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

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, AHİBOZ-İMAR MAHALLESİ, 124 ADA 13 PARSELDE KONUMLU 1 VE 2 BB NOLU "HUBUBAT DEPOLAMA" VASIFLI BAĞIMSIZ BÖLÜM TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 04.01.2023

RAPOR NO: SPK-2022-37

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

GÖKAY DAGLI

Bu belge ********** kimlik numarali GÖKAY DAGLI tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 14/02/2023 14:32

OLCAY USTA

Bu belge ********** kimlik numarali OLCAY USTA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 14/02/2023 16:38

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.	
Rapor Tarihi	06.01.2023	
Rapor No	SPK-2022-37	
Talep Tarihi	27.12.2022	
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.12.2022	
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, AHİBOZ-İMAR MAHALLESİ, 124 ADA 13 PARSEL 1 VE 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	
Çalışmanın Konusu	"HUBUBAT DEPOLAMA" VASIFLI 1 VE 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ	
Cinsi(Tapu Kaydı)	HUBUBAT DEPOLAMA	
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	1 NOLU BB Yasal Alan : 505 m² Mevcut Alan:505 m²	2 NOLU BB Yasal Alan : 505 m² Mevcut Alan:505 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Emsal:0.60 Hmax: 7.50m, Depolama Alanı	
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1 NOLU BB: YASAL-MEVCUT DURUM DEĞERİ: 3.400.000,- TL 2 NOLU BB: YASAL-MEVCUT DURUM DEĞERİ: 3.400.000,- TL	

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Gökay DAĞLI

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 RAPOR TARİHİ 5
1.2 RAPOR NUMARASI 5
1.3 RAPOR TÜRÜ 5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7
3.1 KABULLER 7
3.2 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 12
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 12
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ 13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 13
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 13
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2201 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 İLİŞKİNAÇIKLAMA, ... 14
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 15
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ELAZIĞ İLİ 15

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

5.2. 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 22
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI 23
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 24
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 27
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ 28
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ 28
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 28
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 27
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 27
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 27
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ 29
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 31
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 33
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 33
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 35
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 37
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 37
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 37
6. BÖLÜM ANALİZSONUÇLARININ 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 30.12.2022 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 06.01.2023 tarihinde SPK-2023-38 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.12.2022

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 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 22.07.2207 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2217 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2217

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2218 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 26.07.2218 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 olunduğunda 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 maksadıyla 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 (pbx)– info@ofisyem.com

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, AHİBOZ-İMAR MAHALLESİ, 124 ADA 13 PARSEL 1 VE 2 NOLU BB adresinde yer alan gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

3.1 KABULLER

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

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemlemeler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı 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

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

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 değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Gökay DAĞLI	Olcay USTA

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

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	GÖLBAŞI
Mahallesi/Köyü	:	AHİBOZ-İMAR MAH.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	124
Parsel No	:	13
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	KARMA TEK KATLI OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
Alanı	:	10621.00 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	1
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Hububat Depolama
Sahibi-Hissesi	:	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	13
Yevmiye No	:	18092
Tapu Tarihi	:	31/05/2021

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	GÖLBAŞI
Mahallesi/Köyü	:	AHİBOZ-İMAR MAH.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	124
Parsel No	:	13
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	KARMA TEK KATLI OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
Alanı	:	10621.00 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	2
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Hububat Depolama
Sahibi-Hissesi	:	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	14
Yevmiye No	:	18092
Tapu Tarihi	:	31/05/2021

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu ana gayrimenkul, ANKARA İLİ, GÖLBAŞI İLÇESİ, AHİBOZ-İMAR MAHALLESİ, 124 ADA 13 PARSEL 1 VE 2 BB – AHİBOZ MAHALLESİ 3200. CADDE 3/11 VE 3/12 GÖLBAŞI ANKARA posta adresinde konumludur.

Ankara merkeze yaklaşık 33 km uzaklıkta kalmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır. Taşınmazlar AHİBOZ Mahallesinin kuzeyinde bulunmaktadır. Bölgede benzer nitelikli yapılaşmalar ve tarlalar bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde; taşınmazın il ve ilçe merkezi ile bulunduğu bölgenin mahalle merkezine uzak noktada yer aldığı, bölgede yapılaşmanın olmadığı, bölgede çok sayıda imarsız tarla vasıflı taşınmazların bulunduğu belirlenmiştir. Bölge genel olarak alt ve orta gelir grubuna hitap etmektedir. Gayrimenkul kırsal yerleşik alan uzağında yer almakta olup bulunduğu bölgede tarımsal araziler görülmektedir.

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

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

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz mahalle yerleşik alanı dışarısında olup, il merkezine ulaşım özel araçlar ile sağlanabilmektedir.

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

Gölbaşı Belediyesinde yapılan incelemelerde; değerleme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Depolama Alanı'' olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Yapı Nizamı Depolama Alanı, E:0.60, Hmax:7.50m, ön-arka çekme mesafesi:15.00 m, yan çekme mesafesi:5.00 m olduğu bilgisi alınmıştır. Parseller 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir. Taşınmazlar Gölbaşı belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların, ada/parsel bazında yerinin doğruluğunu Gölbaşı Belediyesi ve TKGM bağlı imar arşivinde yer alan kadastral paftası, imar planının ve CBS görüntüsünün çakıştırılması ile tespit edilmiştir.

