

2023



DEĞERLEME RAPORU

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ A.Ş.



ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, YENİ CİMŞİT MAHALLESİ,
3023 ADA 6 PARSEL, KARGİR FABRİKA ve DEPOSUNUN
DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA VE MEVCUT PİYASA
KOŞULLARI ALTINDA PİYASA RAYİÇ DEĞERİNİN
TESPİTİ.

ANKARA / SİNCAN
NİTELİĞİ : KARGİR FABRİKA VE DEPOSU
RAPOR NO : ÖZEL-2023-87
TALEP TARİHİ : 28/11/2023
DEĞERLEME TARİHİ : 1-8/12/2023
RAPOR TARİHİ : 31/12/2023



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. DEĞERLEME TALEP TARİHİ
- 1.2. RAPORUN DÜZENLENME TARİHİ
- 1.3. RAPORUN NUMARASI
- 1.4. DEĞERLEMENİN YAPILDIĞI TARİH
- 1.5. RAPORUN TÜRÜ
- 1.6. RAPORU HAZIRLAYAN
- 1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
- 1.8. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI
- 1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ
- 1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER
- 1.11. DEĞERLEMeye KOnU VARLIK VE MÜŞTERİ İLE OLAN İLİŞKİ

2. DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

- 2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ
- 2.2. DEĞERLEMeyİ TALEP EDEN
- 2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI
- 2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ

3. DEĞERLEME KONUSU

- 3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER
 - 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI
 - 3.1.2. TAPU BİLGİLERİ
 - 3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI
- 3.2. TAPU TETKİKİ
 - 3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
- 3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ
- 3.4. İMAR DURUMU
- 3.5. GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER
 - 3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU
 - 3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ
 - 3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ
 - 3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA
- 3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

- 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ İLE MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.6. KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.7. EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) ANALİZİ
- 4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.11. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ
- 4.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 4.13. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ
- 4.14. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

- 5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ
 - 5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI
 - 5.1.2. İZLENEN YÖNTEM
 - 5.1.3. NEDENLERİ
- 5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ
- 5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

6. SONUÇ

- 6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

9. UYGUNLUK BEYANI

10. İZİN BEYANI

11. EKLER

- 11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ
- 11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ
- 11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

1.GİRİŞ

1.1 TALEP TARİHİ	: 28.11.2023
1.2.DÜZENLENME TARİHİ	: 31.12.2023
1.3. RAPOR NUMARASI	: ÖZEL-2023-87
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	: 1-8.12.2023
1.5. RAPORUN TÜRÜ	: Fabrika Binası, Depo ve İdari Bina
1.6. RAPORU HAZIRLAYAN	: M. Kemal Ketrez – 400 423 Değerleme uzmanı
1.7. SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	: Cem ERKAN – 400 369
1.8. DAYANAK SÖZLEŞME TARİH/ NUMARASI	: 27.11.2023 / 2023-0004
1.9. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİYLE İLİŞKİSİ	: Raporun kurul düzenlemeleriyle ilişkisi vardır.
1.10. SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜŞTERİYE VERİLEN HİZMETLER	: Son üç yıl içinde müşteriye hizmet verilmemiştir.
1.11. DEĞERLEMeye KOnu Varlık ve MüŞTERİ İLe OLAN İLİŞKİ	: Ankara ili, Sincan İlçesi, Yeni Cimşit Mahallesi 3023 ada 6 parselde yer alan Fabrika binası, depolar ve idari bina. Değerleme çalışması dışında müşteriyle ilişki yoktur.

2.DEĞERLEME KONUSUNUN TARAFLARI

2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİ

:

ANREVA Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güvenevler Mah., Farabi Sokak, No : 32 / 11, Çankaya/ANKARA

Şirketimiz;

*Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 14.05.2008 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.496 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

*Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun (BDDK) 04.07.2011 tarih ve B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38-15892 sayılı yazısı ile bankalara "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. DEĞERLEMeye İ TALEP EDEN

:

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.

1. OSB, Osmanlı Caddesi, No: 3, Sincan/ANKARA

2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI :

Ankara ili, Sincan İlçesi, ASO 1. OSB de bulunan, 3023 ada 6 parselde yer alan fabrika binası, depo, idari bina ve arsasının değerleme tarihi itibarıyla mevcut piyasa koşulları altında piyasa rayıç değerlerinin tespiti ve sonuçların türkçe olarak raporlanmasıdır.

2.4. MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR :

Değerlemeyi talep eden firma tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama veya özel talep bulunmamaktadır. Değerleme raporunu etkileyecek olumsuz bir unsur söz konusu olmamıştır.

2.5. RAPOR KAPSAM İÇERİĞİ :

Değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulunun III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamına uygun olarak hazırlanmıştır.

Rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım, yer alan bilgiler güvenilir kaynaklardan temin edilerek adil ve makul oldukları tespit edilip rapor içeriğinde sunulmuş, Piyasa yöntemi/Emsal karşılaştırma analizine göre arazi değerleri takdir edilmiş olup rapor içeriğinde sunulmuştur.

Ulaşılmış öngörülen tutarlı veriler çerçevesinde rapor içeriğinde kullanılan yaklaşım ve yöntemlerin değerlendirme amacına uygun olduğunu beyan ederiz.

3. DEĞERLEME KONUSU

3.1. GAYRİMENKULÜ TANITICI BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE TANIMI

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran OSB Mahallesi, Osmanlı Caddesi, 3023 ada 6 parsel , dış kapı no:3 adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar Sincan ilçe merkezine ~4 km., Ankara-Ayaş D140 yoluna ~1,7 km., Ankara-istanbul E89 yoluna ~11 km., Ankara Kızılay kent merkezine ~30 km mesafededir. Taşınmaz Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesinde yer almaktadır. Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi; 24 Ekim 1981 yılında temeli atılarak 1990 yılında üretime başlayan ülkemizin önde gelen Organize Sanayi Bölgelerinden birisi olmuştur. Bölge karma bir organize sanayi bölgesidir. Bölgede mobilya, döküm, gıda, elektrik, elektronik, makine üretimi, alüminyum, tekstil, zirai aletler, savunma sanayi, kimya, metal işleri, madeni eşya vb. alanlarda üretim yapılmaktadır. Modern sanayi ortamının en doğru örneklerinden biri olan Ankara Sanayi Odası 1.Organize Sanayi Bölgesi, ülke ekonomisine ciddi bir katkı sunmanın yanı sıra ulaşım, altyapı, haberleşme, enerji dağıtım ve bakım hizmeti gibi alanlarda sanayicilere sağladığı kolaylıklar, ucuz enerji, ucuz su gibi ekonomik çözümlerle de ülkemizin en önemli ve çağdaş organize sanayi bölgelerinden biridir. Büyüklükleri 5.000m² ile 100.000m² arasında değişen 333 sanayi parseline sahip ASO 1. OSB, yaklaşık 2000 hektar alan üzerine kurulmuştur. Bugün 281 fabrika faaliyet göstermektedir.Bölgede faaliyet gösteren üyelerin her türlü ihtiyaçlarına cevap verilebilmesi amacıyla; altyapı tesisleri, elektrik, içme suyu, pis su, yağmur suyu, doğalgaz, haberleşme şebekelerinin yanı sıra tesislerin ortak istifadesine sunulan bankalar, 60 tonluk tam elektronik kantarları, kafeterya, dispanser, cami, posta hizmetleri, eğitim merkezleri, konferans salonları, çevre laboratuvarı, spor tesisleri gibi alanlar da yer almaktadır. Ayrıca bölgede heliport ve helikopter bakım-servis alanı mevcuttur.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU ANKARA-SİNCAN İLÇESİNİN GENEL KONUSU



TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KONUMU

Taşınmazın ulaşım sorunu bulunmamaktadır. Bölgede kentsel altyapı tamamlanmıştır. Konu arazi mücavir alan sınırlarında kalmakta olup belediye hizmetlerinden yararlanmaktadır.



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN ÇEVRE İLLERE MESAFESİ

NOKTA	AŞINMAZA OLAN MESAFESİ (KM)
ANKARA	30
İSTANBUL	424
İZMİR	586
ANTALYA	473
GAZİANTEP	732
ERZURUM	913

3.1.2. TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ)

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	SİNCAN
MAHALLE/KÖYÜ	YENİ CİMŞİT MAHALLESİ
ADA NUMARASI	3023
PARSEL NUMARASI	6
YÜZÖLÇÜMÜ	15.330,00 m ²
NİTELİĞİ	KARGİR FABRİKA VE DEPOSU
MEVKİİ	BAĞKAYASI
CİLT ve SAYFA NUMARASI	17/1964
MALİK	SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
ARSA PAYI	TAM

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 30-11-2023-11:45

webtapu
Gayrimenkul Değerleme

Kayıd Oluşturan: MUSTAFA KEMAL KETREZ (Anreva Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No 0053231072678	Doküman No 2023-11-30-11.33.26.899462	Bağvuru No 107267
----------------------------	--	----------------------

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	3023/6
Taşınmaz Kimlik No:	4331448	AT Yüzölçümü(m2):	15330,00
İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bagimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bagimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİ CİMŞİT M	Bagimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BAĞKAYASI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1964	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR FABRİKA VE DEPOSU

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. BU DURUMDA ESKİ KATILIMCININ VERMİŞ OLDUĞU TAHHÜTLER, YENİ ALICI TARAFINDAN DA AYRIN KABUL EDİLMİŞ	(SN 1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE	Sincan - 25-02-2010 09:39-8225	

1 / 2

	SAYILI) Tarih: 22/02/2010 Sayı: 13/005-467 (Şablon: Diğer)	SANAYİ BÖLGESİ VKN:06/90849218		
Beyan	ANKARA SANAYİ ODASININ 27/09/1991 GÜN 38174 SAYILI RSA SATIŞ SÖZLEŞMESİ VE ANK. 12. NOT. TASDIKLI 27/09/1991 GÜN 38174 SAYILI EK TAHHÜTNAME HÜKÜMLERİNE TABADIR: 22/12/1994 TAR. 13118 YEV (Şablon: Diğer)		Sincan - 22-12-1994 00:00-13118	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
41195755	(SN 8325776) SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15330,00	15330,00	Satış 19-06-2007 13896	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Pr6w5yoqy0L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.1.3. DİĞER MÜLKİYET HAKLARI

Yukarıda tapu kayıtları verilen mevcut taşınmazların tamamı, değerleme tarihi itibarıyla tapu sicil müdürlüğü kayıtlarında geçen ve yukarıda belirtilen malik adına kayıtlı olup başkaca mülkiyet hakkı olan kişi ya da kurum yoktur.

3.2. TAPU TETKİKİ

3.2.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ

30.11.2023 tarihinde Webtapu portalından yapılan incelemeler sonucunda aşağıda, verilen belgedeki takyidat kayıtlarına ulaşılmıştır.

3023 ada 6 parsel;

Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri

* Beyan: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.(Lehtar: Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi)(Tarih:25.02.2010 – Yevmiye:6225)

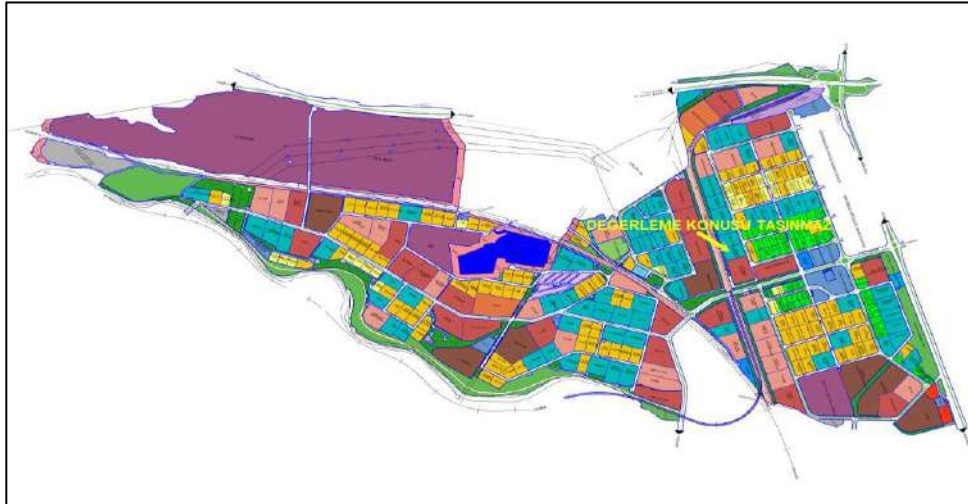
* Beyan: Ankara Sanayi Odasının 27.09.1991 gün 38174 sayılı arsa satış sözleşmesi ve ANK. 12.NOT. tasdikli 27/09/1991 gün 38174 sayılı ek taahhütname hükümlerine tabidir. (22/12/1194 Tar. Yevmiye 13118)

3.3. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN ALIM – SATIM VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

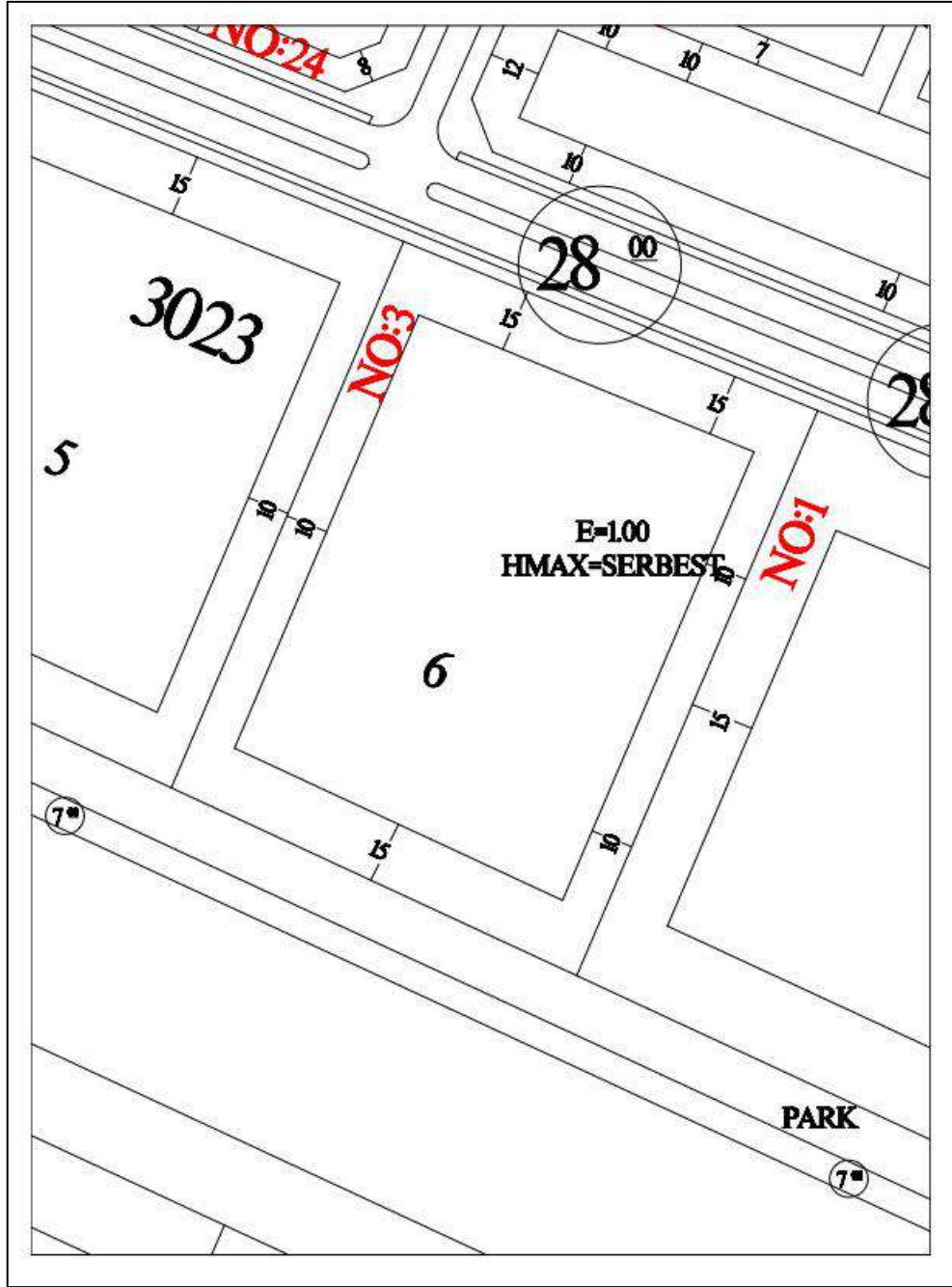
Webtapu portalından yapılan incelemede 3032 ada 3 parselin mülkiyetinde son üç yılda gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi yoktur.

3.4. İMAR DURUMU

Ankara ili, Sincan İlçesi, Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesinde , 3023 ada 6 parselde yer alan toplam 15.330,00 m2 alana sahip taşınmazın OSB imar müdürlüğü ile yapılna görüşmede Emsal: 1.00, Hmax: Serbest, Çekme mesafeleri ön: 15 m., yan: 10 m., arka:15 m., yapılaşma şartları olduğu ifade edilmiştir.



Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi



İmar Durumu

3.5. GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

3.5.1. GEREKLİ YASAL BELGELERİN DURUMU

Değerleme konusu taşınmaz 3023 ada 6 parsel için;

Tapu senedi:

Değerleme konusu 3023 ada 6 parsel taşınmazın tapu senedindeki vasfı “Kargir Fabrika ve Deposu” olup tamamı “Seğmen Kardeşler Gıda Üretim Ve Ambalaj Sanayi Anonim Şirketi” adına 19.06.2007 tarih, 13896 yevmiye ile tescil edilmiştir.

