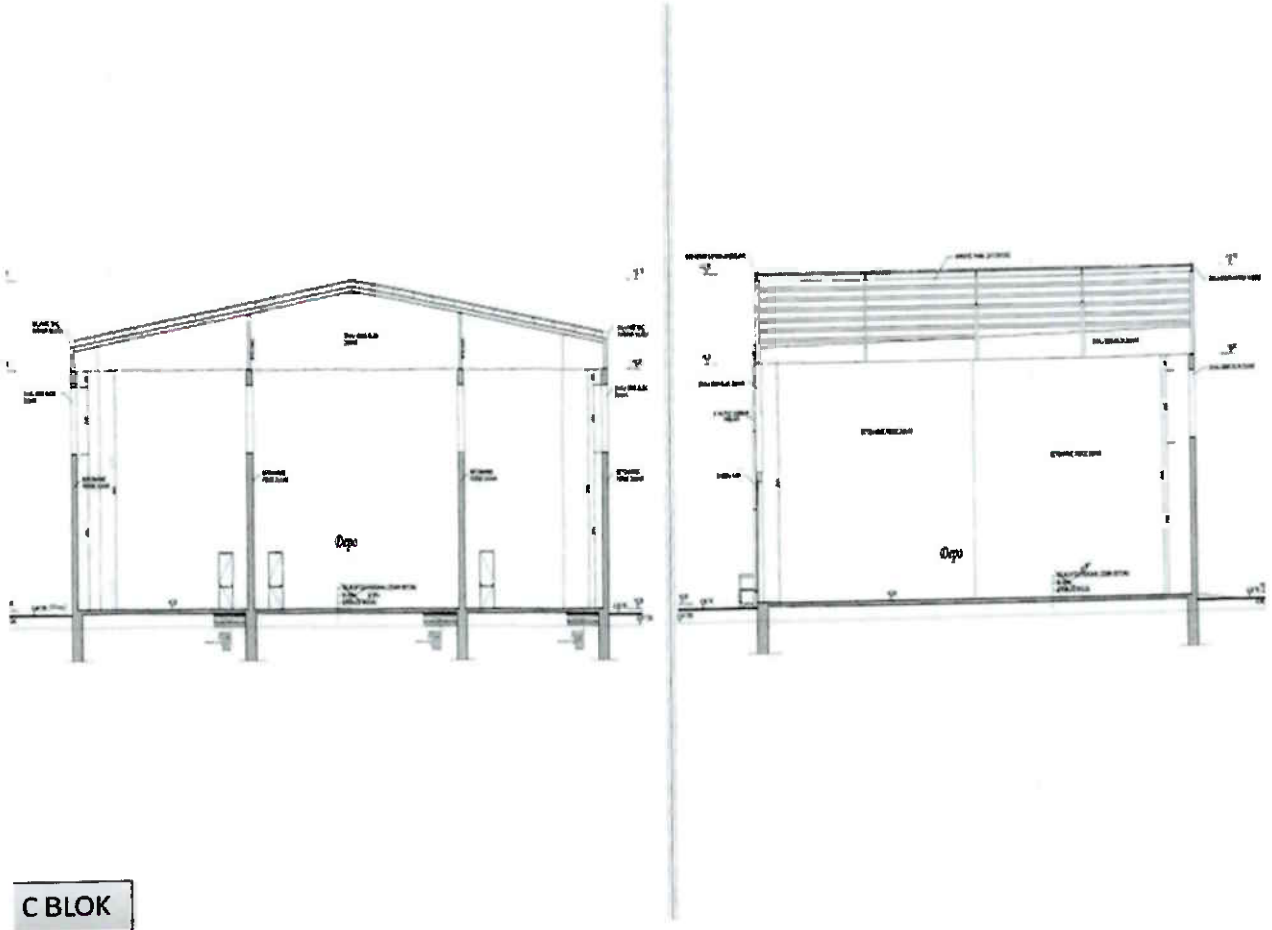
Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlarca da uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.

Yerinde incelet yapıldıktan kolon boyutları ve yerleşimi Betonarme projesine göre yapılacaktır.