Gölbaşı İmar arşivinde,124 ada 13 parsel için 17.09.2012 tarihinde onaylanmış projeye ulaşılmıştır. Belediye projesindeki numaralama, bağımsız bölüm numarası ve yerinde kapıda asılı belediye numaratajindan doğan uyumsuzluk Gölbaşı Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan LİKAP teknik raporunda belirtilmiştir. Teknik rapora göre taşınmazların konumu uyumludur.

•Konu taşınmazlara ait dosya incelemesi Gölbaşı Belediyesi imar arşivinden dijital olarak yapılmıştır. İncelenen evraklara ait bilgiler aşağıda belirtildiği şekildedir.

124 ada 13 parsel;

* Gölbaşı Belediyesi İmar arşivinde değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 17.09.2012 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

* Gölbaşı Belediyesinde değerleme konu taşınmaz için verilmiş, 08.11.2012 tarih ve 545/2012 sayılı ruhsat düzenlenmiştir. Söz konusu ruhsata göre yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır. Ruhsata göre 12 adet bağımsız bölümün yasal alanı 6219,88 m² dir. 2/B yapı sınıfında ve 5.80 m yükseklikte olduğu belirtilmiştir.

* Gölbaşı Belediyesinde değerleme konu taşınmaz için verilmiş, 29.12.2014 tarih ve 500/2012 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Söz konusu belgeye göre yol kotu

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır. Ruhsata göre yasal yapı alanı 6219,88 m² dir. 2/B yapı sınıfında ve 5.80 m yükseklikte olduğu belirtilmiştir.

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 GÖLBAŞI Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamıştır, 31.05.2021 tarih ve 18092 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

11.01.2023 tarih, 15:14 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerinde takyidat aşağıdaki gibidir;

BEYAN:

* 16/06/2015 tarih ve 12013 yevmiye ile Diğer (Konusu: iş bu baımsız bölümler için teknik rapor Ahiboz-İmar 2cilt 195 saife dosyasındadır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) beyanı,

* 03/03/2015 tarih ve 4030 yevmiye ile Yönetim Planı : 06/02/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) beyanı,

İPOTEK:

1 NOLU BB;

*02/12/2015 tarih ve 22971 yevmiye ile Akbank T.A.Ş lehine 1.000.000,00 TL bedelle 1.0 dereceden ipotek tesis edilmiştir.

2 NOLU BB;

*03.12.2015 tarih ve 23033 yevmiye ile Akbank T.A.Ş lehine 1.000.000,00 TL bedelle 1.0 dereceden ipotek tesis edilmiştir.

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 taşınmazlar ile ilgili Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu

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

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, 28/05/2213 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-9/10/2222-31269) 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 hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir."

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

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2201 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 124 ada 13 parselin yapı kullanma izin belgesinde taşınmaz projesinin Yapı Denetim Firmasının "Coşkun Yapı Denetim Ltd.Şti" olduğu belirtilmiştir.

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 Gölbaşı Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri

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

doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazların 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 (2219 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. 2210 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,

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

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

Ekonomik Faaliyetler

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

Tarım

Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzümdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. GÖLBAŞI, 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 boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla

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

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

Ankara, 2209 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. 2209'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 (2207'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşıdır. Ankara ilinde arkeolojik sitlere ilgi duyanlar için yabancı gezi rehberlerinde öncelikle görülmesi önerilen yer Anadolu Medeniyetleri Müzesi'dir. Başkent'in Ulus semtinde Ankara Kalesi, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Ankara Etnografya Müzesi, Roma harabeleri (Augustus Tapınağı ve Julian Sütunu) gibi pek çok turistik yer bulunur. Modern Türkiye'nin tarihi ile ilgilenenler için Anıtkabir ve eski TBMM binası turist kitaplarında sık önerilen yerlerdir. Başkent dışındaki başlıca turistik yerler Beypazarı'nın geleneksel evleri ve Gordion'dur. Yurt içi turizmi bakımından, başta kültür turizmi olmak üzere, kent merkezi ve çevresinde kongre turizmi, Elmadağ çevresinde kış turizmi, Kızılcahamam, Ayaş, Çubuk ve Haymana çevresinde kaplıca turizmi ile Güdül'deki Tuluntaş Mağarası'nda mağara turizmi gerçekleştirilmektedir. Anıtkabir başta olmak üzere birçok müze ve anıt ile Beypazarı ve Kızılcahamam'daki tarihî evler yurt içi turizmine katkıda bulunmaktadır. Ayrıca Evren ilçesi, Hirfanlı Baraj Gölü kıyısında sahip olduğu sahille Ankara ve çevre illere alternatif bir su ve doğa tatili imkânı sunmaktadır. 2208'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. 2206 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır. Ankara yakınında O-4 otoyolu Ankara ili karayolu haritası Ankara ili çevreyolu içi yerleşim haritası Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-22 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-22 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O22 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D220 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D220 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D220 (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 (GÖLBAŞI - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (GÖLBAŞI - 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 GÖLBAŞI 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 2209'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 2215 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüz ölçümü ile GÖLBAŞI 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüz ölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İklim; İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2216'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, GÖLBAŞI 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 GÖLBAŞI çevresindeki kireç taşları fosil açısından oldukça zengindir. Bölgede, alt Paleosenden kalma sığ deniz bitkilerinin fosilleri bulunmuştur. Çamlıdere'deki Taşlaşmış Ağaç Fosil Ormanı, Erken Miyosen'de (23-15 milyon yıl öncesi) gelişmiş olan çam ve meşe ağaçlarının bulunduğu karışık bir ormanın fosil kalıntılarından oluşur.[66] Bitki örtüsü Ankara çiğdemi (Crocus ancyrensis) Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabani arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2215 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.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2222 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 2221 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2222 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2222 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2221 ve 2222 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olunduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2222 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2221 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2221 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

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

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

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2222 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. 2222 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 2222 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.