Yapı Ruhsatı, Tadilat Ruhsatı, İsim Değişikliği Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgesi:

Ada/Parsel	Belge Tarihi	Belge Numarası	Veriliş Nedeni	Ünite Tipi	Ünite Sayısı	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı(m ²)	Toplam Kat sayısı
3032/6	Bila	125-16	Yeni Yapı Ruhsatı	Fabrika	1	-	6780	1
3032/6	23.09.1992	144-34	Tadilat Ruhsatı	Fabrika	1	3-B	6086.32	1
3032/6	12.01.1994	161-24	Tadilat Ruhsatı	Fabrika	1	3-B	6086.32	2
3032/6	21.11.1994	192-36	Tadilat Ruhsatı	Fabrika	1	3-B	6086.32	2
3032/6	Bila	317-5	Yapı Kullanma İzin Belgesi Biten Kısmı İçin	Fabrika	1	3-B	6086.32	1
3032/6	20.09.2007	28	Ek Bina	Depo	4	2-B	886	1
3032/6	20.09.2007	29	Ek Bina	Depo	4	2-B	835	1
3032/6	15.02.2008	2	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Depo	4	2-B	835	1
3032/6	15.05.2012	2012/08	Yeni Yapı Ruhsatı	Sanayi Depo	1	2-C	3885	3
3032/6	28.12.2012	2012/20	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Sanayi Depo	1	2-C	3885	3

Mimari Projeler:

- 21.12.1990 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; Bila tarihli, 125-26 numaralı ruhsata bağlıdır.
- 18.06.1992 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 23.09.1992 tarihli, 144-34 numaralı ruhsata bağlıdır.
- 07.11.1994 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 21.11.1994 tarihli, 192-36 numaralı ruhsata bağlıdır.
- 10.09.2007 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 20.09.2007 tarihli, 29 ve 28 numralı ruhsata bağlıdır.
- 07.05.2012 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 15.05.2012 tarihli, 2012/08 numaralı ruhsatta Mimari Proje Tarihi 08.05.2012 yazmakta olup sehven hata yapıldığı düşünülmektedir.

3.5.2. SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜ YÖNÜNDEN İNCELENMESİ

SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş. için yapılan değerleme çalışması; konu taşınmazın GYO portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır. Değerleme çalışması, bahsi geçen taşınmazların piyasa rayiç değer tespiti için yapılmıştır.

3.5.3. YAPI DENETİM BİLGİLERİ

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan Sanayi Depo yapısı Cinnah Cad. Vali DR. Reşit Sok. NO:10/2 Çankaya/ANKARA adresinde yer alan Sen Yapı Denetim LTD.ŞTİ. denetim şirketi tarafından denetlenmektedir.

3.5.4. BELİRLİ PROJE DEĞERLEMESİ İÇİN GEREKLİ AÇIKLAMA

Çalışmasının kapsamı, gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa rayiç değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI ESNASINDA ELDE EDİLEN BELGELER

Değerleme çalışması sırasında asgari elde edilmesi gereken bütün belgelere ulaşılmıştır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ ANALİZİ

4.1. İLGİLİ BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER



Ankara, Türkiye'nin bir ili, başkenti ve en kalabalık ikinci şehri, Nüfusu 2023 itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

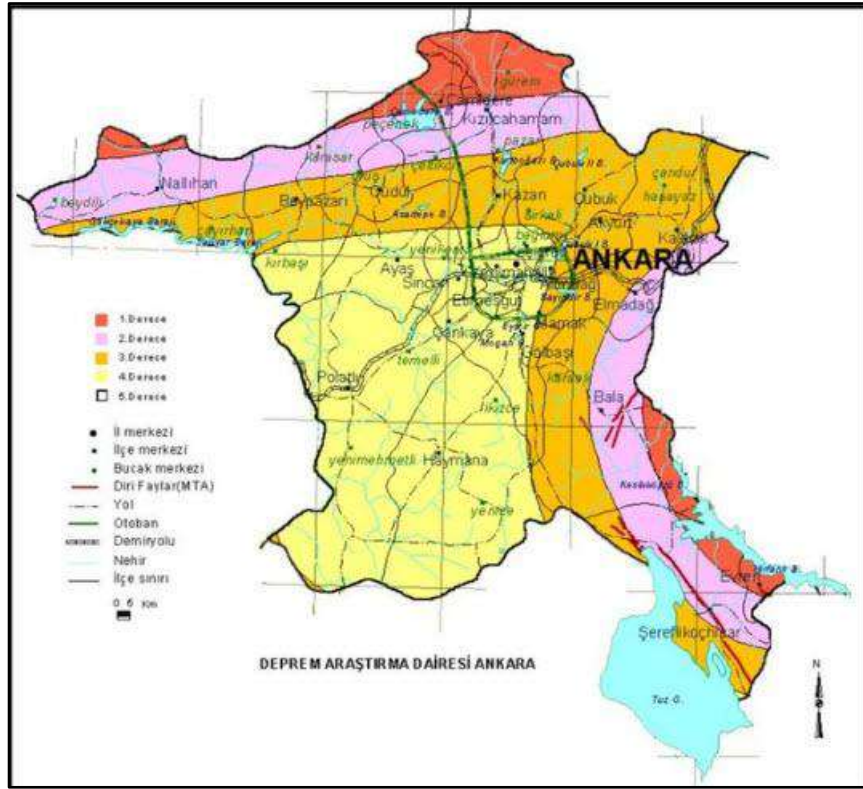
Ekonomi: Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı. Pricewaterhouse Coopers'in "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelirle 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı.

	GSYH (bin TL)	Kişi başına GSYH (\$)	Kişi başına GSYH (TL)
2014	134.864.806	17.168	37.533
2015	141.707.186	15.346	41.608
2016	150.903.209	15.602	47.146
2017	156.745.695	14.573	53.159
2018	158.357.530	12.912	60.879
2019	165.789.877	12.510	71.039
2020	175.102.252	12.041	84.767
2021	192.213.718	13.020	116.933

TUİK VERİLERİNE GÖRE ANKARA İLİ GELİR İSTATİSTİKLERİ

Sanayi: Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekercilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir. Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında Ankara'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır. Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır. 2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.

Coğrafya: Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1355 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[48][49], %32,4 tuz oranıyla[48] da dünyanın en tuzlu ikinci gölü[50] olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.



ANKARA İLİ DEPREM HARİTASI-POLATLI İLÇESİ 4. DERECE DEPREM BÖLGESİNDEDİR.

İklimi: İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de 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 aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer.

Bitki Örtüsü: Ankara'nın iklim şartları ve topoğrafik yapısı nedeniyle, ilde bitki örtüsü olarak bozkır ve orman bulunur. Bozkır bölgelerde ağaç hemen hemen hiç bulunmaz, bir tek akarsu kıyılarında iğde, söğüt ve kavak ağaçları bulunur. Bozkırda genelde dikenli çalılar ve otlar vardır. Ayrık otu, geven, sorguç otu, üzerlik, katırtırnağı, yabancı arpa, püsküllü brom, yavşan otu, gelincik, papatya, hatmi, kekik, sütleğen, ballıbaba, kuşburnu ve böğürtlen burada bulunan başlıca otlar arasında sayılabilir. 2015 verilerine göre ilin %17,1'i ormanlarla kaplı olup, yüzölçümünün %9,6'sını verimli ormanlar, %7,5'ini ise bozuk ormanlar oluşturmaktadır. Ormanlarda en çok karaçam, ardıç ve yer yer meşe görülür. İlin kuzeyine doğru iğne yapraklı ormanlar yaygınlaşır. Kuzey kesimlerde sarıçam ormanları da görülmektedir. Ayrıca ilin kuzeyinde, Bolu il sınırına yakın yüksek kesimlerde az miktarda da olsa köknar ormanlarına rastlanmaktadır. 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.

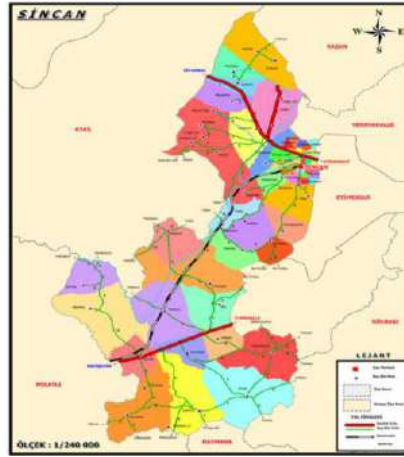
Nüfus Durumu: Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla

artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2022 yılı sonu itibarıyla 5.782.285 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

SİNCAN İLÇESİ :

Kentte ilk yerleşim merkezinin ne zaman kurulduğu kesin olarak bilinmemektedir. Ancak, 17. yüzyıl arşiv kayıtlarında Sincan'ın bir köy olarak adına rastlanmaktadır. Yörede 31.12.1982 tarihinde ilk tren istasyonu kurulmuştur. Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 evden ibaret küçük bir yerleşim birimi olan yöre, 1956 yılına kadar Etimesgut ilçesine bağlı bir köy olarak kalmıştır. 1956 yılında yörede Belediye teşkilatı kurulur. Bir yıl sonra Yenimahalle ilçe olarak yeniden örgütlenince Etimesgut ilçesinden ayrılmış ve Yenimahalle ilçesine bağlı bir belde haline gelmiştir. Yenikent Beldesi: Beldede Zir Vadisi bulunmaktadır. Bir zamanlar 1000 haneden oluşan, çarşısı, camisi, hamamı olan Büyük İstanos ilçesi, geçimini sof işleyerek sağlamaktaydı. Günümüzde geçimini kısmen tarım ve sebzecilik ile sağlayan bir yerleşim bölgesidir. Yenikent kavun ve karpuzuyla ünlüdür. Temelli Beldesi: Ankara Eskişehir yolunun 45. kilometresinde yer alan küçük bir beldedir. 1925 yılında Bulgaristan ve Romanya'dan gelen göçmenleri için Atatürk tarafından seçilmiş bir yerleşim alanı olup Cumhuriyet döneminde kurulan ilk planlı köydür. Polatlı ilçesinin ilk kuruluşundaki İki nahiyeden biri olan Samutlu (Temelli) Nahiye Müdürlüğü 1928 yılının Temmuz ayında kurulmuştur.



SİNCAN İLÇESİ

Coğrafya: Sincan, Ankara il merkezine 25 km uzaklıktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güney, doğu, güneydoğusunda Etimesgut; kuzey, kuzeydoğusunda Yenimahalle; güneybatısında Polatlı; batı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır. İlçe dağlık alanlarla kuşatılmış olup daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanları vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Kayağdı Dağı'nın batı uzantıları, doğusunu Ayaş Dağı'nın uzantıları hâkimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km² dir.

Ekonomi: Sanayi sektörü açısından baktığımızda; Ankara 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı'na ait Açıklama Raporu'nda Ankara'da İlçelerin sektörel olarak istihdam sayısı ele alındığında en fazla sanayi

çalışanına sahip ilçelerin Altındağ ve Sincan olduğu belirtilmektedir. Burada, Altındağ, Sincan ve Gölbaşı'nın, sanayinin güçlü ulaşım bağlantıları üzerindeki ilçelerle iş ve iskan ilişkisi kurduğu görülmekte olduğu ve Sincan'ın, ASO 1. Organize Sanayi Bölgesi'ne komşu olması nedeniyle, önemli bir sanayi istihdamına sahip olduğu ifade edilmektedir. Buna ek olarak, yatırımların arttığı çalışma alanı ve çevresine bakıldığında sosyal donatı anlamında büyük parklardan birisi olan Harikalar Diyarı'nın 2004 yılında faaliyete geçtiği görülmektedir. Ayrıca, 1989 Yılında Ankara Numune Hastanesine bağlı bir Semt Polikliniği olan Sincan Devlet Hastanesi, 1998 yılında bir hastane olarak açılmış ve hizmet vermeye başlamıştır. Çalışma alanı ve çevresine bakıldığında, yapılan bir diğer yatırım ise metro hattının oluşturulması olup; Kızılay-Batıkent Metrosu'nun devamı olarak Batıkent-Sincan (Törekent) arasında yeni bir hattın oluşturulması olmuştur. Bu hattın yapım çalışmalarına ise, 2001 yılında başlanmıştır. Anadolu-Bağdat Demiryolu'nun altyapısında hizmet veren diğer bir hat, 37 km uzunluğundaki Sincan-Kayaş banliyö hattı olup; 1929 yılında Ankara-Kayaş arasında ilk yolcu taşımacılığına başlamış ve bugün Sincan-Kayaş arasında hizmet vermeye devam etmektedir. Sincan İlçesi'nin önde gelen sektörleri hizmetler ve sanayi olup; İlçe'de planlı alanların; %33.6'sını konut alanı, %27'sini organize sanayi, %2'sini sanayi alanları, %9'unu sosyal açık ve yeşil alanlar, %2'sini eğitim tesis alanları, %0.3'ünü ibadet alanları, %0.3'ünü sağlık tesisi alanları, %0.3'ünü sosyal ve kültürel tesis alanları oluşturmaktadır. %24.8 oranında ise diğer alanlar yer almaktadır. İlçe, İstanbul-Ankara tren yolu ile Ankara-Beypazarı-Ayaş karayolu üzerinde olması sebebiyle kısa sürede hızla gelişmiştir. Temelli-Yenikent bağlantı yolunun tamamlanması ile birlikte de İlçe'deki sanayinin hızla gelişmesi beklenmekte ve söz konusu yolun aynı zamanda, bir sanayi koridoru olarak gelişeceği öngörülmektedir. Sincan İlçe nüfusunun yapılan nüfus projeksiyonuna göre; 2038 yılında Sincan İlçe nüfusu, 2015 yılındaki 506.950 kişilik nüfustan 908.752 kişilik bir nüfusa yükseleceği öngörülmektedir. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzen Planı ile; yeni sanayi ve depolama bölgelerinin oluşturulması ile katma değeri yüksek ileri teknolojiye dayalı sanayinin geliştirilmesi, Sincan-Ayaş, Sincan-TemelliPolatlı, Sincan OSB-Saray banliyö hatları ile metro hatları ulaşım bağlantılarının geliştirilmesi hedeflenmektedir. Sanayi bölgelerine yakın olan Sincan, Fatih, Etimesgut, Ostim, Demet ve Karşıyaka, iş yerlerine yakın olması sebebiyle, özellikle sanayi bölgelerinde çalışan işçilerin ve ailelerinin tercih ettiği ve dolayısıyla da alt gelir gruplarınca tarifiye konut piyasalarıdır. Dolayısıyla genel olarak bakıldığında, İlçe'de yer alan nüfusun ağırlıklı sanayi ve hizmetler sektörlerinde çalıştıkları Tablo 3'te de görülmektedir. Bu noktada, 24 Ocak 2018 tarihinde T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü ile yapılan yüz yüze görüşmeden elde edilen verilere göre; Ankara Sanayi Odası I. Organize Sanayi Bölgesi 814 hektar büyüklüğünde olup, 400 hektarlık alan kredilendirilmiştir. Altyapı inşaatı tamamlanan OSB'ler içerisinde yer alan OSB, 1991 yılında tamamlanmıştır. Bölgedeki; 334 adet sanayi parselinin 333 adedi tahsis edilmiştir. Tahsis edilen parsellerin; 303 adedi üretim, 23 adedi inşaat, 7 adedi proje aşamasındadır. 1 adet parsel tahsis edilmemiştir. Proje doluluk oranı %98'dir. Üretime geçen parsellerde yaklaşık 40.000 kişi istihdam edilmektedir. Ağırlıklı sektör grubu; ana metal sanayi, başka yerde sınıflandırılmamış makineekipman imalatı ve elektrikli teçhizat imalatı sanayidir. Elektrik ve doğalgaz dağıtım şebekesi inşaatı tamamlanmıştır. Bunlarla birlikte Bölge, Ayaş Karayoluna 1 km, Sincan OSB TCDD İstasyonuna 1 km, İstanbul Limanına 430 km ve Esenboğa Havaalanına 46 km uzaklıktadır

Nüfus: İlçe bağlısı olarak merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır. En kalabalık mahallesi 2022 sayımına göre 44.668 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla; Mustafa Kemal, Mareşal Çakmak, Malazgirt, Tandoğan, Selçuklu, mahalleleri 30.000'den fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar.