PROJEYİ KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	ONAY
Filiz ÇANKAYA  Sicil No : 27101	27 -07- 2016	 Eyyüp KOCABAŞ İmar ve Şehircilik Müdürü

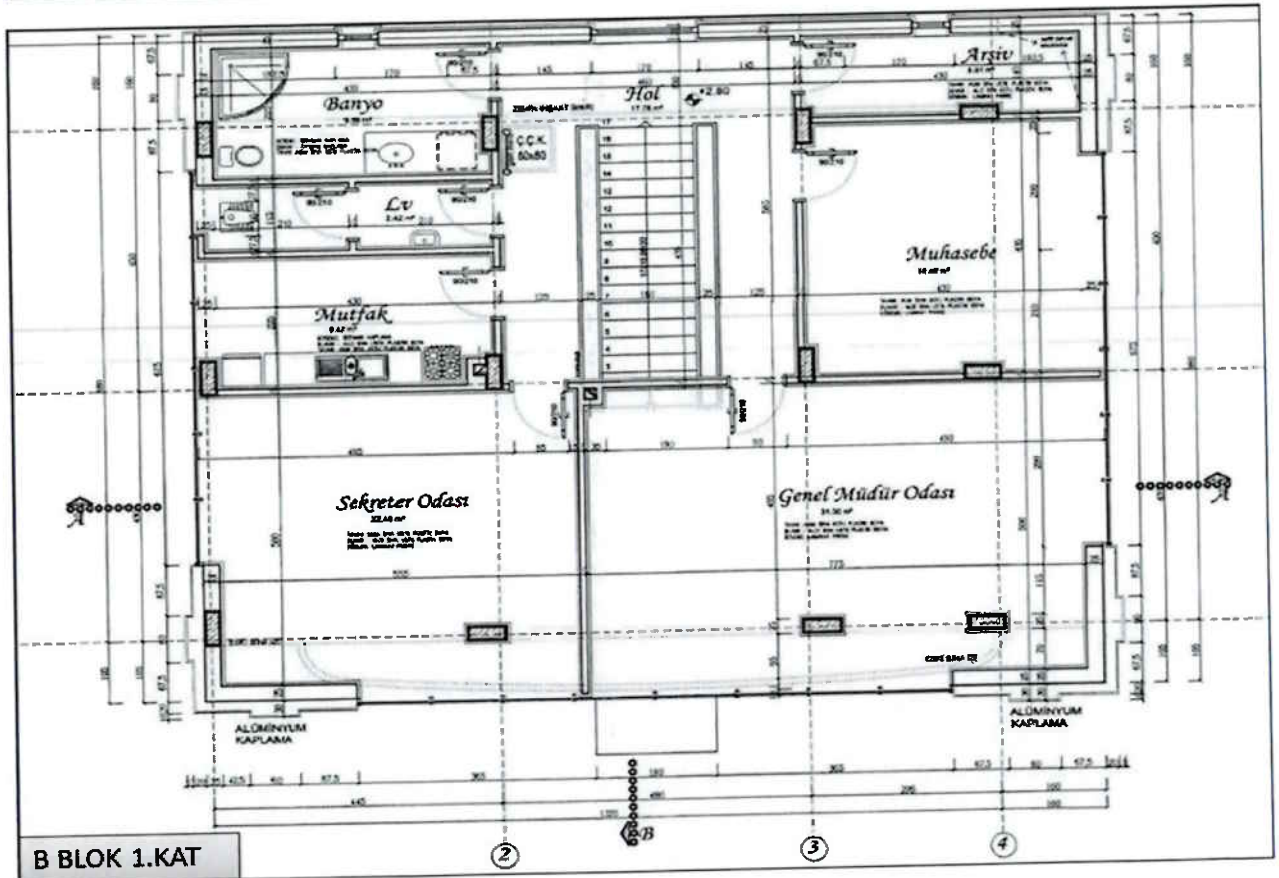
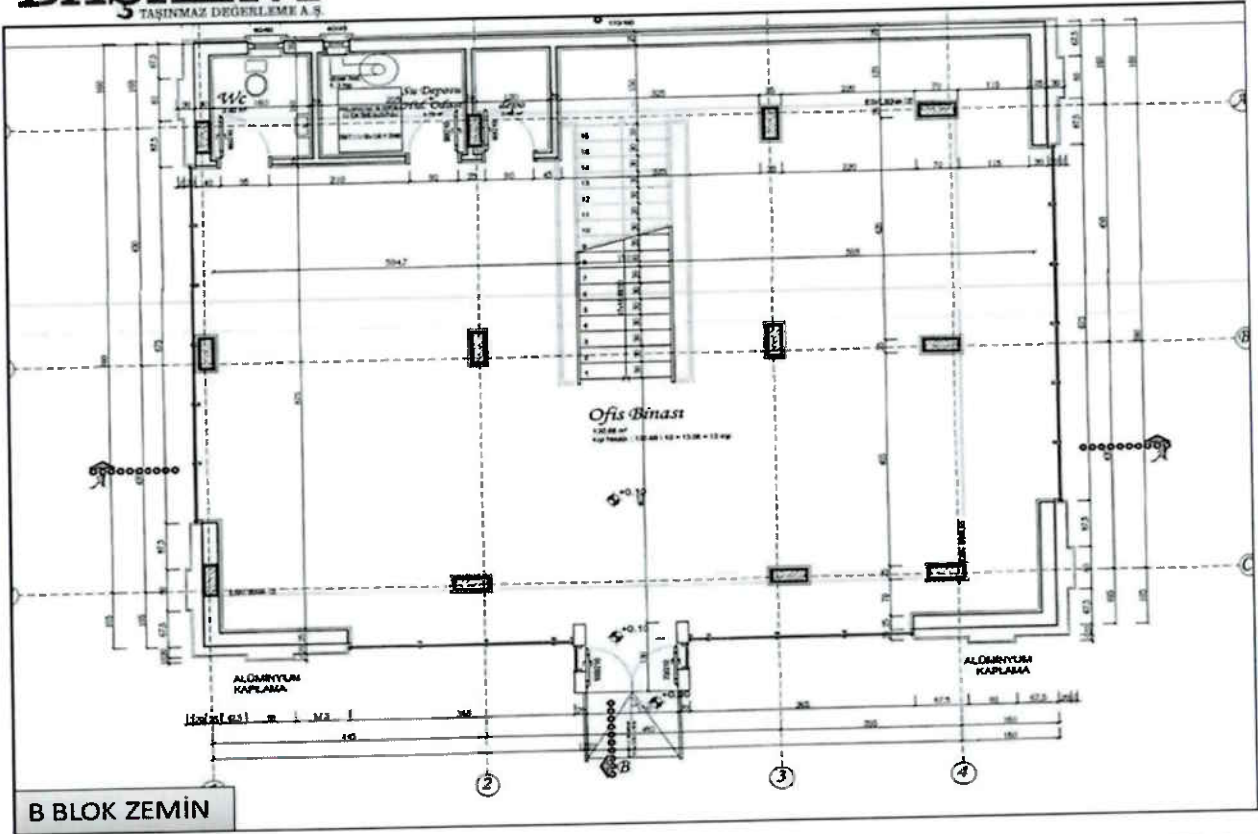
DUYURULAR:

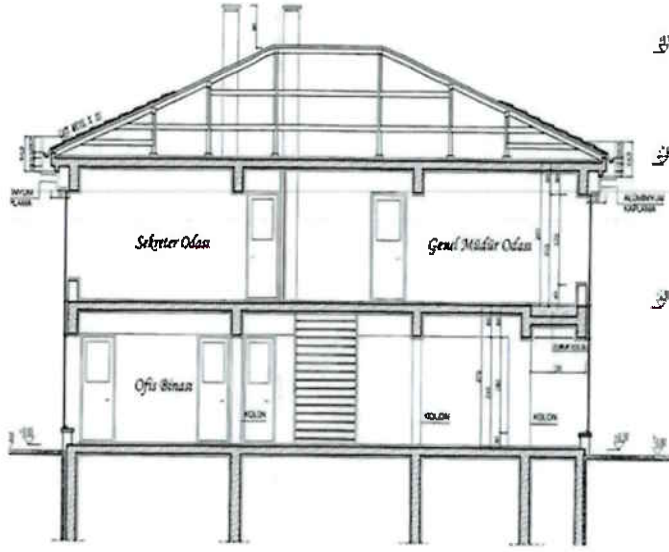




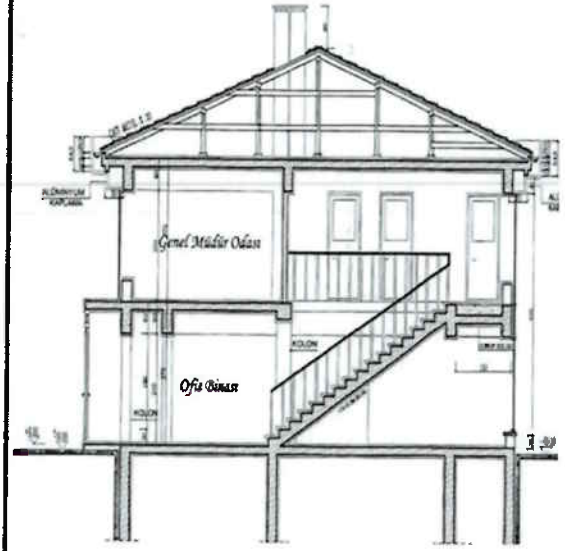
BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.





A-A KESİTİ ÖLÇ:1/50
(5298 ADA 1 PARSEL)



B-B KESİTİ ÖLÇ:1/50
(5298 ADA 1 PARSEL)

B BLOK KESİT

D BLOK

BELEDİYE

ADA	5298	ÇUBUK BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
PARSEL	1	
MAHALLE	SÖNÜLÜ	
MALİKİ	ANKARA OFİS YEM GİD.MAK.SAN.TİC.A.Ş.	
İLGİLİ EVRAKLAR	VEKALETNAME :	
	SÖZLEŞME :	
TAPU TESCİL DURUMU	21/06/2019 TARİHLİ TAŞINMAZ TAPU KAYDI	
İMAR ÇAPI	26/06/2019	
YOL KOTU	10/07/2019 (PLAN KOTE)	
ARAZİ DURUMU	BOŞ ARSA	
MÜKTESEPLER	RÖPERU KROKİ : 10/07/2019	
NOT	897.95 KOTU +0.00 OLDUĞUNDAN	

3194 Sayılı İmar Kanunu, 4708 Sayılı Yapı Denetim Yasa'sı ile Uygulama Yönetmeliği, İmar Yönetmelikleri ve diğer mevzuatlarına, ilgili standartlara, episkasyon, İmar çapı ve plan notlarının doğruluğu esasına dayanarak uygun olarak proje modelini mimar **NIHAL YILMAZ** tarafından hazırlanmış, belirtilen mevzuat hükümleri doğrultusunda Yapı Denetim Fennî Mesul proje denetçisi **NIHAL YILMAZ** tarafından kontrol edilen ve uygunluğu onaylarıyla tespit edilen mimari proje, sorumluluğu müşterek ve müteakile olarak model ve denetçiye ait olmak kaydıyla, uygun olduğu tespit edilmiş, tevdik işlemi gerçekleştirilmiştir.