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

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. 2222 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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, 2221 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıkılığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2222 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2222 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2219 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2222 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. 2222 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.

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

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

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 2219'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 2219 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2222 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

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

5.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Bölgenin şehir merkezine uzak konumlu olması
- Bölgedeki yapılaşmanın düşük olması
- Çoğu deponun boş olması , doluluk oranının düşük olması

5.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Depolama Alanı
Yapılaşma Yoğunluğu	: %60
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Depolama Alanı
İnşaat Tarzı	:
İnşaat Nizamı	:
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 2/B
Deprem Bölgesi	: 4. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: KatMulkiyeti
Toplam B.Bölüm Sayısı	: 2
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 7

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

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

Malzeme Durumu	: Betonarme
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Yok
Otopark	: Açık Otopark
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Depolama
Kullanım Şekli	: Depolama

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

124 ADA 13 PARSEL;

Değerleme konusu Ankara İli, GÖLBAŞI İlçesi, AHİBOZ-İMAR Mahallesi, 124 ada 13 nolu parsel 10621 m² yüz ölçüme yüz ölçüme sahiptir. Değerlemeye konu parseller S.S Ankara Hububat ve Bakliyat Toplu İş Yeri Yapı Kooperatifi tarafından bloklar halinde inşaa edilmiştir. Parseller bloklar halinde site şeklinde konumlanmıştır. Parsellerin etrafında sınırlarını belirleyici olarak tel çit ile çevrelenmiştir. Bölgede genellikle depolar bulunmaktadır. Topografik olarak az eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

Taşınmazların bulunduğu blok siteye girildiğinde soldan ilk bloktur.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

1 ve 2 nolu bağımsız bölümler alan ve yapı olarak benzerdir. 1 nolu bb köşebaşıdır 2 nolu bb ise ara konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlar büro ve depo olarak iki bölüm halinde ve iki farklı girişi mevcuttur. Duvardan duvara iç mekan ölçüleri 24.80 m derinlikte ve 19,70 genişliktedir. Bir bölümü ofis olarak kullanılabilecek tarzda kendi içinde ayrılmıştır. Ofis alanı 10mx3,40m = 34 m2 dir. Depo alanları brüt alanı 505 m2 dir. Deponun girişindeki yükseklik 5.33m en uç noktada 8.40m dir. Duvar ve zemin kaplaması olmayıp brüt betondur. Ofisler kullanılmamakta olup içi yapısızdır.

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

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

5.6. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.9. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Parsellerin yakınında devlet karayolu geçmesi
- İskanın olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Şehir ve ilçe merkezinden uzak olması
- Çok sayıda boş depo bulunması , doluluk oranının düşük olması

5.10. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

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

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

MALİYET ANALİZİ

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

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

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat 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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

5.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.12. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

nakdi gösterir.

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

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

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

- 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 2216 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.
Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.
Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)
Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)
Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

5.13. 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 değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

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

DEPO EMSALLERİ

EMSAL-1- SAHİBİNDEN 0535 469 13 14

Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, benzer yapıda 500m2 deponun 6.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal değerleme konu taşınmazlarla aynı konumdadır. Sitede doluluk oranı oldukça düşük olup , konumu ve niteliği dikkate alındığında istenen değer çok yüksek bulunmuştur. (%25 Pazarlık, Metrekare Birim Fiyatı: 9000-TL/m²)

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

EMSAL-2 – YILDIRIM İNŞAAT 0532 606 78 49

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda, aynı sitede, 500 m2 kullanım alanlı deponun 4.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (%15 Pazarlık, Metrekare Birim Fiyatı: 6.800-TL/m²)

EMSAL-3 – BEYAN :

GÖLBAŞI AKTİF EMLAK 0312 484 99 55

Bölgeye hakim emlakçıdan alınan bilgiye göre bölgedeki depoların kısıtlı alıcıya yönelik olduğu için 2.500.000-3.000.000TL civarında satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

EMSAL-4 – BEYAN :

BÖLGE EMLAKÇISI

Bölgeye hakim ismini vermekten imtina eden emlakçıdan alınan bilgiye göre bölgede çok fazla depo portföyünün olmadığı belli bir alıcı kitlesine hitap ettiği 2milyon ile 4milyon arasında değişken fiyatların olduğu bilgisi alınmıştır.

5.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.15. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

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

5.16. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

5.17. 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 depoların yola uzaklığı, büyüklüğüne göre değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmazlara emsal depo vasıflı taşınmazların m² birim fiyatının 5.000-7.000 TL/m2 olarak kabul edilerek değerleme yapılmıştır.