Yıl	Sincan Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	572.609	293.292	279.317
2021	561.411	286.283	275.128
2020	549.108	279.108	270.000
2019	535.637	272.962	262.675
2018	518.893	264.482	254.411
2017	524.222	267.660	256.562

4.2. MEVCUT EKONOMİK, GAYRİMENKUL PİYASASI KOŞULLARI, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Genel Ekonomik Görünüm

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır. Yılın ilk yarısında Fed'in aldığı önlemler ile ABD enflasyonu geri çekilmeye başlamış, istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de süreç büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. 2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir. Yukarıdaki şartlar ışığında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak kullanılabilir. IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti. Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir. Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğini öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin toparlanmayı engellediği belirtilen raporda, bunlardan bazılarının, salgının, Ukrayna'daki savaşın ve artan jeoekonomik ayrışmanın uzun vadeli sonuçlarını yansıttığı aktarıldı. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmeye ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal

sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir. Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
- Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.
- Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Türkiye Ekonomisi Son Durumu;

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi

satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalat %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

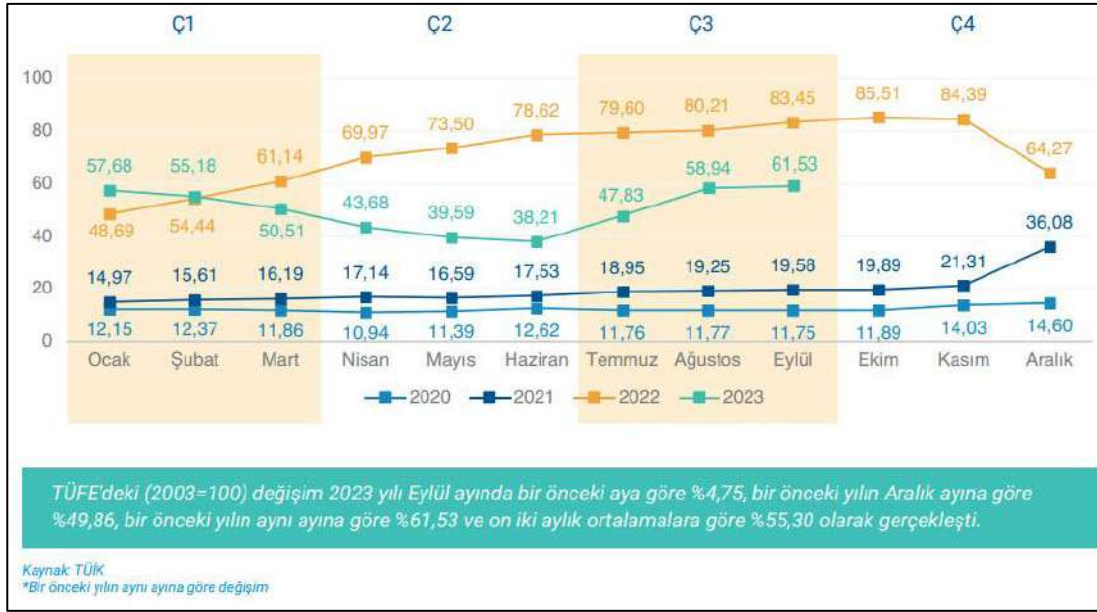
Kaynak:GYODER(Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu)

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

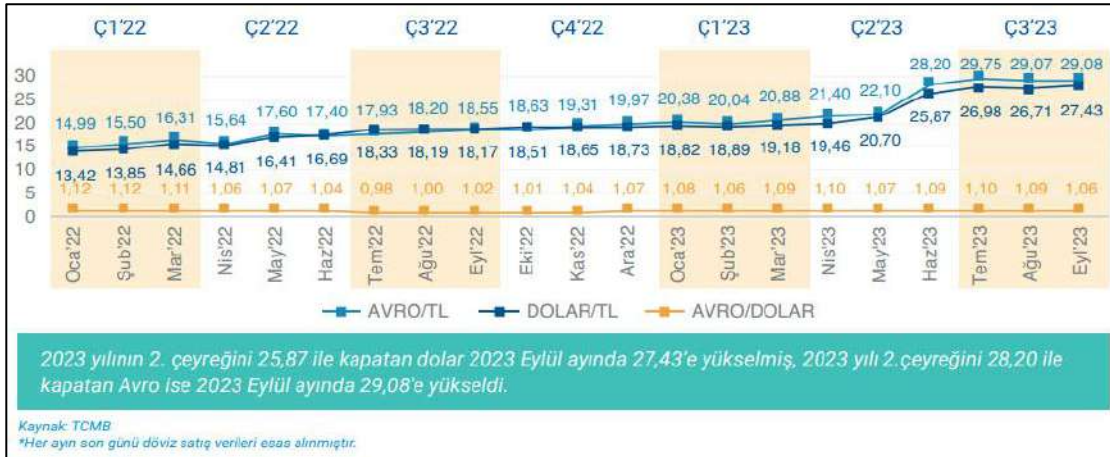
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK
**3. Çeyrek verisidir.
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

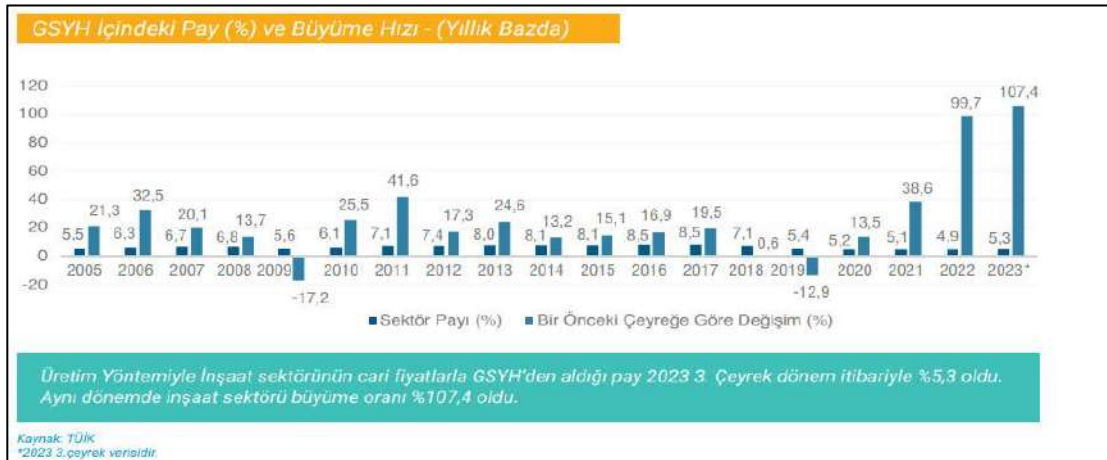
HARCAMALAR YÖNTEMİYLE CARİ FİYATLARLA GAYRİ SAFİ YURT İÇİ HASILA



YILLIK ENFLASYON

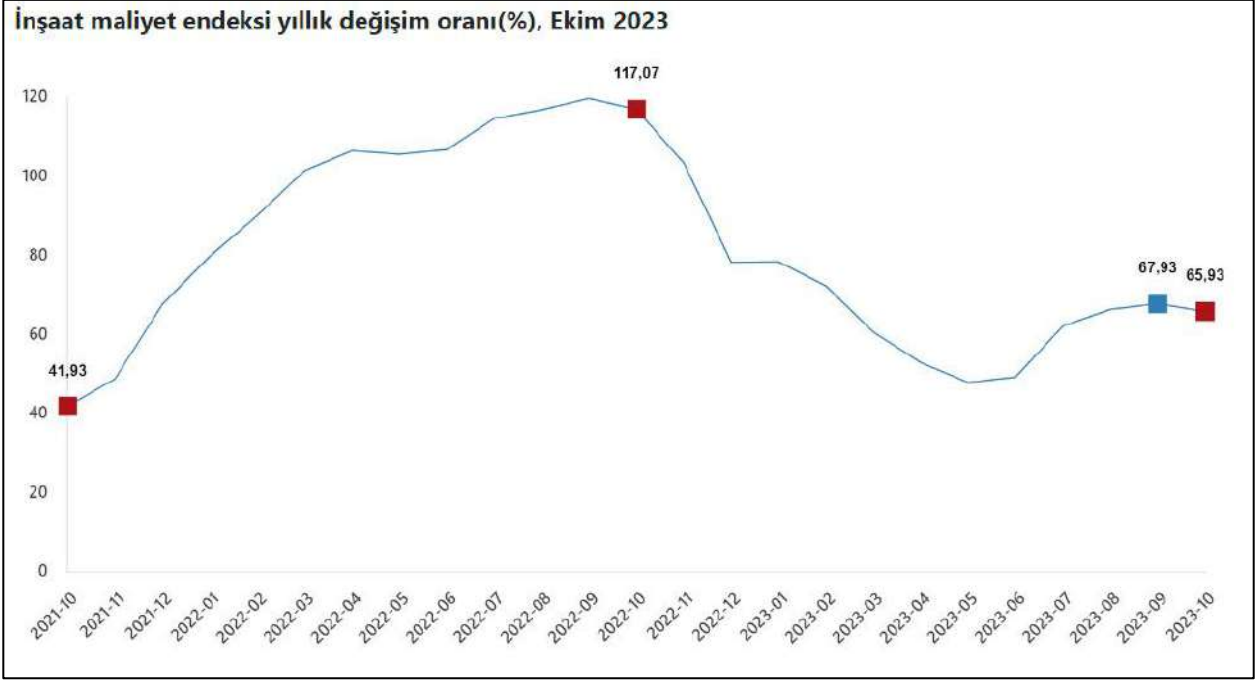


DÖVİZ KURU



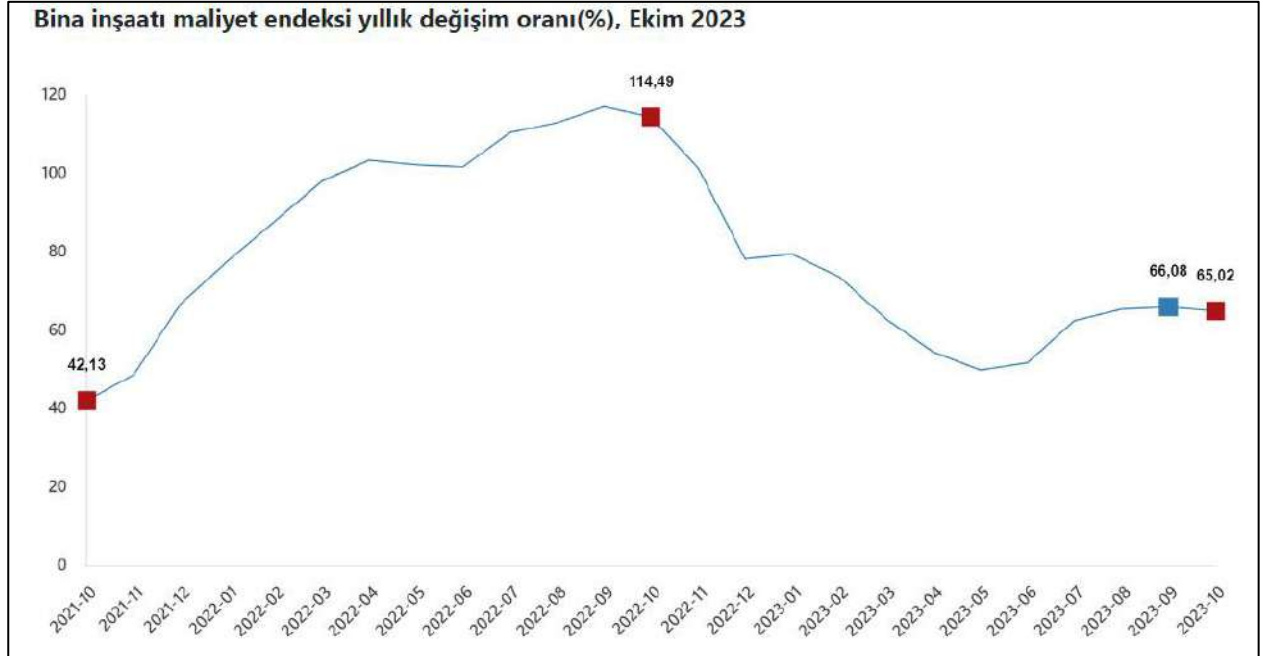
ÜRETİM YÖNTEMİYLE İNŞAAT SEKTÖRÜNÜN CARİ FİYATLARLA GSYH DAN ALDIĞI PAY





İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

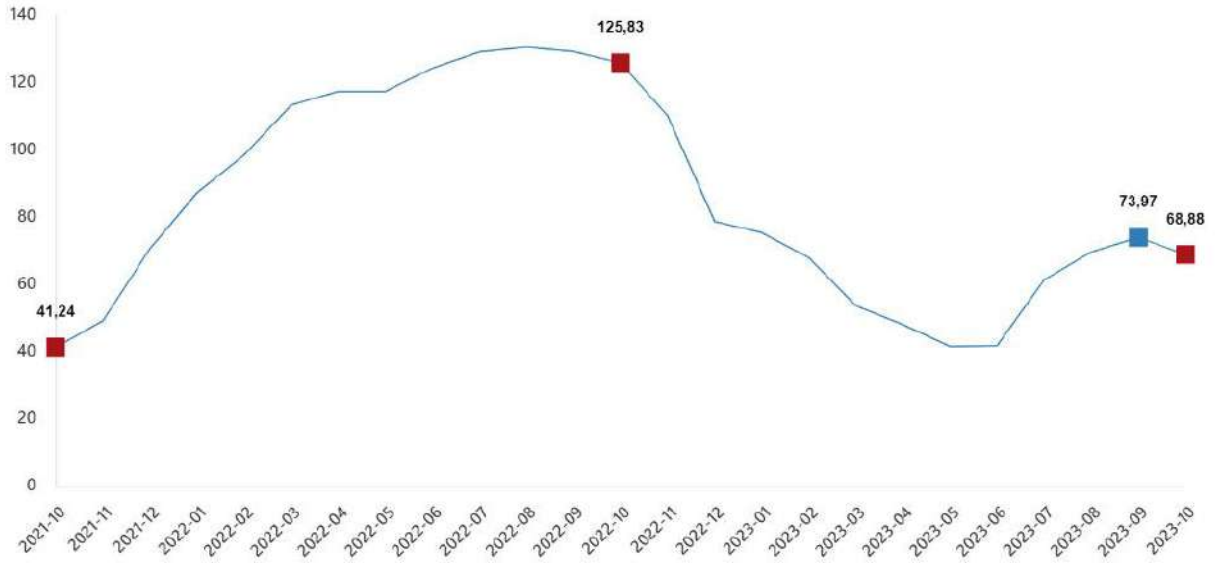
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.



BİNA İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

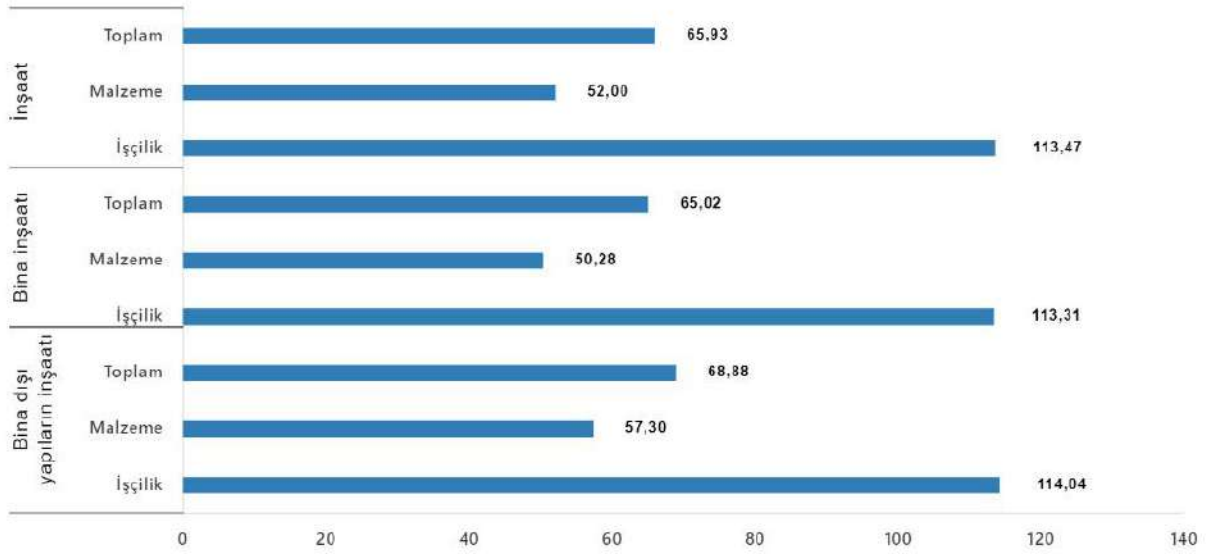
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,43 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28 arttı, işçilik endeksi %1,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,30 arttı, işçilik endeksi %114,04 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



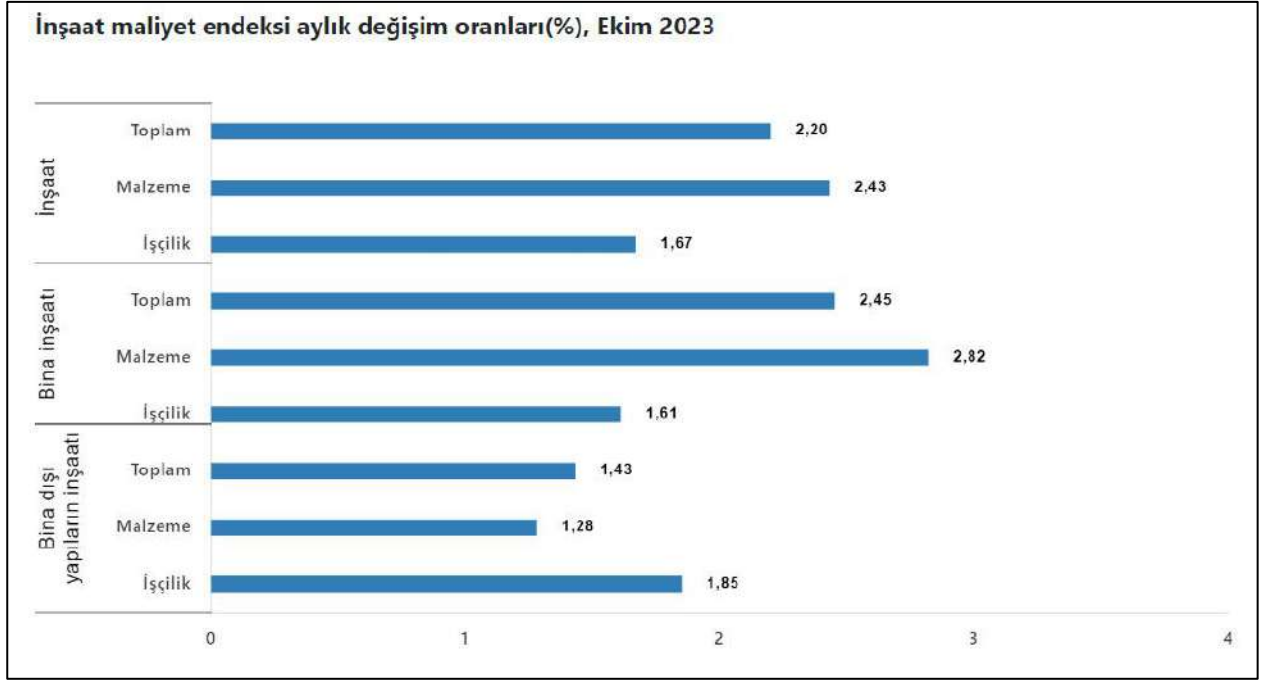
BİNA DIŞI YAPILAR İÇİN İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANI, EKİM 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2023



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

KAYNAK: TÜİK



İNŞAATI MALİYET ENDEKSİ AYLIK DEĞİŞİM ORANLARI, EKİM 2023

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU VE OLUMSUZ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

❖ OLUMLU ÖZELLİKLER

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması
- Ana ulaşım artellerine yakın konumda olması
- Parsel alanının sanayi tesisleri için tercih edilen büyüklükte olması

❖ OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Proje dışı tadilatlar.