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

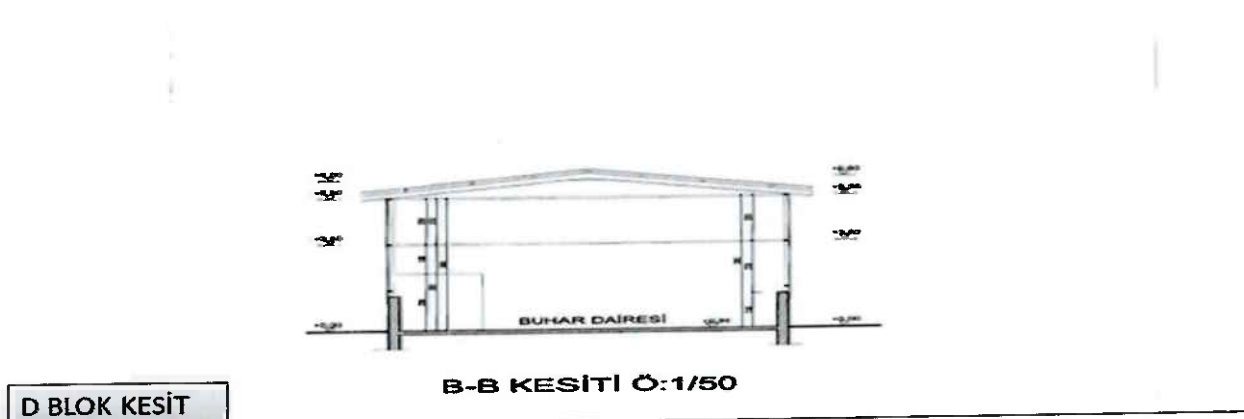
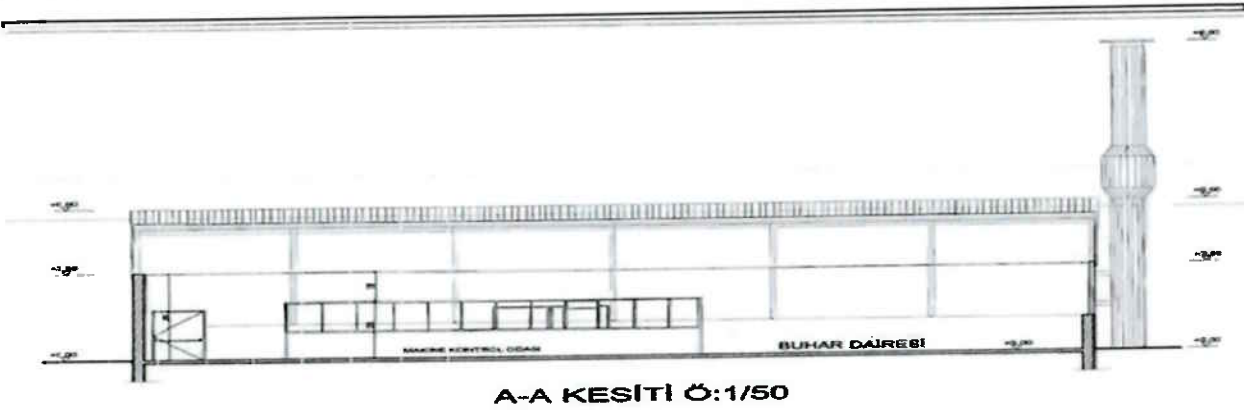
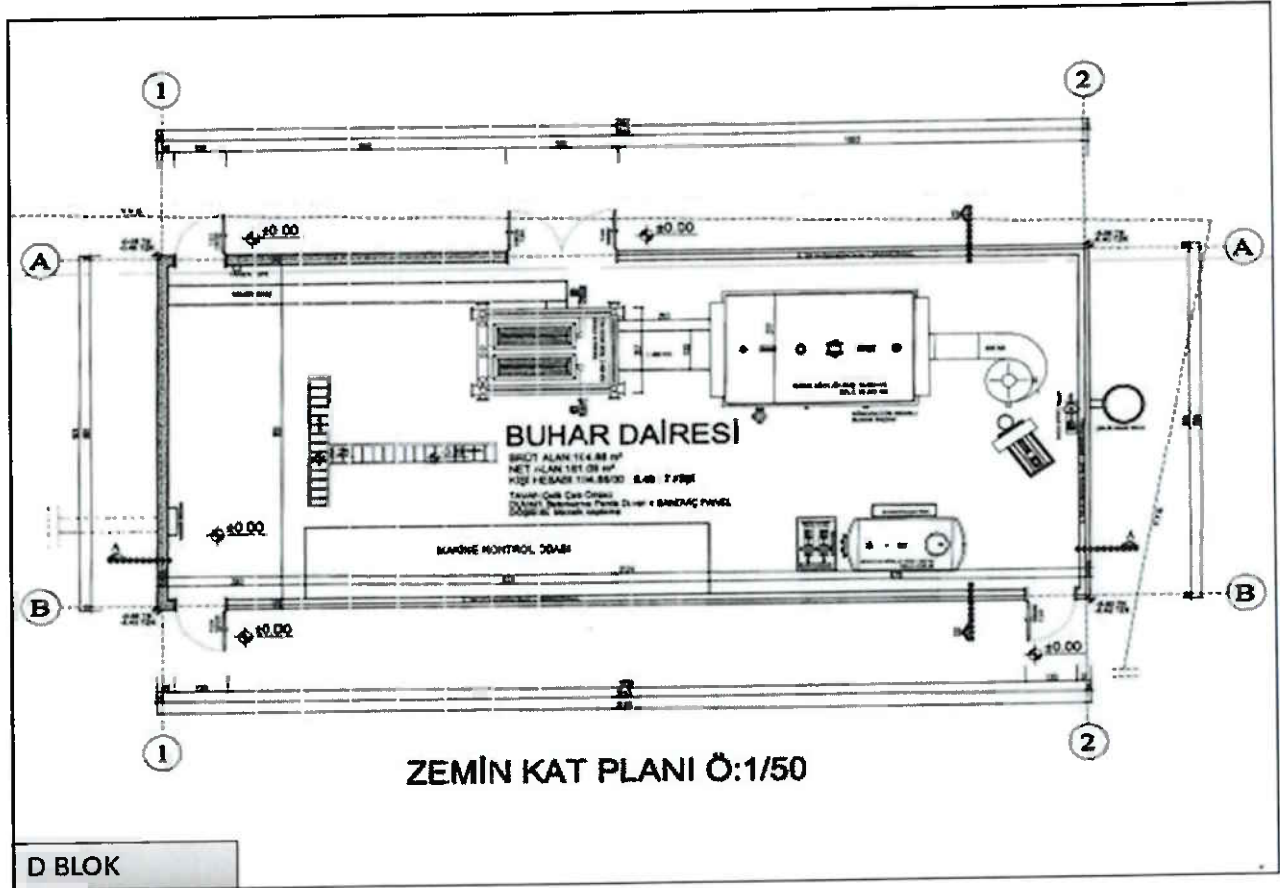
Bu planda yazık mahal isimleri ayrı ve işletme ruhsatı verilecek kuruluşlarca da uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.