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş; bu durumda 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin güncel nihai toplam YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ toplam 6.800.000 TL, olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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, depo için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 53(Elliüç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ								
ADA	PARSEL	BB NO	VASFI	ALANI (m²)	MALİK	BR.FİYAT (TL/M2)	HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	HİSSESİNE DÜŞEN YUV.DEĞER (TL)
124	13	1	DEPO	505,00	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	₺6.730,00	3400000	₺3.400.000,00
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER								₺3.400.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)								$ 179.799,05
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)								€ 168.233,55
1 DOLAR								₺ 18,9100
1 EURO								₺ 20,2100

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ								
ADA	PARSEL	BB NO	VASFI	ALANI(m²)	MALİK	BR.FİYAT (TL/M2)	HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	HİSSESİNE DÜŞEN YUV.DEĞER (TL)
124	13	2	DEPO	505,00	OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	₺6.730,00	3400000	₺3.400.000,00
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER								₺3.400.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)								$ 179.799,05
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)								€ 168.233,55
1 DOLAR								₺ 18,9100
1 EURO								₺ 20,2100
TOPLAM YASAL VE MEVCUT DEĞER								₺6.800.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)								$ 359.598,10
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)								€ 336.467,10

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

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

Bilgi amaçlı 2021 değeri

	EKSPERTİZ DEĞERİ	
SABİT KIYMET ADI	**31.12.2022**	**31.12.2021**
ANKARA GÖLBAŞI 124 ADA 13 PARSEL AHİBOZ 1 BB	3.400.000,00	2.070.000,00
ANKARA GÖLBAŞI 124 ADA 13 PARSEL AHİBOZ 2 BB	3.400.000,00	2.070.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Gökay DAĞLI

Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.07.2017 No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 03.02.2017 No : 406096

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Gökay DAĞLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Taha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.2719**

Sayın Gökay DAĞLI
(T.C. Kimlik No: 14886245310 - Lisans No: 406096)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2023-15:14

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
004623022434	20230111-1531-F02986	2243

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	88273715
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	AHİBOZ-İMAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	1/13
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	124/13
AT Yüzölçüm(m2):	10621.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Hububat Depolama
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///1
Arsa Pay/Payda:	86065/1062100
Ana Taşınmaz Nitelik:	KARMA TEK KATLI OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: iş bu baımsız bölümler için teknik rapor Ahiboz-İmar 2cilt	(SN:7921704)	Gölbaşı(ANKARA)	-

	195 saife dosyasındadır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	612-30 NOLU LİSANSLI HARİTA KADASTRO MÜHENDİSLİK BÜROSU VKN:	- 16-06-2015 14:13 - 12013	
Beyan	Yönetim Planı : 06/02/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 03-03-2015 11:31 - 4030	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
585000580	(SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 31-05-2021 18092	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

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

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	1000000.00 TL	%18 değişken	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 02-12-2015 15:50 - 22971

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - AHİBOZ-İMAR - (Aktif) - 124 Ada - 13 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 02-12-2015 15:50 - 22971	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **yrYZT363-WPgG** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2023-15:14

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: OLCAY USTA

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
004623022434	20230111-1531-F02986	2243

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	88273716
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	AHİBOZ-İMAR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	1/14
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	124/13
AT Yüzölçüm(m2):	10621.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Hububat Depolama
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///2
Arsa Pay/Payda:	86065/1062100
Ana Taşınmaz Nitelik:	KARMA TEK KATLI OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: iş bu baımsız bölümler için teknik rapor Ahiboz-İmar 2cilt	(SN:7921704)	Gölbaşı(ANKARA)	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

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

	195 saife dosyasındadır) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	612-30 NOLU LİSANSLI HARİTA KADASTRO MÜHENDİSLİK BÜROSU VKN:	- 16-06-2015 14:13 - 12013	
Beyan	Yönetim Planı : 06/02/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gölbaşı(ANKARA) - 03-03-2015 11:31 - 4030	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
585000584	(SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 31-05-2021 18092	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Ipotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	1000000.00 TL	AKDİ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı(ANKARA) - 03-12-2015 11:58 - 23033

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gölbaşı(ANKARA) - AHİBOZ-İMAR - (Aktif) - 124 Ada - 13 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000.00 TL	Gölbaşı(ANKARA) - 03-12-2015 11:58 - 23033	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ZO9ReBjzVch0-** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

YAPI RUHSATI

Ruhsat verilen kurum	GÖLBAŞI BELEDİYESİ
İl	ANKARA
İlçe	GÖLBAŞI
Belediye	GÖLBAŞI BELEDİYESİ
Mahalle	AHBECİ
Ada no	124
Parsel no	12
Ruhsat tarihi	08.11.2012
Ruhsat no	545/2012
Parselin kullanım şekli	DEPOLAMA ALANI
Yapı sahibi belgesi veren kurum	GÖLBAŞI TAPU ERİŞİ MÜDÜRLÜĞÜ
Yapı ruhsatı geçerlilik tarihi	08.11.2017

Yapı Sahibinin

Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no	S.S. ANKARA HUBUBAT VE BAKLİYAT TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ 5270366375
Özel / Kamu / Yabancı	Özel
Adres	TURGUT ÖZAL BULV. ÖZSÖR İŞ HANI NO:72/39 SAİTLER-ALTINDAĞ/ANKARA