❖ FIRSATLAR

- ASO 1 OSB den Ankara-Ayaş yoluna çıkıp 1.2 km Yenikent yönünde ilerledikten sonra Yeregiren Çiftliği yolunun tamamlanmasıyla, E90-Anadolu Otoyoluna ve Saray Sanayi Sitesine ulaşımın, mevcut güzergaha göre, şehir trafiği yoğunluğunun düşük ve mesafenin daha kısa olacak olması.

❖ TEHDİTLER

- Mevcut piyasa koşulları sebebiyle gayrimenkul piyasasında meydana gelen dalgalanmalar.

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ İLE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER



DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR

3023 ada 6 parsel; 15.330,00 m² alana sahiptir. Dikdörtgen yapıdadır. Altyapıları tamamlanmıştır. Üzerinde 5 adet depo/fabrika binası, idari bina, 4 adet proje dışı depo, 2 açık sundurma, ve güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Parselin Osmanlı Caddesine 104 m cephesi vardır. Çevre düzenlemesi ve peyzajı tamamlanmıştır. Parsel etrafı tel örgü ile çevrili olup Osmanlı Caddesi üzerinden kontrollü giriş sağlanmaktadır.

- **İdari Bina:** 18.06.1992 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 23.09.1992 tarihli, 144-34 numaralı ruhsata bağlıdır. İdari bina mimari projeye göre Bodrum Kat, Zemin Kat ve Asma Kattan oluşmaktadır. Mimari Projesine göre Bodrum Katta; Depo, pano odası, hidrofor, su deposu, sığınak, ısıtma merkezi hacimlerinden oluşmakta olup mimari projesien göre 325 m² brüt alana sahiptir. Mimari Projesine göre Zemin kat; mutfak, yemekhane, depo wc, lavabo, duş, işçi soyunma, koridor, muayene, kontrol, mutemet, bekleme, görevli, muhasebe ofisi, muh. Müdürü, formen, 5 oda, wc ve revir hacimlerinden oluşmakta olup mahallinde kullanım amacına uygun olarak projeye aykırı hacimlere ayrılmıştır. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre 717 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mimari Projesine göre Üst Kat; 4 adet mdr yardımcı odası, müdür odası, uzman odası, açık büro, toplantı odası, sekreter odası, bilgisayar arşiv, teknik büro, mühendis odası, personel yemek odası, servis, wc hacimlerinden oluşmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı hacimlere bölünmüştür. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre 717 m² brüt kullanım alanına sahiptir. İdari bina toplam 1761 m² brüt alana sahiptir. Zeminler seramik, duvarlar saten boyalıdır, kapılar ahşap panel kapıdır. Islak hacimler zeminden tavana seramik kapıdır. Camlar pvc ısıcamdır. Dış cephe kompozit kaplama ve kısmi cam giydirmedir.

- **Sevkiyat(Helva Tahin) Binası:** 18.06.1992 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 23.09.1992 tarihli, 144-34 numaralı ruhsata bağlıdır. Zemin katta; sevkiyat depo bölümü bulunmakta olup, mimari projesine göre ve mahallinde yapılan ölçümlerde ~700 m² brüt alana sahiptir. Zemin şap beton duvarlar saten boyadır. Çatı çelik konstrüksiyon üstü sandiviç panel kaplıdır. Projeye aykırı olarak içeride 21 m² asma kat bulunmaktadır.
- **Baharat Üretim Binası:** 18.06.1992 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 23.09.1992 tarihli, 144-34 numaralı ruhsata bağlı olup 07.11.1994 tarihli, bila sayılı Mimari Tadilat Projesi; 21.11.1994 tarihli, 192-36 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Mimari Tadilat Projesine göre; Zemin kat ve 1. Kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Mimari Projesine göre Zemin katta; soyunma odası, wc, duşlar, ön imalat, şef odası, otomat, ısı merkezi, teknisyen odası, hammadde depous, pano, trafo odası bulunmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Mahallinde yapılan ölçümlere ve mimari projesine göre Zemin kat, 935 m² brüt alana sahiptir. Mimari projesine göre 1. Katta; Boyahane, boya hazırlama, yemekhane, çay salonu bulunmata olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Mahallinde yapılan ölçümlere ve mimari projesine göre 1. kat 935 m² brüt alana sahiptir. Baharat üretim binası toplam 1870 m² brüt alan sahiptir. Zeminler kısmi seramik kısmi beton kaplı duvarlar kısmi seramik kısmi saten boya, iç kapılar pwc, çatı çelik konstrüksiyon üstü sandiviç panel kaplıdır.
- **İlave Bina/Depo:** 07.05.2012 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 15.05.2012 tarihli, 2012/08 numaralı ruhsatta Mimari Proje Tarihi 08.05.2012 yazmakta olup sehven hata yapıldığı düşünülmektedir. Mimari projesine göre Bodrum kat, Zemin Kat ve 1. Kat olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Mimari projesine göre bodrum katta teknik merkez, elektrik odası, depolama alanı, otopark alanı, kaçış holü, bekleme alanı hacimlerinden oluşmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Mahallinde yapılan ölçümlere ve mimari projesine göre bodrum kat 1878 m² brüt alana sahiptir. Mimari projesine göre Zemin Kat; depolama alanı ve soyunma odası hacimlerinden oluşmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre Zemin kat 1003 m² brüt alana sahiptir. Mimari projesine göre 1. Kat depolama alanı olarak kullanılmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre 1. kat 1003 m² brüt alana sahiptir. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre bina toplam 3885 m² brüt alana sahiptir. Zeminler beton duvarlar saten boyalıdır. Çatı çelik konstrüksiyon üzeri sandiviç panel kaplıdır.
- **Reçel Üretim Binası:** 18.06.1992 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 23.09.1992 tarihli, 144-34 numaralı ruhsata bağlıdır. Mimari projesine göre Zemin kat; montaj ve sundurma kısımlarından oluşmakta olup mahallinde montaj kısmında reçel üretim hattı, şef odası, asma katta ise laboratuvar bulunmaktadır, sundurma bölümünde helva tahin üretim hattı bulunmaktadır. Mimari projesine göre fabrika Zemin kat toplam 2145 m² brüt alana sahiptir. Mahallinde yapılan ölçümlerde Asma kat 154 m² brüt alana sahiptir. Zeminler seramik, duvarlar kısmi seramik kısmi saten boyalıdır. Çatı çelik konstrüksiyon üzeri sandiviç panel kaplıdır.

- **Depo1:** 10.09.2007 tarihli, bila sayılı Mimari Projesi; 20.09.2007 tarihli, 29 numralı ruhsata bağlıdır. Mimari projesine göre depo alanından oluşmakta olup mahallinde kullanım amacına göre projeye aykırı bölümlere ayrılmıştır. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre Zeminler kısmi beton kısmi seramik, duvarlar panel kaplıdır. Çatı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır. Mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre 847 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır.
- **Depo5:** Proje harici oluşturulmuş kapalı alandır. Baharat ve Sevkiyat binaları arasındaki kalan hacim kapatılarak depo hacmi oluşturulmuştur. Zemin beton duvarlar saten boyalıdır. Çatı çelik konstrüksiyon üstü panel kaplıdır. Mahallinde yapılan ölçümlerde 307 m² kullanım alanına sahiptir.
- **Depo2:** Proje harici oluşturulmuş kapalı alandır. İlave Bina(Depo)ya eklenmiştir. Depo hacmi oluşturulmuştur. Zemin beton duvarlar panel ve saten boyadır. Çatı çelik konstrüksiyon üstü panel kaplıdır. Mahallinde yapılan ölçümlerde 540 m² kullanım alanına sahiptir.
- **Depo4:** Proje harici oluşturulmuş kapalı alandır. Zemin beton, çatı sandviç paneldir. Mahallinde yapılan ölçümlerde 520 m² kullanım alanına sahiptir.
- **Depo 3:** Proje harici oluşturulmuş kapalı alandır. Zemin beton duvarlar saten boyalıdır. Mahallinde yapılan ölçümlerde ~200 m² kullanım alanı bulunmaktadır.
- **Açık sundurma-2:** Mahallinde yapılan ölçümlerde 285 m² kullanım alanı bulunmaktadır.
- **Açık sundurma:** Mahallinde yapılan ölçümlerde 400 m² kullanım alanı bulunmaktadır.

4.5. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ

Taşınmazın Arsa Değer tespitinde emsal olabilecek yeterli sayıda ve güncel piyasa verisine ulaşılması neticesinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi, farklı cins yapıların değer tespitinde ise Maliyet Yöntemi kullanılarak değerlendirme yapılmıştır. Arsa değeri ve Maliyet Değeri toplanarak değerlendirme konusu taşınmazların nihai değerine ulaşılmıştır.

3023 ada 6 parsel üzerinde birden fazla cinsten yapı olması ve bölgede benzer özellikte satılık/satılmış veya kiralık emsal olmaması, satılık/kiralık emsallerin tek ünite depo/fabrika olması ve arsa büyüklüklerinin değerlendirme konusu taşınmaza göre çok daha küçük olmasından, taşınmazın tamamı için Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılması yanıltıcı olacaktır. Değerlemede bu iki yöntem kullanılmamıştır.

4.6. EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) YÖNTEMİ :

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin, Konum, Alan, Şekil, Eğim, Yol cephesi, Altyapı, vb. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç değerine etkileri değerlendirilmesidir.

4.7 EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI (PİYASA) ANALİZİ

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece sözkonusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel ; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin, Konum, Alan, Şekil, Eğim, Yol cephesi, Altyapı, vb. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç değerine etkileri değerlendirilmesidir.

4.8. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Taşınmazlar her ne kadar gelir getiren mülk olsa da gelir yöntemi ile elde edilen verilerin kısıtlı olması ve mevcut piyasa koşullarındaki dalgalanmalar sebebiyle ve bölgede taşınmazla benzer özellikte kiralık emsaller olmadı için değerlendirme çalışmasında Nakit /Gelir akımları analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.9. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Emsallerin karşılaştırılması ya da gelir yöntemi ile piyasa rayiç değerine ulaşılan arazi değerinin üstüne ilave edilecek olan yapı taşınmaz değeri, imalatla kullanılan tüm maliyet, özel imalat ve sistemler yıpranma paylarıyla birlikte dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu gayrimenkul değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanla uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer gayrimenkul ile karşılaştırılan ilgili taşınmaz piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerinin üst sınırını tayin etme eğilimindedir. Amortisman nedeniyle değer kaybı söz konusu yaklaşımların her

birinde dikkate alınmalıdır. Bir yaklaşımdan sağlanan bilgiler başka bir yaklaşımda kullanılabilir. Örneğin, benzer taşınmazların son satışlarıyla mukayese edilen piyasa yaklaşımında sağlanan gayrimenkul bedeli, maliyet yaklaşımı için taşınmaz bedeli tahminini verir. Gelir yaklaşımındaki analizlerden çıkarılan gelir/gider ve nakit akım tabloları genellikle maliyet yaklaşımında ve hatta piyasa yaklaşımında, değer tahminlerine baz teşkil eder. Bu yaklaşımların konseptinin lehindeki en önemli argüman şudur : ilgili kategorilerden birinde veya birden fazlasında yeterli piyasa bilgilerinin bulunmaması halinde bu bilgiler başka birinde bulunabilir ve güvenilir bir değer tahmininin sunulması için bu üç değer göstergeleri buna göre birbirleriyle ilişkilendirilebilirler. Böylece nihai bir değer tahminine ulaşmada, içinde en inandırıcı ve gerçekçi bilgiler bulunan yaklaşım veya yaklaşımlara genellikle en büyük ağırlık verilecektir.

4.10. EMSALLER VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

EMSAL 1 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 5.000 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 55.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer özellikte çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun Emsal:0.60 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 11.000,00-TL/m²)

(Kosovalı Emlak : 0 533 377 13 74)

EMSAL 2 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 30.000 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 240.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer özellikte çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun emsal:0.6 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 8.000,00-TL/m²)

(Kubat Arsa Emlak : 0 532 333 36 66)

EMSAL 3 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 4.361 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 39.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer büyüklükte ve konumda çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için geniş pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun emsal:0.6 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 8.943,00-TL/m²)

(Selami Şentürk Emlak : 0 532 062 88 99)

EMSAL 4 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 4.050 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 45.000.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer büyüklükte ve konumda çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için geniş pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun emsal:0.6 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir

merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 11.111,00-TL/m²)

(Başkaya Emlak : 0 536 673 80 80)

EMSAL 5 –

Kahramankazan ilçesi, Saray mahallesinde, 6.939 m² alanlı, Emsal:0.60, sanayi imarlı arsa nitelikli taşınmaz 59.500.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ~8 km mesafede Sanayi sitesindedir. Bölgede benzer özellikte çok sayıda boş parsel ve satılık olduğu için pazarlık payı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre İmar durumunun emsal:0.6 olması birim fiyatı negatif yönde etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazın OSB içinde yer alması, şehir merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın olması, emsal taşınmaza göre lokasyon avantajı sağlamaktadır.

(Birim değer: 8.575,00-TL/m²)

(Remax Sunset : 0 532 449 27 32)

EMSAL 6 –

Sincan İlçesi ASO 1 OSB içinde yer alan, arsa alanı 5.000 m², yapı alanı 2.500 m² olan sanayi tesisi 66.000.000.TL bedelle pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre arsa ve yapı alanının küçük olması emsal taşınmazın değerini negatif yönde etkilemektedir.

Yapı Sınıfı (3A) : 7.500,00 TL/m², Yapı Alanı: 2.500 m²

Bina yaşı 8 olup, yıllık Amortisman maliyeti %8 olarak hesaplanmıştır.

Bölgede az sayıda boş parsel ve satılık ilan olmasından dolayı pazarlık payı %2 olarak hesaplanmıştır.

Yapı Maliyeti: 7.500,00 TL x 0,92 x 2.500 m² = 17.250.000.-TL

Arsa Değeri : (66.000.000. TL x 0,98(pazarlık payı) – 17.250.000. TL = 47.430.000.-TL

Arsa Birim m²/TL Değeri: 47.430.000.TL / 5.000 m² = 9.486.-TL/m²

(XRE Real Estate : 0 533 743 68 60)

Yukarıda belirtilen 1,2,3,4,5 nolu emsaller , değerleme konusu taşınmazların yakın bölgesinden seçilmiş, benzer özellikte olan arsalardır. Emsaller konu taşınmazlara göre güçlü ve zayıf yanları doğrultusunda irdelenmiş bu durum emsal açıklamalarında belirtilmiştir. Emsallerin konu taşınmazlara göre temel farklılıkları OSB içinde olup olmadığı, yerleşim merkezine, ana artellere uzaklıkları ve parsel büyüklükleri olarak ortaya çıkmaktadır. Konu taşınmazlar da kendi içlerinde temelde bu özellikleri ile değer konusunda farklılaşmaktadır. Pazarlık payları bulundukları lokasyona göre ilgilileri ile yapılan görüşmeler sonucu % 2 ve %15 arasında olduğu düşünülmüştür. Yukarıda verilen emsaller doğrultusunda uyumlaştırma sonucu emsal ortalaması 10.763,20-TL/m² olarak oluşmuştur. Bölgede yapmış olduğumuz araştırmalar, tespitler, parsel konumları, daha önceki değerleme çalışmaları ve mesleki deneyimimize dayanarak; değerleme konusu taşınmazın en düşük 10.000,-TL/m² en yüksek 11.000,-TL/m² fiyat aralığında olabileceği düşünülmektedir. Taşınmazın net fiyatları nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

UYUMLAŞTIRMA Tablosu (ARSA)							
	Karşılaştırma Kriteri	Karşılaştırılabilir Emsal					
		1	2	3	4	5	6
1	Satış Birim fiyatı(TL/m ²)	₺ 11.000,00	₺ 8.000,00	₺ 8.943,00	₺ 11.111,00	₺ 8.575,00	₺ 9.486,00
2	Pazarlık Payı	10,00%	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	0,00%
3	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	İmar Durumu Koşulları	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	0,00%
6	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	Lokasyon	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
8	Kullanım Alanı	-5,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
9	Diğer	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Uygunlaştırılmış Değer		₺ 8.094,80	₺ 12.577,00	₺ 9.196,00	₺ 10.225,87	₺ 12.704,87	₺ 9.002,85
Ortalama Değer		₺ 10.777,15					

4.11. MALİYET YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmaz değeri hesaplanırken aşağıda açıklamaları yer alan kabuller esas alınmıştır:

Maliyet yöntemi esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların yapım yılı esas alınmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapı maliyet değeri, Pazar yaklaşımı yöntemi için seçilen arsa emsallerinden bulunan arsa değerine ilave edilerek Gayrimenkulün Toplam Değerine ulaşılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Arsa Birim Fiyatı:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ			
Ada-Parsel	Alanlar(m ²)	Arsa Birim Değeri(TL/m ²)	Arsa Değeri(TL)
3023 Ada 6 Parsel	15.330,00	₺ 10.763,20	₺ 165.000.000,00
Toplam			
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER		165.000.000,00 TL	

Bina Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (YASAL)					
	Alan(m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyatı (TL/m ²)	Yıpranma Oranı(%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet TL
REÇEL ÜRETİM (3A)	2145	₺ 8.127,00	32%	100%	₺ 12.028.366,35
İDARİ BİNA (3B)	1761	₺ 9.752,00	32%	100%	₺ 11.849.557,68
SEVKİYAT(3A)	700	₺ 8.127,00	32%	100%	₺ 3.925.341,00
BAHARAT ÜRETİM (3A)	1870	₺ 8.127,00	25%	100%	₺ 10.790.217,90
İLAVE BİNA/DEPO(3A)	3885	₺ 8.127,00	15%	100%	₺ 28.100.321,55
DEPO1(2C)	847	₺ 5.797,00	20%	100%	₺ 4.124.449,56
Toplam Yapı Maliyeti					₺ 69.563.869,61
Çevre Düzenlemesi, Bina Dışı Maliyetler ve Şerefiye					₺ 15.436.130,39
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					₺ 85.000.000,00

Maliyet Yaklaşımına Göre Tesisin Yapı Değeri (MEVCUT)					
	Alan(m ²)	İnşaat Maliyeti Birim Fiyatı (TL/m ²)	Yıpranma Oranı(%)	İnşaat Seviyesi (%)	Toplam Maliyet TL
REÇEL ÜRETİM (3A)	2299	₺ 8.127,00	32%	100%	₺ 12.891.941,37
İDARİ BİNA (3B)	1761	₺ 9.752,00	32%	100%	₺ 11.849.557,68
SEVKİYAT(3A)	721	₺ 8.127,00	32%	100%	₺ 4.043.101,23
BAHARAT ÜRETİM (3A)	1870	₺ 8.127,00	25%	100%	₺ 10.790.217,90
İLAVE BİNA/DEPO(3A)	3885	₺ 8.127,00	15%	100%	₺ 28.100.321,55
DEPO1(2C)	847	₺ 5.797,00	20%	100%	₺ 4.124.449,56
DEPO5(2C)	307	₺ 5.797,00	20%	100%	₺ 1.477.133,57
DEPO2(2C)	540	₺ 5.797,00	15%	100%	₺ 2.786.038,20
DEPO4(2C)	520	₺ 5.797,00	15%	100%	₺ 2.592.418,40
DEPO3(2C)	200	₺ 5.797,00	15%	100%	₺ 997.084,00
AÇIK SUNDURMA2(1B)	285	₺ 1.680,00	15%	100%	₺ 426.132,00
AÇIK SUNDURMA(1B)	400	₺ 1.680,00	15%	100%	₺ 577.920,00
Toplam Yapı Maliyeti					₺ 79.141.492,81
Çevre Düzenlemesi, Bina Dışı Maliyetler ve Şerefiye					₺ 17.858.507,19
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ					₺ 97.000.000,00

(*) İlgili amortisman oranı taşınmazın yapım yılı esas alınarak yıpranma payı düşülmek sureti ile mevcut iç ve dış dekorasyon özellikleri/yapı kalitesi de dikkate alınarak belirlenmiştir. Mimari projede bulunmayıp mevcutta olan binaların amortisman oranları daha yüksek tutulmuştur. Taşınmazın yapı birim maliyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan 12.08.2023 tarihli tabloda depo için 2C, idari bina için 3B ve sanayi tesisleri için 3A ve açık sundurmalar için 1B olarak belirlenip belirtilen değerler üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak sanayi tesisi için 8.127 TL/m², idari bina için 9.752 TL/m², depo için 5.797 TL/m², sundurma için 1.680 TL/m², birim değer takdir edilmiştir.

(**) Çevre düzenlemesi ve bina dışı maliyetler taşınmazın değerine etki edecek şerefiye unsurları (diğer yapılar, saha betonu, tel/çit vb.) olarak belirtilmiştir.

Maliyet Yaklaşımına göre Arsa + Yapı Değeri aşağıdaki gibidir:

ARSA(3023 ADA 6 PARSEL) + YASAL YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	₺ 165.000.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 85.000.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 250.000.000,00

ARSA(3023 ADA 6 PARSEL) + MEVCUT YAPI DEĞERİ	
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	₺ 165.000.000,00
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 97.000.000,00
TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ (TL)	₺ 262.000.000,00

Raporun 4.5. Maddesinde KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİ VE KULLANILMA NEDENLERİ başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerleme yaklaşımları tanımlarına göre;

- Söz konusu taşınmazlar için proje alanı üzerinden yasal değeri ve mevcut kullanım alanı üzerinden mevcut değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın değerlemesinde Piyasa Yöntemi ve Maliyet Yöntemlerine rapor içeriğinde yer verilmiştir.
- Taşınmazlar her ne kadar gelir getiren mülk olsa da gelir yöntemi ile elde edilen verilerin kısıtlı olması, değerleme konusu taşınmazla bezer özellikle kiralık yapıların bulunmaması ve mevcut piyasa koşullarındaki dalgalanmalar sebebiyle, Piyasa Değeri Yöntemi ve Maliyet Yöntemi ile ulaşılan veriler üzerinden nihai değer kabul edilmiş, buna göre rapora konu taşınmazların arsa dahil toplam yasal değeri 250.000.000,00.-TL, arsa payları dahil toplam mevcut değeri 262.000.000,00.-TL olarak belirlenmiştir.
- Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri yapı cinslerine göre hesaplanmıştır. Yapının yapım kalitesi ve işçiliğine göre piyasa değişkenleri de göz önüne alınarak gerçekçi piyasa değerleri dikkate alınmıştır.
- Parsel üzerindeki mevcut yapıların yapı birim maliyetinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayınlanan değer üzerinden enflasyon farkı göz önünde bulundurularak m² değeri takdir edilmiştir.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

5.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ

5.1.1. UYUMLAŞTIRILMASI

Değerlemeye konu bölgede tespit edilen ve piyasa rayiç fiyatlarını en iyi ifade eden emsaller ile bu emsallere bağlı olarak güncel değer tespitine ulaşılmıştır. Bölgede yer alan emlakçılar, yerel halk, yerel idareciler ile yapılan görüşme neticesinde arazi m² birim fiyatları tespit edilmiştir. Emsaller ile tespit edilen değerler, konu taşınmazların, Konum, altyapı, fiziksel özellikler, imar durumları, potansiyelleri vb. gibi farklılıkları ile kalibre edilmiştir. Farklı özellikleri itibarıyla birbirine uyumlu hale getirilebilen emsaller raporumuzda değerlendirmeye alınmıştır.

5.1.2. İZLENEN YÖNTEM

Çalışma kapsamında, arsa değerinin tespitinde temel olarak "Emsallerin (Piyasa) karşılaştırılması" yöntemi kullanılmıştır. Bulunan emsaller bölge ve tarihlerine göre analiz edilerek değer artış oranları ve birbirleriyle ilişkileri tespit edilmiştir. Analiz sonuçlarına göre, değerlemeye konu taşınmazların emsallere göre farklılık ve benzerlikleri doğrultusunda gerekli kalibrasyonlar yapılarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Arsa üzerindeki yatırımların yapısal değerleri için "Maliyet Yöntemi" ile değerlendirme yapılmış. "Emsal Karşılaştırma" yöntemi ile bulunan Arsa Değerine ve "Maliyet Yöntemi" ile bulunan arsa üzerindeki Yapıların Değeri eklenerek nihai değere ulaşılmıştır.

5.1.3. NEDENLERİ

Piyasa rayiç değerine ulaşmaktaki en temel ve doğru veri, mümkün olan en yakın tarih ve en yakın lokasyonlarda yapılan gerçek satış ve pazarlama emsalleri olacaktır. Gayrimenkulün niteliği bakımından, benzer özellikte pazarda olan reel satış emsalleri bulunduğundan değer takdirinde Piyasa Yöntemi öncelikli olarak baz alınmıştır. Arsa üzerindeki farklı cins yapılar içinse Maliyet Yöntemi ile değerlendirilmiştir.

5.2. MEVCUT OLMAYAN ASGARİ BİLGİLERİN YER VERİLMEME NEDENLERİ

Değerleme çalışmamızda Uluslararası değerlendirme standartlarına göre yer verilmesi gereken tüm asgari bilgiler mevcuttur. Resmi olmayan ya da sözlü olarak tespit edilen emsaller, takdir edilen fiyatı desteklemesine rağmen, raporumuzda kullanılmamıştır.

5.3. YASAL GEREKLERİN VE BELGELERİN MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor'un 3.5. Maddesinde, GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER bölümünde detayları verildiği üzere;

-Yerinde yapılan incelemelerde mimari projesine göre farklılıklar bulunmakta olup yapılan büyümeler mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Yapının üzerinde satış potansiyelini kısıtlayıcı olumsuz evrak bulunmamaktadır.

5.4. GAYRİMENKULÜN, BAĞLI HAK VE FAYDALARIN SPK MEVZUATINA GÖRE GYO PORTFÖYÜNE UYGUNLUĞU YÖNÜNDEN GÖRÜŞ

Değerleme çalışması SPK mevzuatına tabi olan GYO portföyleri için düzenlenmemiştir.

6.SONUÇ

Rapor içerisinde incelenen piyasa yöntemi ve maliyet yaklaşımı sonucu, değerlendirme konusu taşınmaz için ulaşılan sonuçlar aşağıda verilmiştir. Elde edilen veriler, değerlendirme uzmanlarının deneyimleri, bölgede daha önce yapılan değerlendirme çalışmaları, gayrimenkulün kullanıldığı sektörün genel durumu ve ülkenin genel konjonktürü çerçevesinde, aşağıda ulaşılan sonuçlar analiz edilerek raporun ilgili bölümünde nihai değer takdiri yapılmıştır.

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan değerlendirme çalışması neticesinde, taşınmaz için tespit edilen hukuki ve fiziki durumlar ortaya konulmuştur. Taşınmaz için yapılan incelemeler ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazın; Lokasyonu, Yol cephesi, Ulaşım durumu, yerleşim yeri ve ana yola uzaklığı ve rapor içinde bahsedilen olumlu-olumsuz özellikleri ile fırsatlar-tehditler dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bu özellikleri ile piyasada bulunan emsaller karşılaştırılmış, arazinin gelecek potansiyelleri de dikkate alınarak gerekli kalibrasyonlar yapılmış ve normal piyasa koşulları altında gerekli verilere ulaşılarak gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmıştır. Taşınmaz, bölgedeki diğer benzer taşınmazlar gibi hitap ettiği kısıtlı alıcı kitlesi nedeniyle, mevcut piyasa koşulları altında ve takdir edilen değer üzerinden satış kabiliyeti **"Alıcısı Az/Özel"** niteliktedir.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İL	İLÇE	MAH./KÖY	ADA	PARSEL	TAKDİR EDİLEN YASAL DEĞER (TL)	TAKDİR EDİLEN MEVCUT DEĞER (TL)
ANKARA	SİNCAN	AHI EVRAN	3023	6	250.000.000,00-TL	262.000.000,00-TL
TOPLAM					250.000.000,00-TL	262.000.000,00-TL

% 20 KDV HARIÇ YASAL DURUM TOPLAM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ
250.000.000,00.-TL
İKİYÜZONELLİMİLYON TÜRK LİRASI

% 20 KDV DAHİL YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)
300.000.000,00.-TL
ÜÇYÜZMİLYON TÜRK LİRASI

% 20 KDV HARIÇ MEVCUT DURUM PİYASA RAYİÇ DEĞERİ
262.000.000,00.-TL
İKİYÜZALTMİŞİKİMİLYON TÜRK LİRASI

% 20 KDV DAHİL MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ (*) (**)
314.400.000,00.-TL
ÜÇYÜZONDÖRTMİLYONALDÖRTYÜZBİN TÜRK LİRASI

% 20 KDV HARIÇ YASAL DURUM TOPLAM DEĞERİ	
8.477.076,- \$	7.661.050,- €

% 20 KDV HARIÇ MEVCUT DURUM TOPLAM DEĞERİ	
8.883.975,- \$	8.028.781,- €

29.12.2023 Tarihli T.C. Merkez Bankası Döviz Satış Kurları

1 \$ = 29.4913TL / 1 € = 32.6326

(*) KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(**) Tarla ve Arsa nitelikli gayrimenkuller için uygulanan kapsamda değerlendirme konusu taşınmazlar için % 20 KDV uygulaması yapılmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

KEMAL KETREZ

SPK LİSANS NO: 400 423

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

CEM ERKAN

SPK LİSANS NO: 400 369



ANREVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

35



SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM
VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.

7. RAPOR GEÇERLİLİK ŞARTLARI

- Ülke genel ekonomik koşullarında makro değişiklikler olmaması,
- Ülke siyasi yapısında büyük değişiklikler olmaması,
- Doğal afetler sonucu gayrimenkulde ve bölgede zarar oluşması,
- Toplumsal hareketler sonucu gayrimenkulde ekonomik ve fiziksel zarar oluşmaması,
- Değerlemeden sonra ana gayrimenkulde ve bağımsız bölümde herhangi bir hasar meydana gelmemesi,
- Değerlemeden sonra ilgili bölgede imar planında değişiklik olmaması,
- Alıcının kimliği, çevreyi kirlletici maddelerin varlığı veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımların dikkate alınmaması hallerinde rapor tarihi itibarıyla uygulanabilir ve geçerlilik süresi üç aydır.

8. FAYDALANILAN KAYNAKLAR

- ASO 1 OSB Resmi Web Sitesi,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Resmi Web Sitesi,
- Sincan Belediyesi Resmi Web Sitesi,
- Sincan Kaymakamlığı
- Sincan Tapu Müdürlüğü,
- Ankara 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, 2006
- ANFA Genel Müdürlüğü Web Sitesi
- 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı, 2017
- 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu, 2017
- Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2014.
- 2038 Ankara Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu, 2017, s. 509.
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)
- Piyasa emsalleri, bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ve yerel yöneticiler
- Geçmiş dönemde bölgede yapılan değerlendirme çalışmaları ve mesleki tecrübeler
- Ankara İl Nüfus Müdürlüğü Resmi Web Sitesi,
- GYODER web sitesi
- Ankara Ticaret Odası resmi web sitesi

9. UYGUNLUK BEYANI

Yapılan değerlendirme çalışmasının SPK mevzuatlarına ve UDES Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirildiği ve aşağıdaki hususların teyidi ile sağlandığı beyan olunur.

- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartların haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

10. İZİN BEYANI

Rapor SPK mevzuatı kapsamında hazırlandığından, raporun kullanılmasına ve müşterinin kamuyu aydınlatma zorunlulukları sebebiyle, internet sitesinde yayınlanmasına değerlendirme uzmanları tarafından izin verilmiştir.