Yerinde incelet yapıldıktan kolon boyutları ve yerleşimi Betonarme projesine göre yapılmıştır.

PROJEYİ KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	ONAY
	11 İmar 2019	

DUYURULAR:

- 1-) YAPILMA BAŞLAMA MÜDDETİ BU RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 2 YIL OLUP, YAPILMA BAŞLANILDIĞI TAKRİRDE İŞYERİNE AYRILARAK DOSYASI İLGİLİ BOK MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINMALIDIR.
- 2-) HER TÜRÜLÜ YAPILMA GÜVENLİK TEDBİRİNİ ALMAKLA YAPILMA SAHİBİ, YAPILMA MÜTEAHHİDİ, MODELİF VE DENETİM ŞİRKETİ YETKİLİLERİ SORUMLUDUR.
- 3-) İNŞAAT TARİHİ VE UYARI LEVHALARININ YAPILMA YERİNDE BULUNDURULMASI ZORUNLUDUR.
- 4-) YAPILMA SONAŞINDA TEZAHÜR EDEN İHTİBAKISIZLIKLAR, HERHANGİ BİR ZİYAN MÜSULÜNE MEYDAN VERİLMEYECEK SÜRETE SORUMLULARIN MÜDÜRLÜĞÜNDEN HABERDAR ETİLMESİ KAYITLA DÖZEL TİLECEKTİR.



E BLOK

BELEDİYE

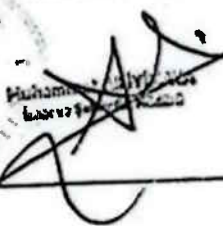
ADA	5298	ÇUBUK BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
PARSEL	1	
MAHALLE	SUNLO	
MALİKİ		ANKARA OFİS YEM GİD.MAK.SAN.TİC.A.Ş.
İLGİLİ EVRAKLAR		VEKALETNAME : SÖZLEŞME :
TAPU TESCİL DURUMU		21/06/2019 TARİHLİ TAŞINMAZ TAPU KAYDI
İMAR ÇAPI		26 / 06 / 2019
YKX KOTU		10/07/2019 (PLAN KOTE)
İLURUMU		
MÜKTESEPLER		
NOT		997.95 KOTU (0.00) OLDUĞUNDAN