Yapı Müteahhidinin

Ad soyadı, unvanı, TC kimlik no	BİR İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ 1347150166
Sicil no	279687
Belge sahibi belge sahibi adı	HİTİT
Belge kimlik no	1170601163
Belge no	8
Belge tarihi	23.10.2012
Belge no	32948
Adres	DİKMEN CAD. NO:62/13 ÇANKAYA/ANKARA

Şantiye Şefinin

Ad soyadı, unvanı	BİLGEHAN ÖZDEMİR - İNŞ MÜHENDİSİ
TC kimlik no	13420563336
Sicil no	67262
Belge sicil no	
Belge tarihi	22.10.2012
Belge no	
Adres	DİKMEN CAD. NO:62/13 ÇANKAYA/ANKARA

Yapıda Yapılan Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

(12711) Tarımsal amaçlı kullanılan depo binaları	12	6219,88
Toplam (12711) Tarımsal amaçlı kullanılan depo binaları	12	6219,88

Yapı İle İlgili Özellikler

Bağımsız bölüm sayısı	1	Yapıda bağımsız bölüm sayısı	12	6219,88
Toplam yapı sayısı	1	Toplam bağımsız bölüm sayısı	12	6219,88
Yapının yıl kısa ömür sayısı	1	Yapının yıl kısa ömür sayısı	1	
Yapının yıl kısa ömür yüzdesi(%)	5,8	Yapının kısa ömür yüzdesi(%)	5,8	
Yapının yapım yılı	0	Yapım grubu	B	305
Yapım maliyeti (TL)	1897063,4	Yapım ortalama bedeli (TL)	384844,74	1933548,14

Yapının Teknik Özellikleri

Taşıyıcı Sistem	Betonarme
Çatı Şekli	Düz
Çatı Örtüsü	Betonarme
Dış Duvar Dolgu Malzeme Cinsi	Tuğla
Yapı Projeleri	

Statik	İLMAN ERDOĞAN	3584517841 5	27165
Mimari	ÖMER FARUK AKSOY	6040849667 0	52203
Elektrik	SEYFETTİN DURMAZ	1150628163 2	3484
Makinalı tesisat	HALİL GÜNGÖR	1455119873 4	24409
Betonarme	HELİT ERDEM	4120750268	7524
Perdeler	MURAT MERT	3478687762	3227

PROJE MÜELLİFİNİN

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

108292970

1. Belgeyi veren kurum: GÖLBAŞI BELEDİYESİ
2. Belge verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: GÖLBAŞI; Bucak: İlçe: ; Belediye: GÖLBAŞI BELEDİYESİ; Mahalle: AHİBEDİ; Mahalle tanımlı kodu: 28; Mevcut bulvar, cadde adı, sokak, kulüp adı: ANK. HUSUSİ İDARE BAKLIYAT TOP. İŞY. KÜME EVLERİ; Cadde/Sokak tanımlı kodu: 0; Dış kapı no: 1; Site adı: ; Menzil adı:
3. Pafta No: ; 4. Ada No: 104; 5. Parsel No: 13; 6. Blok No:
7. Blok kullanımı (?) ve belge verisi bağımsız bölüm: ; 8. Ada blok kullanılabilirlik (ö) devam bağımsız bölüm no:

8. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
9. Belgenin onay tarihi: 28.12.2014
10. Belge no: 500/2014
11. Belgeye esas ruhsat: ■ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yeniden ☐ 3. Yerinden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. Revizyon ☐ 7. Geçici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Onarım ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Düşürülerek ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fenkoşulu ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. Isıtma değişikliği ☐ 17. İskeleli duvar ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19. ...

12. İlk yapı ruhsatı tarihi	13. İlk yapı ruhsatı no	14. Son yapı ruhsatı tarihi	15. Son yapı ruhsatı no	16. Yeniden ruhsatı tarihi
06.11.2012	545/2012			

17. Yeniden ruhsatı no	18. Tadilat ruhsatı tarihi	19. İmar planı onay tarihi	20. İmar durumu tarihi	21. İmar durumu no
			26.01.2012	43/2012

22. Zemin etüdü onay tarihi	23. CBS veyahut onay tarihi	24. Tapu tescil belgesi tarihi	25. Tapu tescil belgesi no
		31.10.2012	

26. Tapu tescil belgesi veren kurum	27. Parselasyon planı onay tarihi	28. Parselin kullanma amacı	29. Parselin alanı (m2)
GÖLBAŞI TAPU İKİL MÜDÜRLÜĞÜ		DEPOLAMA ALANI	10821

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: G.İLANKARA HUSUSİ İDARE VE BAKLIYAT TOPLU İŞ YERİ YAPI KOP. ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GEDİKLİLER
33. Vergi kimlik no: 0800051148
34. Adres: AHİBEDİ MAH. ANK. HUSUSİ İDARE BAKLIYAT TOP. İŞY. KÜME EVLERİ NO: 4 İÇ KAPI NO: 33 GÖLBAŞI / ANKARA
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İSRAİL ÖZDEMİR, BİR İNŞAAT A.Ş. 1047180 ISMİ
37. Oda sicil no: 276667
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HİTİT
39. Vergi kimlik no: 1770081150
40. Sigorta sicil no: 0
41. Sözleşme tarihi: 25.10.2012
42. Sözleşme no: 20848
43. Yapı müteahhitliği yetki belge no: 00062160346470023
44. İrtibat adres adresi: AZİZİYE MAH. CİNNAH CAD. NO: 42 İÇ KAPI NO: 13 ÇANKAYA / ANKARA
45. İmza

Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı: BİLGİNHAN ÖZDEMİR, İNŞ. MÜH.
47. T.C. kimlik no: 15420051024
48. Oda sicil no: 67282
49. Sigorta sicil no:
50. Sözleşme tarihi: 22.10.2012
51. Sözleşme no:
52. Adres: AZİZİYE MAH. CİNNAH CAD. NO: 42 İÇ KAPI NO: 13 ÇANKAYA / ANKARA
53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)
1000 - (1220) Ofis ve İşyeri	12	6219,88
Toplam: 1000 - (1220) Ofis ve İşyeri	12	6219,88

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Bende yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut bağımsız bölüm sayısı	60. Yapının taban alanı (m2)	61. Yapı inşaat alanı (m2)
1	12		6219,88	6219,88

62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut bağımsız bölüm sayısı	65. Toplam taban alanı (m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı (m2)
1	12		6219,88	6219,88

67. Yapının yer kısmı altı kat sayısı	68. Yapının yer kısmı üstü kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. Ara kat sayısı
	1	1	

71. Yapının yer kısmı altı yüksekliği (m)	72. Yapının yer kısmı üstü yüksekliği (m)	73. Yapının toplam yüksekliği (m)	74. Ara kat yüksekliği (m)
	5,0	5,0	

75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyeti (TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Yeni düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
6	6	505	1897363,4	56484,74	1953848,14	1897363,4

Yapının Teknik Özellikleri

82. Isıtma Sistemi: ☐ 1. Merkezi ısıtmalı kaloriferli ☐ 2. Bina içi kaloriferli ☐ 3. Kat kaloriferli ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ■ 6. Klima ☐ 7. ...
83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ■ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. ...
84. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6. ...
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ■ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. ...
86. İçme Suyu: ☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tağıma suyu
87. Atık su: ■ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Foseptik
88. Tesisatlar: ☐ 1. Antenler ☐ 2. Baca sistemleri ☐ 3. Doğalgaz ■ 4. Elektrik ■ 5. Haberleşme ■ 6. Pis su ■ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratonner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. ...
89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ■ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Soğuk depo ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yükleme rampası ☐ 12. ...
90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1. Betonarme → ☐ 1.1.1. Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2. Ahşap; ☐ 1.3. Çelik; ☐ 1. Betonarme (Karkas); ☐ 2. Yığma (Kagir); ☐ 3. Prefabrik; ☐ 4. Yarı prefabrik; ■ 5. Karma; ☐ 6. ...
91. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1. Briket; ☐ 2. Tuğla; ☐ 3. Taş; ☐ 4. Ahşap; ☐ 5. Kerpiç; ☐ 6. Stabilizeli; ■ 7. Gazbeton blok; ☐ 8. Hafif beton; ☐ 9. ...
92. Döşeme: ☐ 1. Plak betonarme; ☐ 2. Monter döşeme; ☐ 3. Ahşap; ☐ 4. Ahşap; ■ 5. Hazır yapı elemanı; ☐ 6. ...

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümüne hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum kadar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar kullanılıyor olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı dapolar, komürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı: .... adet daire, ... adet dükkan veya 12 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun sahip olduğu oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı								0
99. Daire olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

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

MAHALLE	AHİBOZ		**T.C. GÖLBAŞI BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**	TARİH	25.01.2012
ADA NO	PARSEL NO	ALAN (m²)		SAYI	43/12
124	13	10621			
SAHİBİ	S.S.ANKARA HUBUBAT VE BAKL. TOPLU İŞYERİ YAPI KOOP.				

İMAR DURUMU

İMAR PLANI	ONAYLAYAN KURUM	(	İNŞAAT ALANI	TAKS		YAPI NİZAMI	DEPOLAMA ALANI
	ONAY TARİHİ			KAKS		KAT ADEDİ/SAÇAK SEVİYESİ(*)	7.50
	ARŞİV NO			EMSAL	0.60	KULLANIM KARARI	

AÇIKLAMALAR:

1) ANKARA BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 81/g MADDESİ GEREĞİNCE İMAR ÇAPI 1(BİR) YIL GEÇERLİDİR.
2) PARSELİN İNŞAAT CEPHESİ, DERİNLİĞİ, YOLA VE KOMŞU PARSELE YAKLAŞMA MESAFELERİ KROKİDE GÖSTERİLMİŞTİR.
3) 13.02.2012.TARİH VE 11935 SAYILI MAKBUZ İLE ÇAP ÜCRETİ TAHSİL EDİLMİŞTİR.
4) PARSEL ÖLÇÜLERİ .....TARİH VE .... SAYILI APLİKASYON KROKİSİNDEN ALINMIŞTIR.
5) 14.10.2010.TARİH VE 393/10 SAYILI İMAR ÇAPINA İSTİNADEN YENİLENMİŞTİR.
6) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİSİNDEKİ PARSELLERDE SAÇAK SEVİYESİ(*) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.07.2011 TARİH VE 1986 SAYILI KARARINA GÖRE DÜZENLENEBİLİR.
7) İMAR PLANINA AİT PLAN HÜKÜMLERİ ARKA SAYFADADIR.