11.EKLER















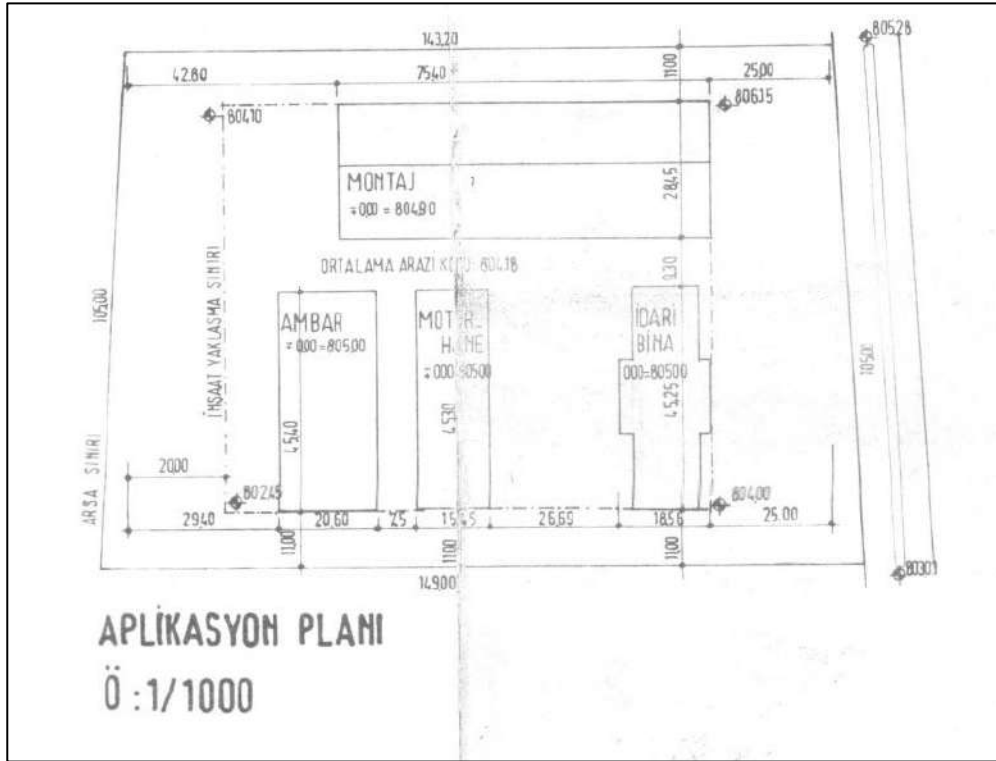




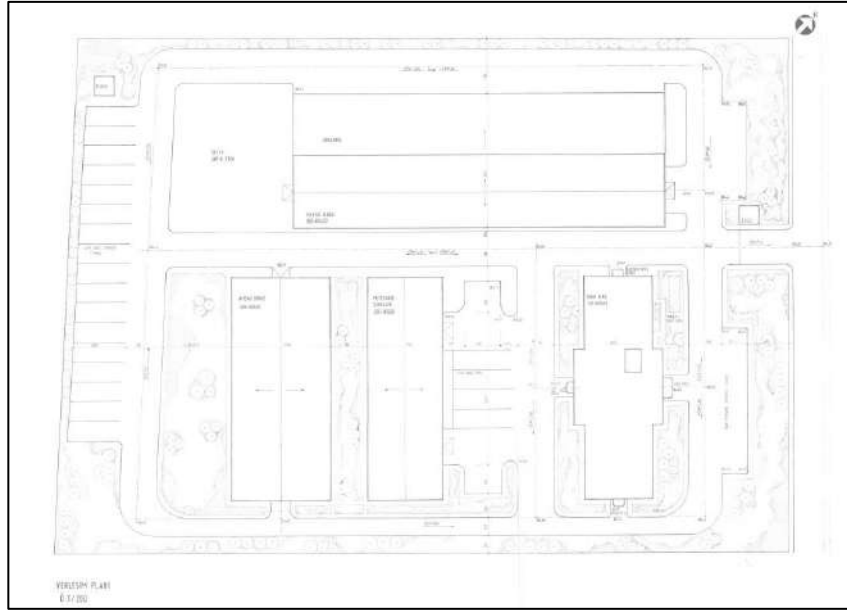
11.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN, DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA TOPLANAN BELGE ÖRNEKLERİ

23.09.1992 TARİHLİ TADİLAT RUHSATI 1. Adres: ... 2. Alan: ... 3. Durum: ... 4. Tarih: ... 5. Sayı: ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ... 11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ... 21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ... 31. ... 32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...		23.09.1992 TARİHLİ TADİLAT RUHSATI 1. Adres: ... 2. Alan: ... 3. Durum: ... 4. Tarih: ... 5. Sayı: ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ... 11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ... 21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ... 31. ... 32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...
--	--	--

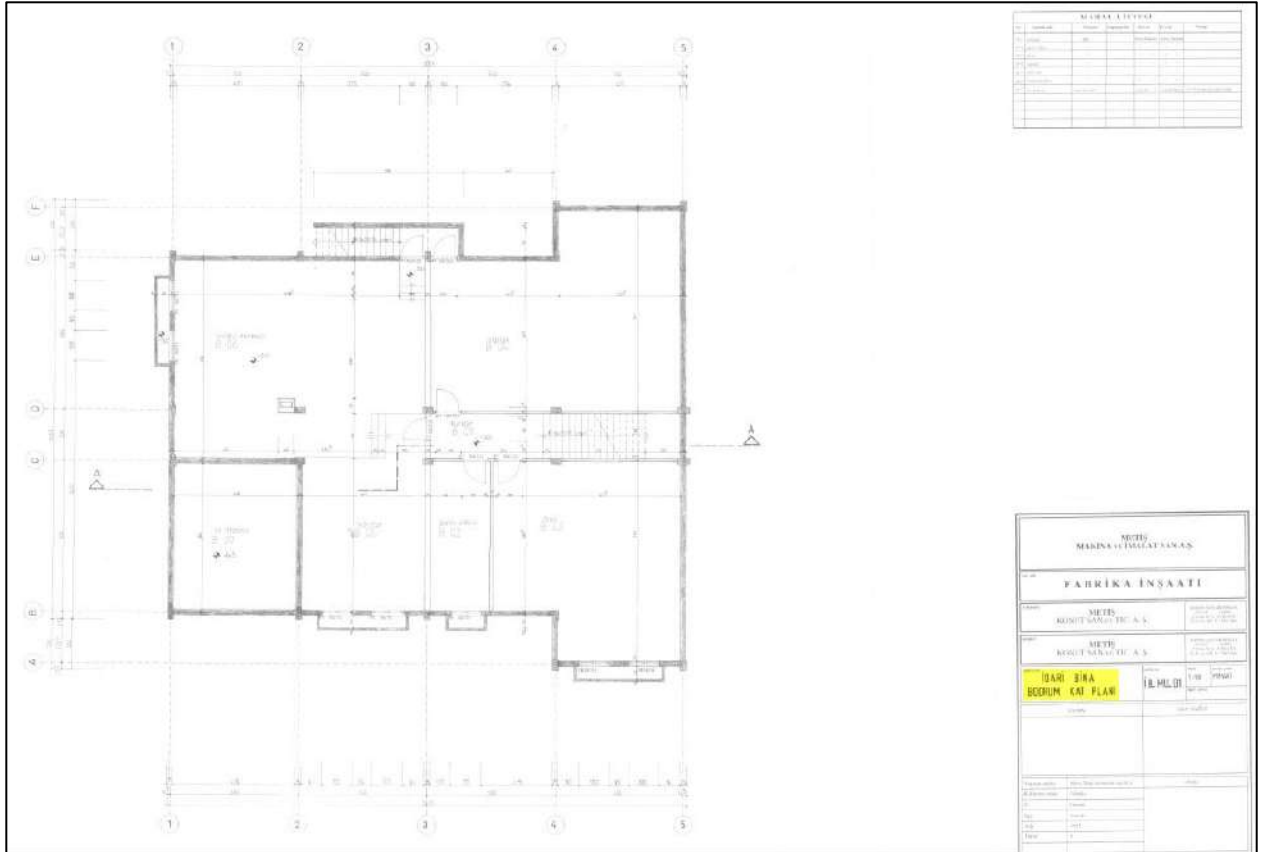
23.09.1992 TARİHLİ TADİLAT RUHSATI - 16.06.1992 TARİHLİ PROJE KAPAĞI

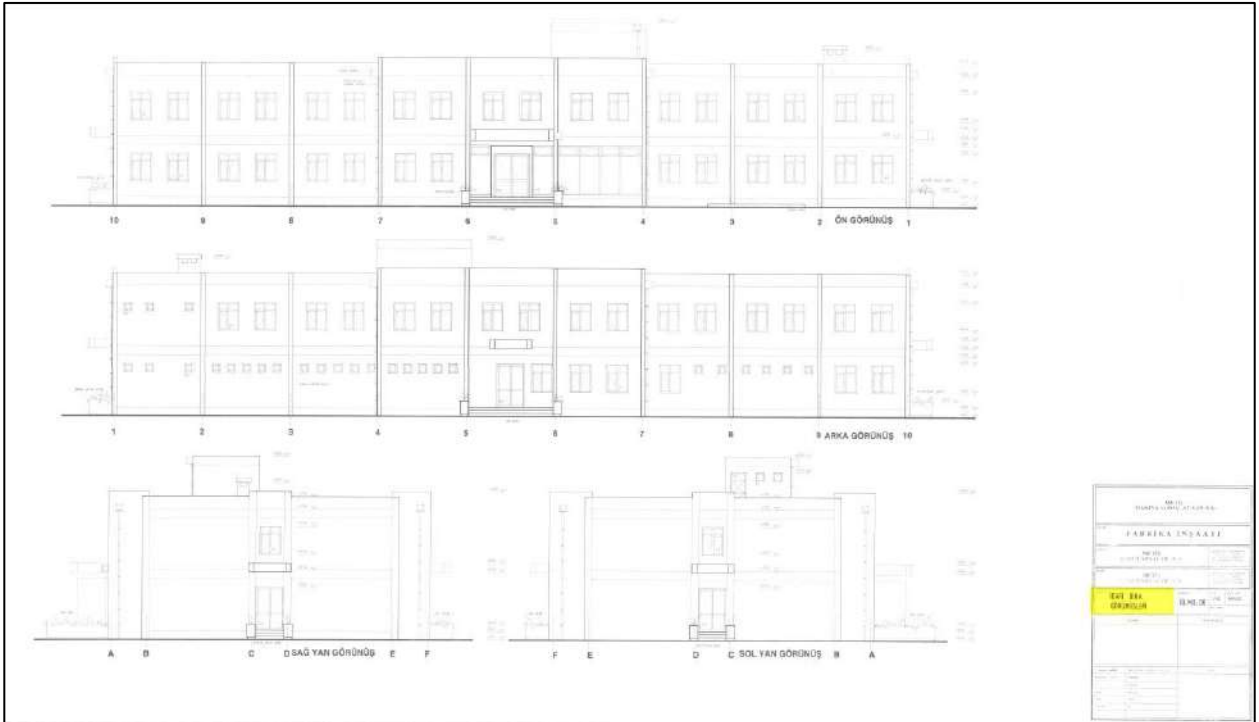
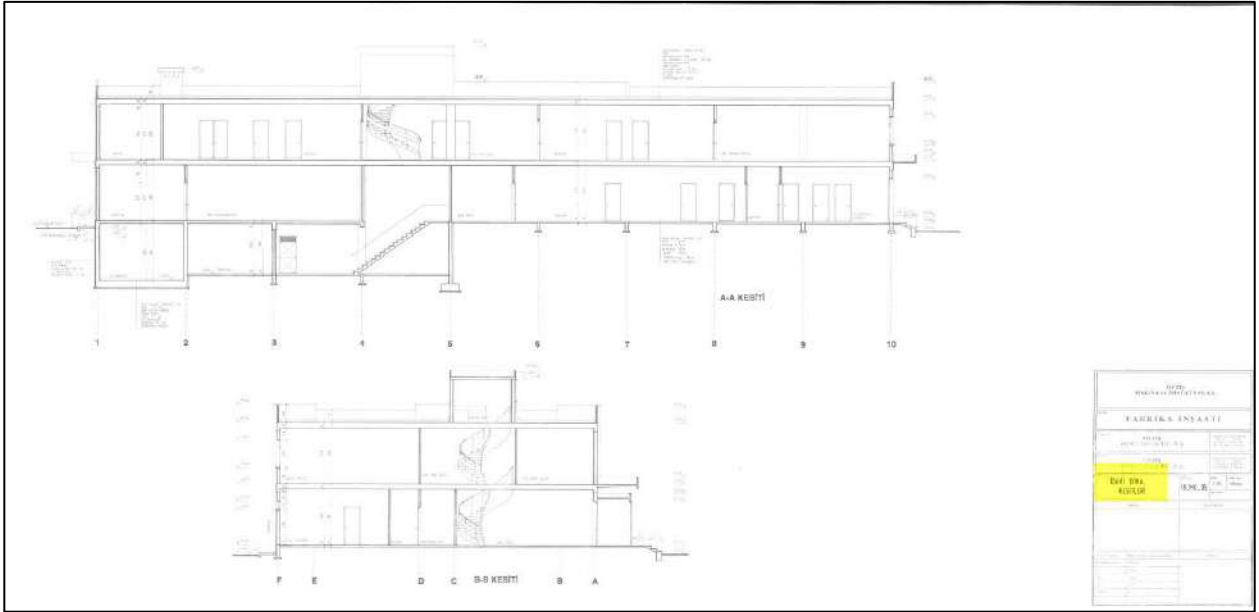


APLIKASYON PLANI

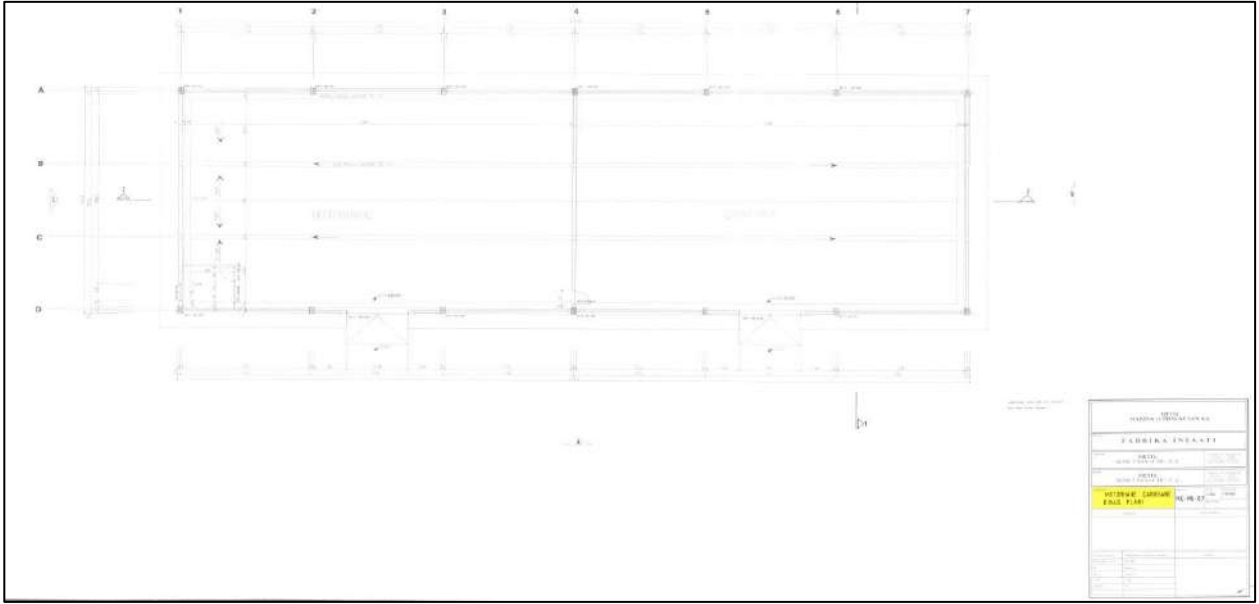


VAZİYET PLANI

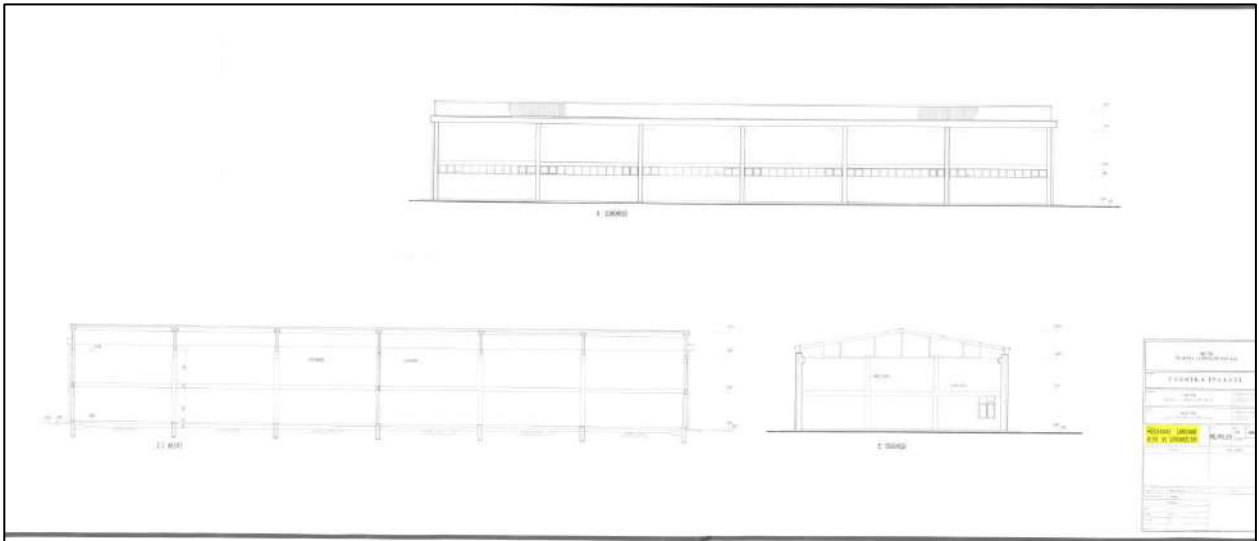
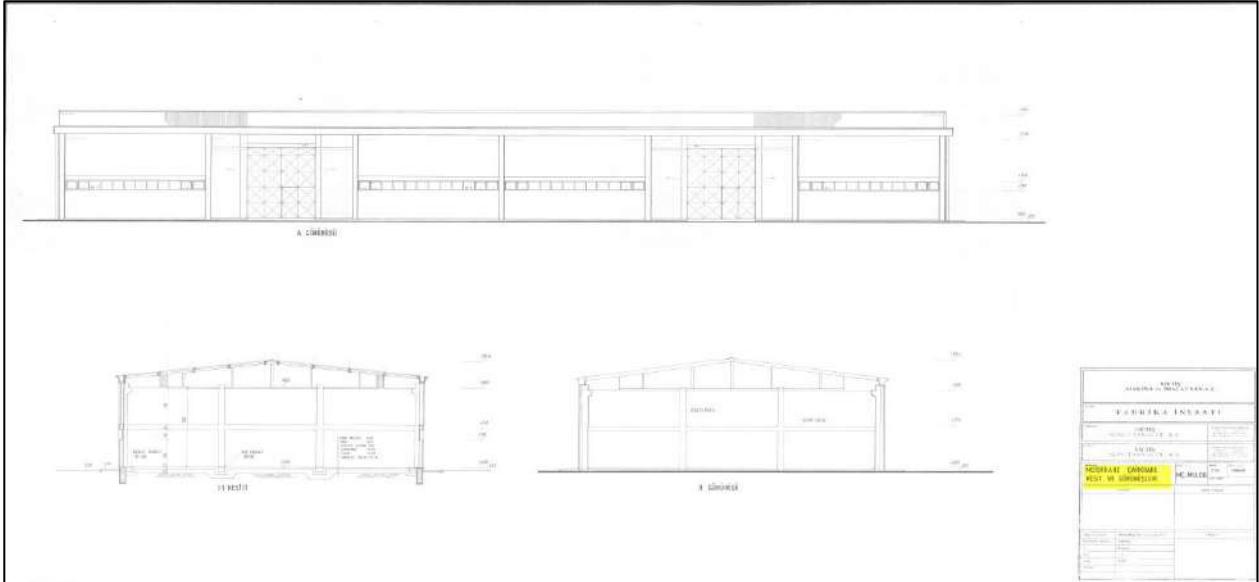