TARANDI

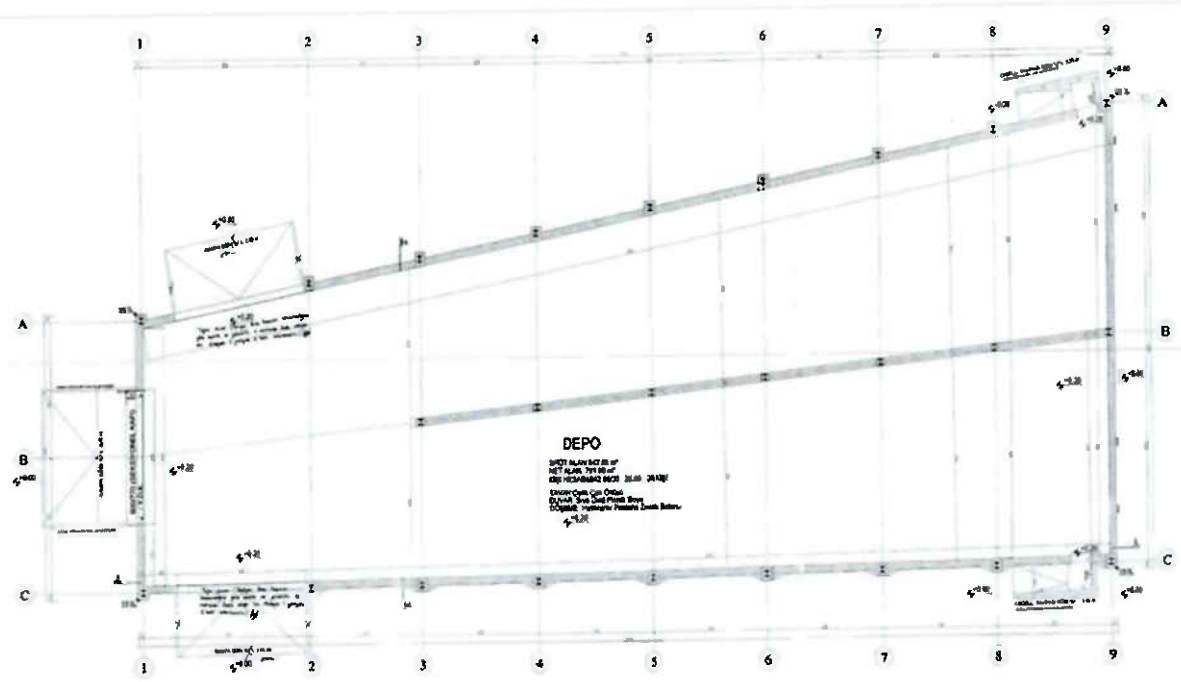
C-7985
2019-40

3194 Sayılı İmar Kanunu, 4708 Sayılı Yapı Denetim Yasası ile Uygulama Yönetmeliği, İmar Yönetmeliği ve diğer mevzuatlarına, ilgili standartlara, aplikasyon, İmar çapı ve plan notlarının doğruluğu esasına tamamen uygun olarak proje müellifi mimar **NEMET AYDIN** tarafından hazırlanan, belirlen mevzuat hükümleri doğrultusunda Yapı Denetim Fennî Mesul proje denetçisi **Selma Korkmaz** tarafından kontrol edilen ve uygunluğu onaylarıyla tespit edilen mimari proje, sorumluluğu müstakem ve müteakem olarak müellif ve denetçiye ait olmak kaydıyla, uygun olduğu tespit edilmiş, tasdik işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Yapı denetim **Yapı**
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