HAZIRLAYAN	FEYZİ ÖZDEMİR TEKNİK RESSAM	
KONTROL EDEN	ESRA GÜNGÖR ŞEHİR PLANCISI	
ONAYLAYAN	MERİH KARAYOL İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ	

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

FOTOĞRAFLAR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

1 NOLU BB

2 NOLU BB

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

B

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİKAP TEKNİK RAPOR

T.C.
0612-30 NOLU LİSANSLI HARİTA KADASTRO MÜHENDİSLİK BÜROSU
GÖLBAŞI / ANKARA
Erdoğan AKDENİZ

Sayı : 0612-30.LIHKAB.BB4.06/147 — 10/06/2015
Konu : Bağımsız Bölüm Numarası – Numarataj Yerinde Tesbit

GÖLBAŞI TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE
ANKARA

GÖLBAŞI İlçesi Ahiboz Mahallesinde bulunan, S.S. Ankara Hububat Bakliyat Toplu İşyeri Yapı Kooperatifinin yapımını, tamamladığı 7 (Yedi) Adadan oluşan 86 adet yatay deponun Tapudaki Bağımsız Bölüm Numaraları ile Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığınca yapılan numarataj sonu verilen Bağımsız Bölüm Numaralarının farklılık göstermesi nedeniyle Kooperatif Yetkilisinin talebi üzerine, Gölbaşı Tapu Müdürlüğünde ve Gölbaşı Belediye Başkanlığındaki mevcut onaylı proje ve mimari projelere göre Bağımsız Bölümlerin yerinde tesbitleri yapılmış, bununla ilgili Teknik Rapor ve Bağımsız Bölüm Planı (Numarataj işlenmiş) dosyalarına konulmak üzere Ek'te sunulmuştur. Arz ederim.

Saygılarımla.

Erdoğan AKDENİZ
Lisanslı Harita Kadastro Mühendisi
Jeo. ve Fotogr. Yük. Müh.

Ekler:
- Teknik Rapor (7 nüsha)
- Bağımsız Bölüm Planı (7 nüsha)

Dağıtım:
- Gölbaşı Belediyesi Başkanlığı
- Gölbaşı Tapu Müdürlüğü
- S.S. Ankara Hububat Bakliyat Toplu İşyeri Yapı Kooperatif

Bahçelievler Mahallesi 319.Sokak 15/3 Gölbaşı / ANKARA
Tel: (312) 484 33 36 Fax: (312) 484 53 70
Eposta: golbasilihkab@hotmail.com

TEKNİK RAPOR

İli: Ankara **İlçe:** Gölbaşı **Mahalle:** Ahiboz

Ada/Parsel: 124/13, 125/11, 126/11, 128/13, 129/15, 130/15, 131/15

İlgi: 0612-30 Nolu Lisanslı Kadastro Mühendislik Bürosu ile S.S. Ankara Hububat ve Bakliyat Toplu İşyeri Yapı Koop. Arasındaki 29/05/2015 tarihi ve 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301 fen kayıt nolu sözleşmeler (7 Adet).

İlgili sözleşme gereğince S.S. Ankara Hububat ve Bakliyat Toplu İşyeri Yapı Kooperatifinin bulunduğu yerde yapılan inceleme sonucunda tapu kayıtlarında ve mimari proje ile vaziyet planlarında Bağımsız Bölüm numaraları her bir ada için, ada bazında numaralandırma yapılmasına ve de blok numarası verilmemesine rağmen Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığınca yapılan numaralandırmada; her bir adaya ayrı bir blok numarası verilmiştir. Bağımsız bölümlerin numaralandırılmaları ise, ada ya da blok bazında yapılmayıp 7 adada mevcut 86 adet bağımsız bölüm 1'den 86'ya kadar numaralandırılmıştır.

Tapu kayıtları, mimari proje ve **vaziyet planlarındaki** bağımsız bölümler ile **numaratajlamaları** sonucu verilen kapı numaraları arasındaki irtibayı sağlayabilmek için yapılan tespitler bir tablo halinde aşağıda çıkarılmıştır.

TABLO:

S.NO	Ada/ Parsel No	Plandaki Blok No	Plandaki Bağımsız Bölüm No	Numaratajlamadaki Blok No	Numaratajlamadaki Kapı No
1	124 / 13	--	1	3	12
		--	2	3	11
		--	3	3	10
		--	4	3	9
		--	5	3	8
		--	6	3	7
		--	7	3	6
		--	8	3	5
		--	9	3	4
		--	10	3	3
		--	11	3	2
		--	12	3	1
2	125/11	--	1	5	22
		--	2	5	21
		--	3	5	20
		--	4	5	19
		--	5	5	18
		--	6	5	17
		--	7	5	16
		--	8	5	15
		--	9	5	14
		--	10	5	13
3	126/11	--	1	7	32
		--	2	7	31
		--	3	7	30
3	126/11	--	4	7	29
		--	5	7	28
		--	6	7	27
		--	7	7	26
		--	8	7	25
		--	9	7	24
		--	10	7	23
4	128/13	--	1	10	44
		--	2	10	43
		--	3	10	42
		--	4	10	41
		--	5	10	40
		--	6	10	39
		--	7	10	38
		--	8	10	37
		--	9	10	36
		--	10	10	35
		--	11	10	34
		--	12	10	33
5	129/15	--	1	8	58
		--	2	8	57
		--	3	8	56
		--	4	8	55
		--	5	8	54
		--	6	8	53
		--	7	8	52
		--	8	8	51
		--	9	8	50
		--	10	8	49
		--	11	8	48
		--	12	8	47
		--	13	8	46
		--	14	8	45
6	130/15	--	1	6	72
		--	2	6	71
		--	3	6	70
		--	4	6	69
		--	5	6	68
		--	6	6	67
		--	7	6	66
		--	8	6	65
		--	9	6	64
		--	10	6	63
		--	11	6	62
		--	12	6	61
		--	13	6	60
		--	14	6	59
7	131/15	--	1	4	86
		--	2	4	85
		--	3	4	84
		--	4	4	83
		--	5	4	82
		--	6	4	81
		--	7	4	80
		--	8	4	79
		--	9	4	78
		--	10	4	77
		--	11	4	76
		--	12	4	75
		--	13	4	74
		--	14	4	73