KESİTLER



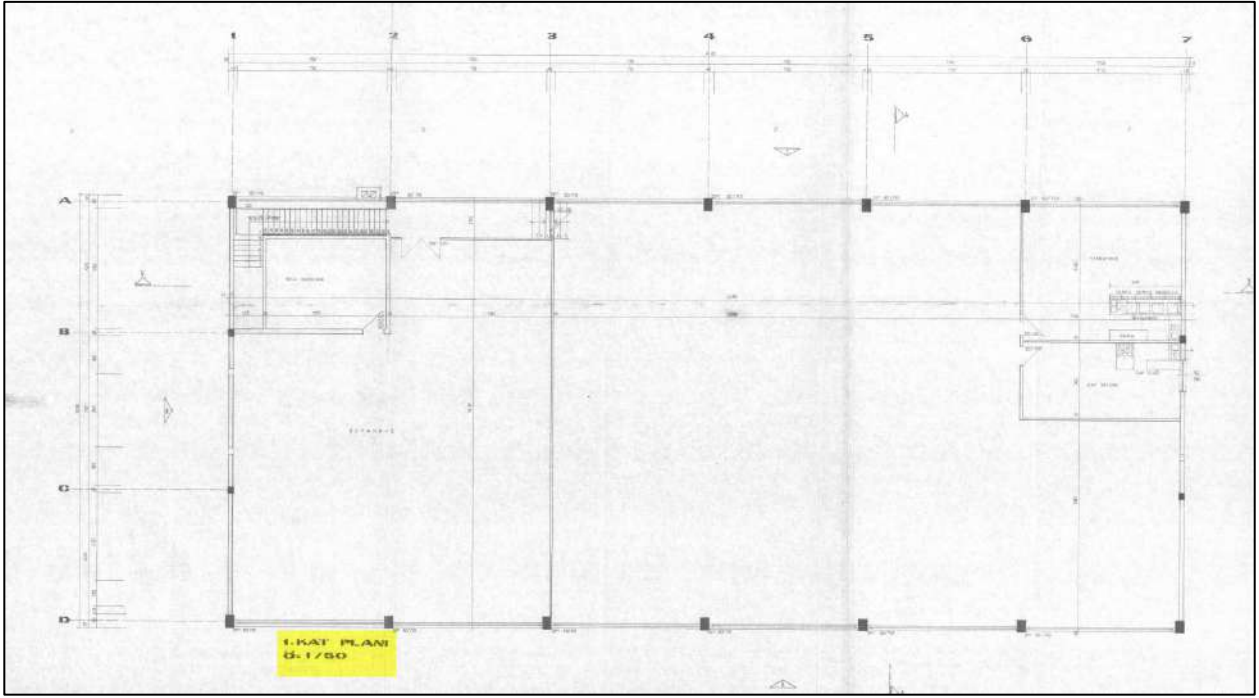
KAT PLANI



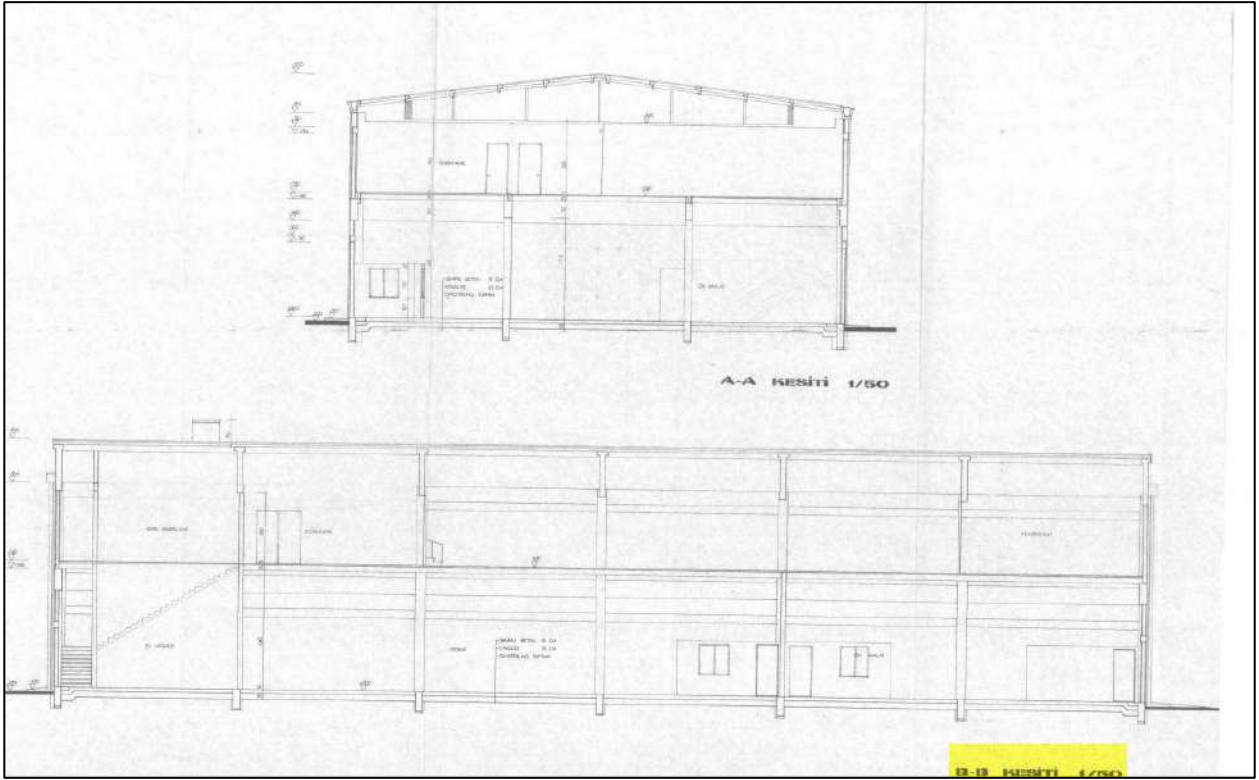
SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM
VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.

ZEMIN KAT PLAN
0:1/50

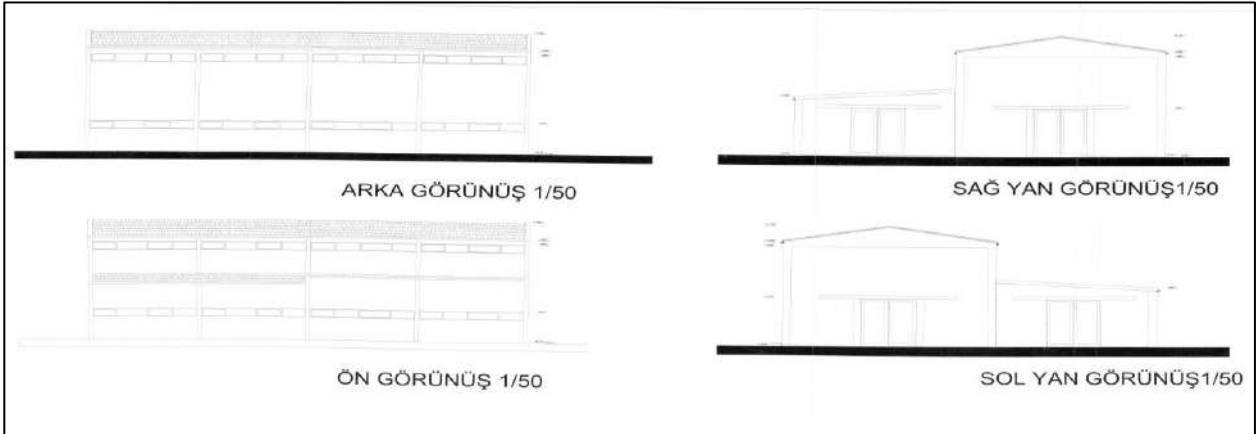
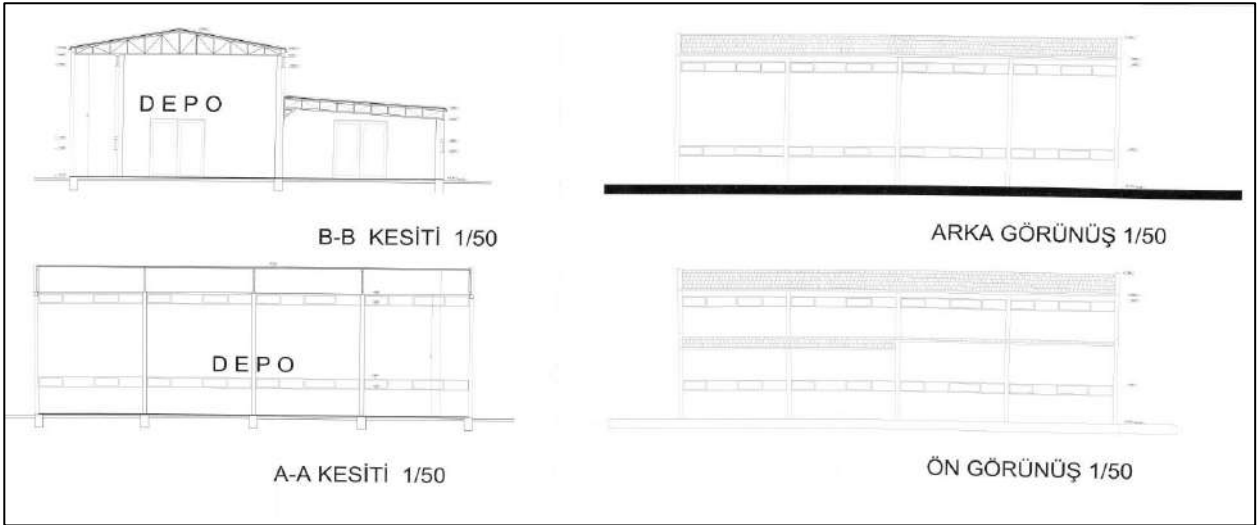
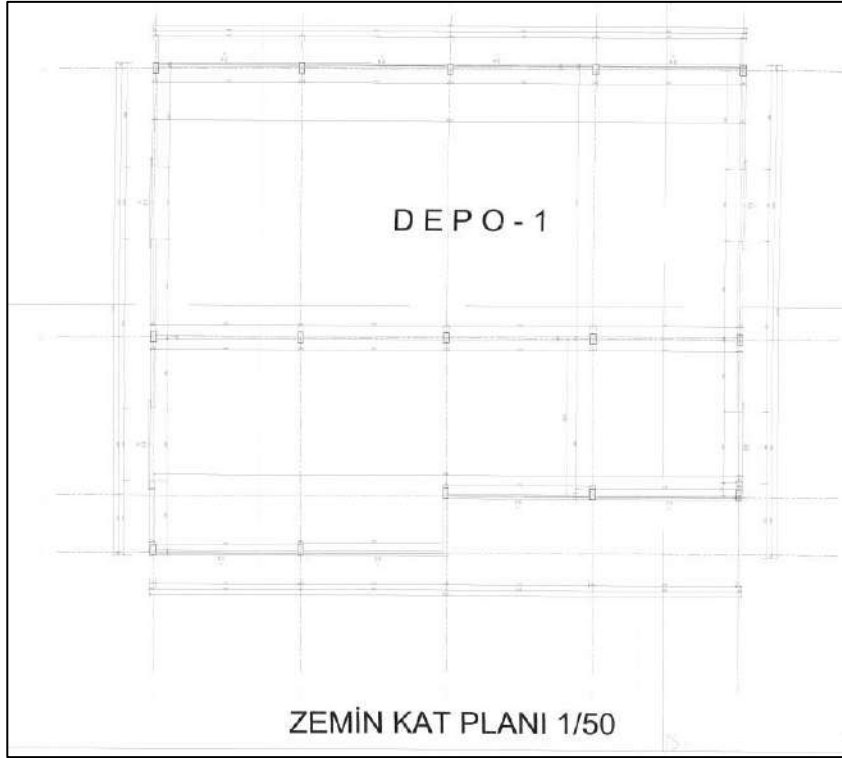
SEĞMEN KARDEŞLER GIDA ÜRETİM
VE AMBALAJ SANAYİ A.Ş.