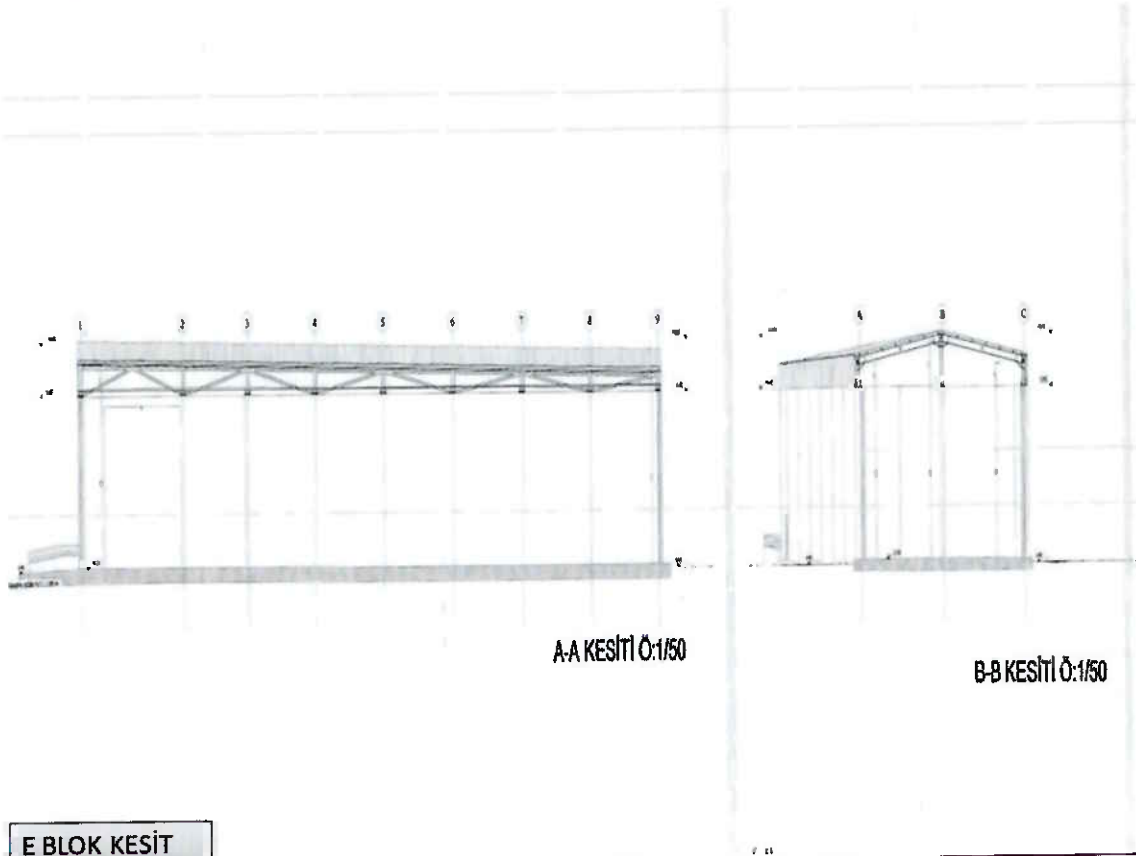
PROJEYİ KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	ONAY
	07 Ağustos 2019	

DUYURULAR:
1- YAPIYA BAŞLAMA MÜDDETİ BU RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 2 YIL OLUP, YAPIYA BAŞLANMIYSA TAKDİRDE İYERNE AIT SİCİL DOSYASI İLKLİ SOK MÜDÜRLÜĞÜNDEN AÇTIRILMALIDIR.



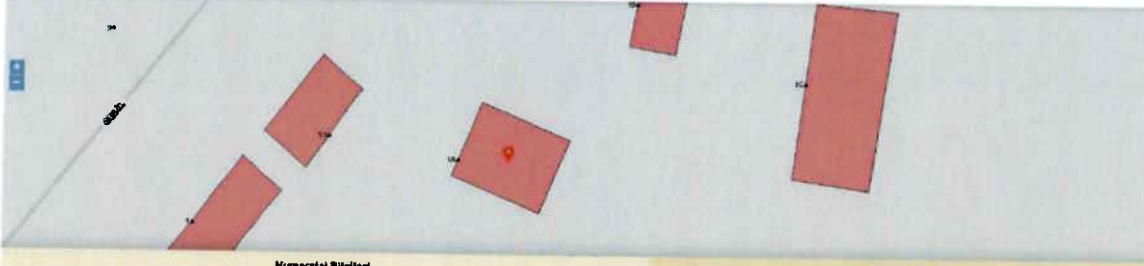
E BLOK

ZEMİN KAT PLANI Ö:1/50



E BLOK KESİT

ANKARA / ÇUBUK / SÜNLÜ MAHALLESİ / YAYLA 2 (Sokak) / 1 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Persel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Orijinal Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
658017397	5288	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	1A	1010002390	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-