Sonuç olarak, tapu kayıtları, mimari proje ve fiili durum (numaratajlama sonucu verilen kapı numaraları) arasında bu tabloya göre irtibat sağlanması mümkün olabilecektir. Saygılarımla arz ederim.

Erdoğan AKDENİZ
Lisanslı Harita Kadastro Mühendisi
Jeo. ve Fotogr. Yük. Müh.

S.S. ANKARA HUBUBAT ve BAKLİYAT TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ
GÖLBAŞI AHİBOZ 124-125-126-129-130-131-132 NOLU ADALARIN BAĞIMSIZ BÖLÜM PLANI
Ahiboz Köyü Uyuzsuyu Mevkii
123 Ada
124 Ada
125 Ada
126 Ada
131 Ada
130 Ada
129 Ada
128 Ada
132 Ada
133 Ada
134 Ada
AÇIKLAMA:
MİMARİ PROJE VE TAPU KAYDINDAKİ BAĞIMSIZ BÖL. NO
NUMARATAJ SONUCUNDAKİ BAĞIMSIZ BÖL. NO (KAPI NO)

İMAR

ADA	124	T.C. GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	13	
MAHALLESİ		
YAPI SAHİBİ		S.S. ANKARA HUBUBAT ve BAKLİYAT TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ
İMAR ÇAPI		15/10/2010 TARİH 393/10 SAYILI
YOL KOTU		02/08/2011 TARİH 204/11 SAYILI
TAPU TESCİL DURUMU		17/09/2012 TARİH
BAĞ. BÖL. LİSTE BEYANI		21-03-2012 TARİH 06822 SAYILI ANK. 52. NOTER
VEKALETNAME		06/07/2010 TARİH 08841 SAYILI ANKARA 23. NOTER

MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI
KENTSEL TASARIM PROJESİ 22.07.2011 TARİH 004/2011 SAYILI 27-03-2012 ONAY TARİHLİ MİMARİ PROJE	
PROJEYİ TETKİK EDEN / PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
17.09.2012	17-09-2012
MİMARİ PROJE ONAY TARİHİ: 17.09.2012	RUHSAT TARİHİ

BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ, AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERECEK KURULUŞLARCADA UYULUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GEÇERLİDİR.

- 1/50'M YÖRGEÇEN İNŞAAT DUVARLARINDA İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN ÖNCE İKİNCİ DUVARLARI RUHSATI ALINACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA PEYZAJ PROJESİ YAPILACAKTIR.
- RUHSAT AŞAMASINDA YANGIN PROJESİ YAPILACAKTIR.

Mimar SİNAN ERDOĞAN tarafından hazırlanan, proje denetçisi ..... tarafından kontrol edilen İmar Kanunu ve ANKARA İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin, yapılan kontrolde görülen uyumsuzlukları düzeltilerek ve imza sahibinin yetkisi tetkik edilerek, aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre onay yapılmış olup, gözden kaçabilen inşaat uygulaması sırasında oluşabilecek uyumsuzluklar herhangi bir zarar doğmasına meydan vermeyecek şekilde fenni mesulün veya Yapı Denetim Şirketinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünü haberdar etmesi kaydıyla onay işlemi yapılmıştır.

TARANDI

124 ADA BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ
1	HUBUBAT DEPOLAMA	86065/1062100	-
2	HUBUBAT DEPOLAMA	86065/1062100	-
3	HUBUBAT DEPOLAMA	86065/1062100	-
4	HUBUBAT DEPOLAMA	86065/1062100	-
5	HUBUBAT DEPOLAMA	86065/1062100	-
6	HUBUBAT DEPOLAMA	92560/1062100	-
7	HUBUBAT DEPOLAMA	108890/1062100	-
8	HUBUBAT DEPOLAMA	86065/1062100	-
9	HUBUBAT DEPOLAMA	86065/1062100	-
10	HUBUBAT DEPOLAMA	86065/1062100	-
11	HUBUBAT DEPOLAMA	86065/1062100	-
12	HUBUBAT DEPOLAMA	86065/1062100	-

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

ANKARA / GÖLBAŞI / AHİBOZ MAHALLESİ / 3200 (Cadde) / 3 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 11 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşy

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
356590687	124	13	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	3	3851202840	11	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	2

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3851202840

ANKARA / GÖLBAŞI / AHİBOZ MAHALLESİ / 3200 (Cadde) / 3 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 12 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşy

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
356590687	124	13	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	3	3148325214	12	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	1

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3148325214