KAT PLANI



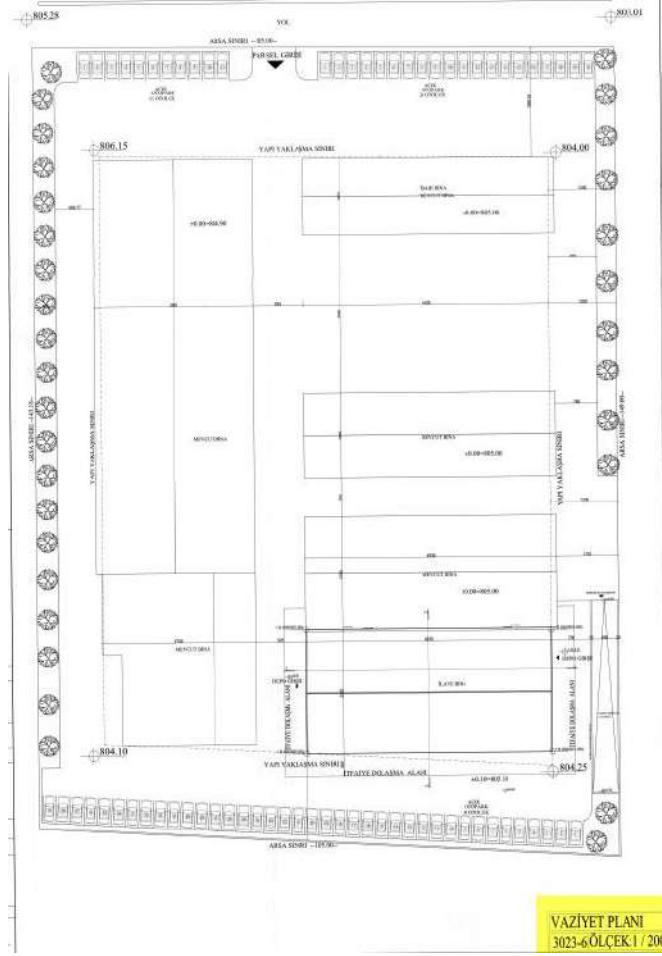
KESİTLER



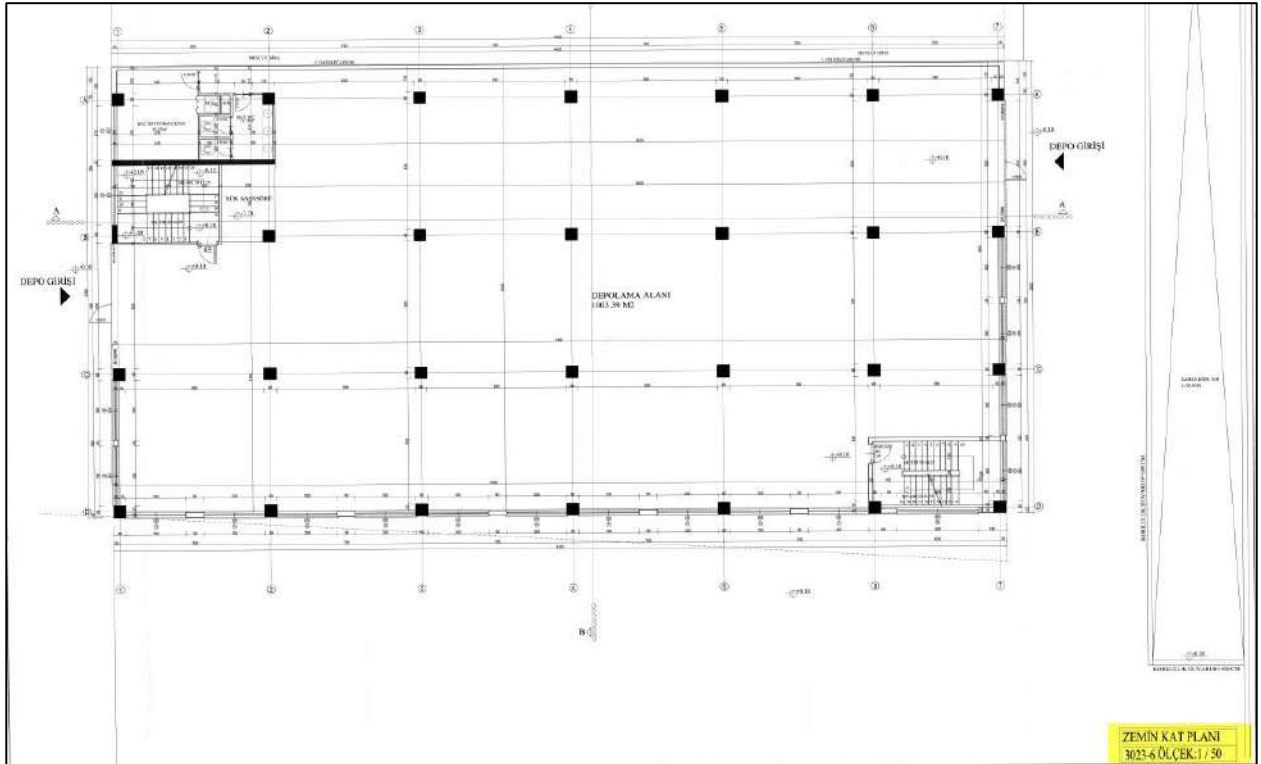
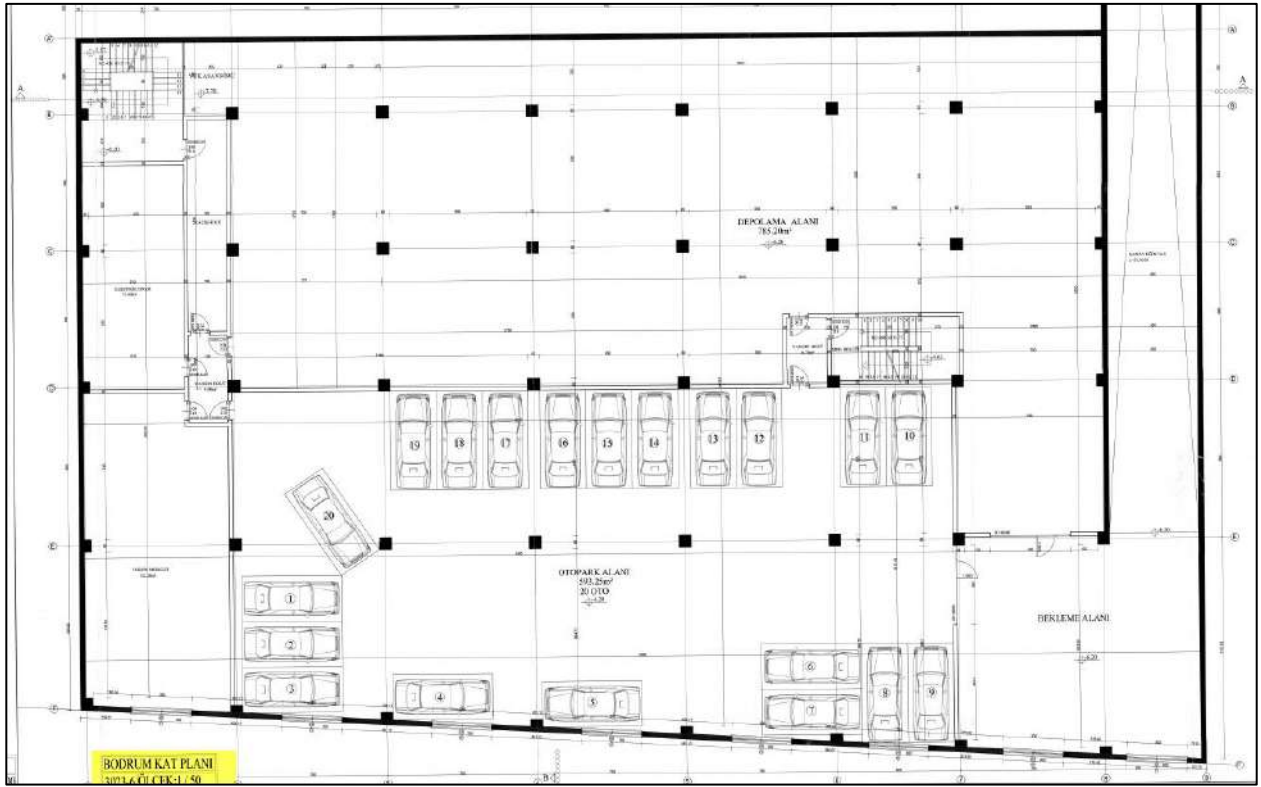
KESİTLER

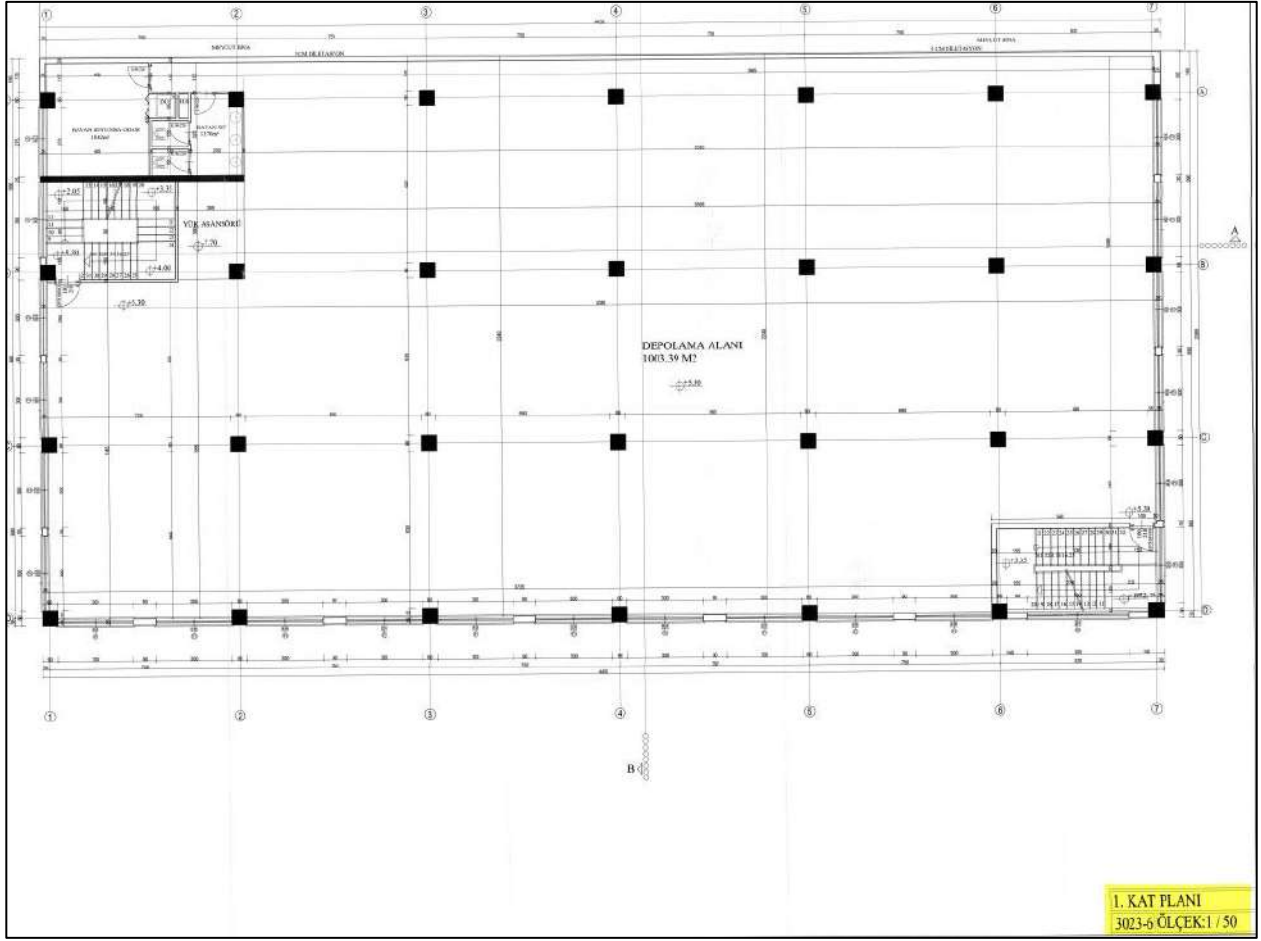
[illegible][illegible][illegible]

3023 ADA 6 PARSELE AİT İLAVE BİNA MİMARİ UYGULAMA PROJESİ



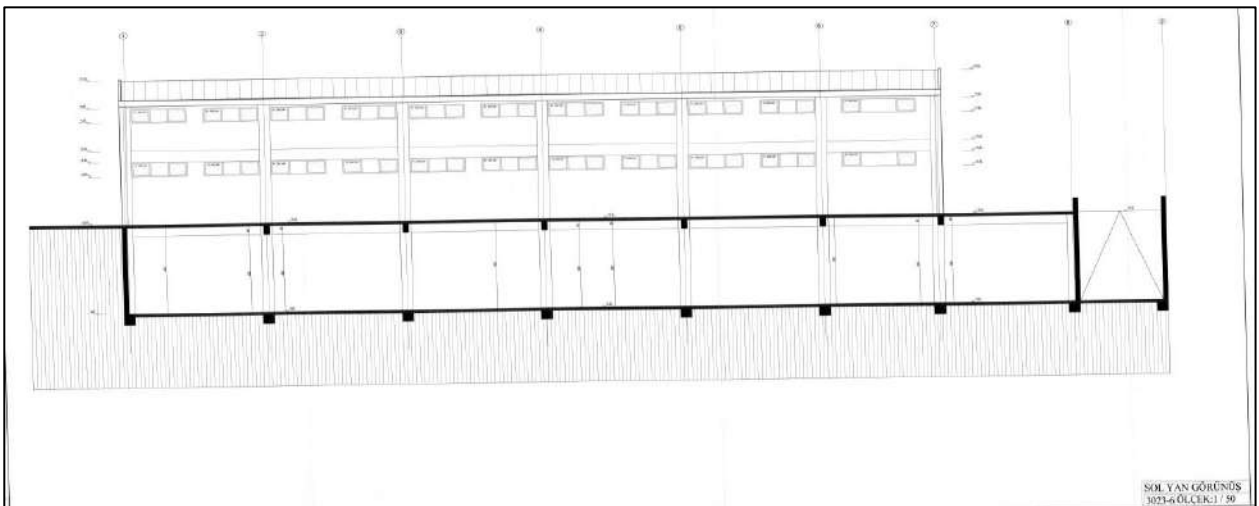
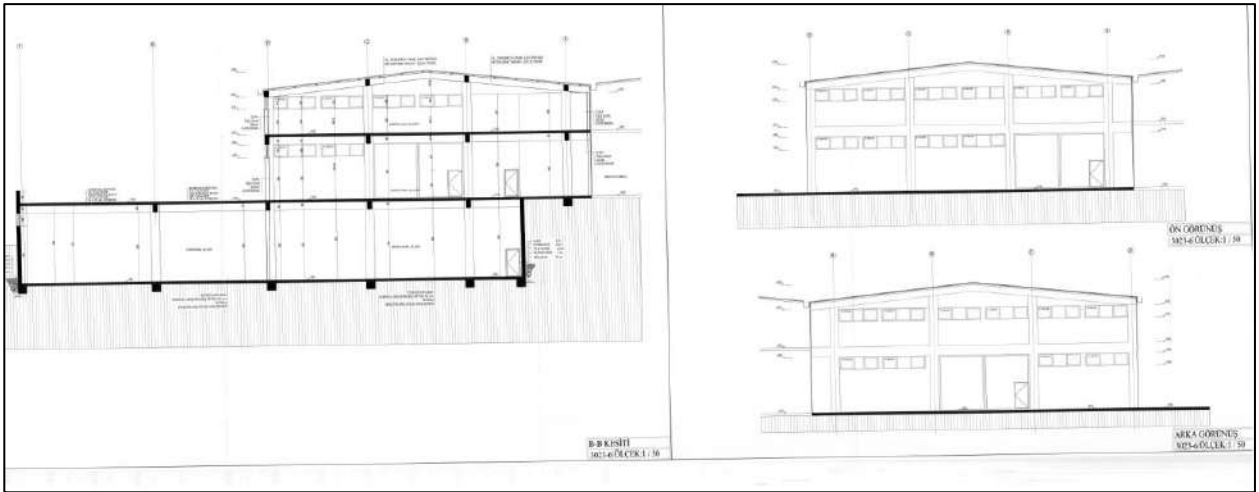
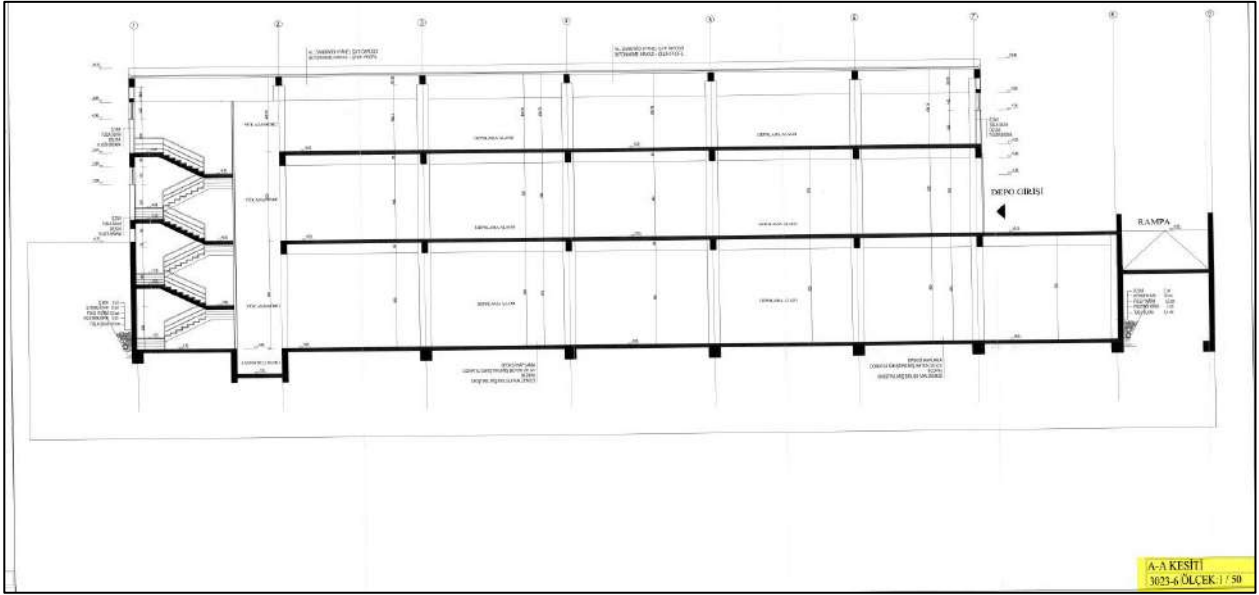
VAZİYET PLANI





KAT PLANI





KESİTLER

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Proje Adı: ...		2. Proje No: ...		3. Proje Durumu: ...		4. Proje Tutarı: ...		5. Proje Tutarı: ...	
6. Proje Tutarı: ...		7. Proje Tutarı: ...		8. Proje Tutarı: ...		9. Proje Tutarı: ...		10. Proje Tutarı: ...	
11. Proje Tutarı: ...		12. Proje Tutarı: ...		13. Proje Tutarı: ...		14. Proje Tutarı: ...		15. Proje Tutarı: ...	
16. Proje Tutarı: ...		17. Proje Tutarı: ...		18. Proje Tutarı: ...		19. Proje Tutarı: ...		20. Proje Tutarı: ...	
21. Proje Tutarı: ...		22. Proje Tutarı: ...		23. Proje Tutarı: ...		24. Proje Tutarı: ...		25. Proje Tutarı: ...	
26. Proje Tutarı: ...		27. Proje Tutarı: ...		28. Proje Tutarı: ...		29. Proje Tutarı: ...		30. Proje Tutarı: ...	
31. Proje Tutarı: ...		32. Proje Tutarı: ...		33. Proje Tutarı: ...		34. Proje Tutarı: ...		35. Proje Tutarı: ...	
36. Proje Tutarı: ...		37. Proje Tutarı: ...		38. Proje Tutarı: ...		39. Proje Tutarı: ...		40. Proje Tutarı: ...	
41. Proje Tutarı: ...		42. Proje Tutarı: ...		43. Proje Tutarı: ...		44. Proje Tutarı: ...		45. Proje Tutarı: ...	
46. Proje Tutarı: ...		47. Proje Tutarı: ...		48. Proje Tutarı: ...		49. Proje Tutarı: ...		50. Proje Tutarı: ...	
51. Proje Tutarı: ...		52. Proje Tutarı: ...		53. Proje Tutarı: ...		54. Proje Tutarı: ...		55. Proje Tutarı: ...	
56. Proje Tutarı: ...		57. Proje Tutarı: ...		58. Proje Tutarı: ...		59. Proje Tutarı: ...		60. Proje Tutarı: ...	
61. Proje Tutarı: ...		62. Proje Tutarı: ...		63. Proje Tutarı: ...		64. Proje Tutarı: ...		65. Proje Tutarı: ...	
66. Proje Tutarı: ...		67. Proje Tutarı: ...		68. Proje Tutarı: ...		69. Proje Tutarı: ...		70. Proje Tutarı: ...	
71. Proje Tutarı: ...		72. Proje Tutarı: ...		73. Proje Tutarı: ...		74. Proje Tutarı: ...		75. Proje Tutarı: ...	
76. Proje Tutarı: ...		77. Proje Tutarı: ...		78. Proje Tutarı: ...		79. Proje Tutarı: ...		80. Proje Tutarı: ...	
81. Proje Tutarı: ...		82. Proje Tutarı: ...		83. Proje Tutarı: ...		84. Proje Tutarı: ...		85. Proje Tutarı: ...	
86. Proje Tutarı: ...		87. Proje Tutarı: ...		88. Proje Tutarı: ...		89. Proje Tutarı: ...		90. Proje Tutarı: ...	
91. Proje Tutarı: ...		92. Proje Tutarı: ...		93. Proje Tutarı: ...		94. Proje Tutarı: ...		95. Proje Tutarı: ...	
96. Proje Tutarı: ...		97. Proje Tutarı: ...		98. Proje Tutarı: ...		99. Proje Tutarı: ...		100. Proje Tutarı: ...	

28.12.2012 TARİHLİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

11.2. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS ÖRNEKLERİ



11.3. TAŞINMAZ İÇİN DÜZENLENEN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORUNA AİT BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce firmamızca değerleme raporu düzenlenmemiştir.