



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**ANKARA İLİ, SINCAN İLÇESİ, AHİ EVRAN MAHALLESİ
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ, 100023 ADA 4 PARSEL VİNÇ
FABRİKASI VE ARSASI DEĞERLEME RAPORU
(UAVT: 1454875228)**



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	4
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	5
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	8
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	8
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	8
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	9
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	9
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	9
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	10
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	10
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	10
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	10
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	10
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	10
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	10
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	11
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINI.....	11
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	11
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	11
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	11
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	11
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	12
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	12
6.6.1.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	12
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	13
6.8.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6.9.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	13
6.10.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	13
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	13
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	13
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARINI GEREKÇELERİ.....	13
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	13
8.	SONUÇ.....	14
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	14
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	14

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi Organize Sanayi Bölgesi 100023 Ada 4 Parsel Vinç Fabrikası ve arsası güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi Organize Sanayi Bölgesi; 100023 Ada 4 parsel 38030.00 m2 arsa üzerinde Vinç fabrikası binaları şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Maliyet Yöntemi
KONU EDİLEN KDV YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	:	185.000.000 TL
		YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen bölümlerine ait bir değerdir. MEVCUT DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve ekleri haricinde sonradan yapıya ilave edilen ve taşınmazın mahallindeki durumu dikkate alınarak mevcut durum piyasa değerini gösteren bir değerdir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	21.11.2022
RAPORUN NUMARASI	:	ÖZEL 2022-136
DEĞERLEME TARİHİ	:	15.11.2022
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	:	10.06.2022 -092
DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI	:	İş bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi Organize Sanayi Bölgesi 100023 ada 4 parsel numaralı taşınmazın güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Yusuf YAYLALI Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaza yönelik olarak Şirketimizce ilgili taşınmaz için 15.06.2022 tarihli 2022-092 rapor nolu 138.650.000.TL bedelli rapor tanzim edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : BÜLBÜLOĞLU VİNÇ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti olup SPK'nın III.623 Sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi, 2.fıkrası kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

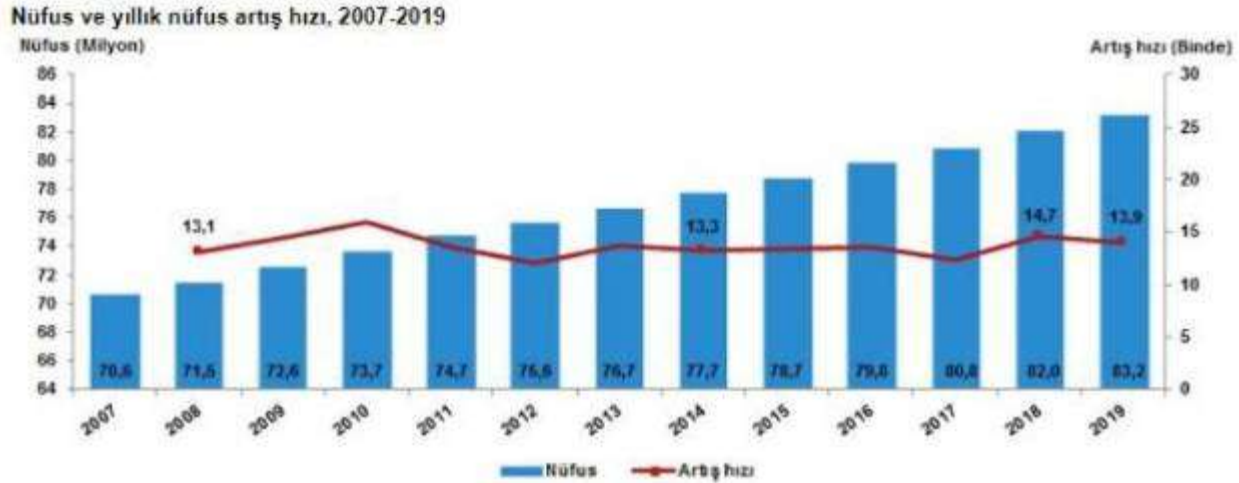
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



ANKARA



Ankara, ili Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir. Nüfusu 2018 itibarıyla 5.503.985 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin kuzeyine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü 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.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazari'nin maden suyu ise ülke çapında tanınır.

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

TÜRKİYE EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ

Türkiye Ekonomik Görünümü Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu

elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü. "2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı. 2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor. Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisininin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019'da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan

bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirus etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur. Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

Türkiye genelinde geçen yıl (2020) gayrimenkul satış adedinde yüzde 14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde 76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırdı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul (konut, iş yeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırdı. Geçen yıl 2 milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2 milyon 338 bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1 milyon 499 bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215 bin 589 adetle Ankara, 144 bin 463 adetle İzmir, 104 bin 160 adetle Antalya ve 100 bin 952 adetle Bursa takip etti

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemeye konu taşınmaz Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran Mahallesi Organize Sanayi Bölgesi, 100023 ada 4 parsel de yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Ayaş-Ankara Bulvarı üzerinde batı istikametinde ilerlerken sol kol üzerinde kalan Aso bulvarına doğru dönlür. Aso bulvarı üzerinden oğuz caddesine girilir ve Bülbüloğlu Vinç Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'ne ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmaz organize sanayi bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede 5-10 katlı konut yapılaşması, okul, hastane ve kamu binaları bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaza raylı sistemler ve otobüs gibi toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın il merkezine uzaklığı 40 km, ilçe merkezine 7 km dir.



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Ankara İli, Sincan İlçesi, Ahi Evran-OSB mahallesi;

100023 ada 4 parsel; organize sanayi bölgesi sınırları içinde kalmakta olup; 38030,00 m² alana sahiptir. Taşınmaz topoğrafik olarak düz, geometrik olarak yamuktur. Parsel üzerinde yer alan taşınmaz hali hazırda Vinç Fabrikası olarak kullanılmaktadır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertiz konusu taşınmazlar 38030,30 m² arsa ve üzerinde bulunan vinç fabrikasıdır. Söz konusu fabrika kapsamında fabrika binası, idari bina, güvenlik ve 6 adet depo olarak yer almaktadır.

Fabrika Binası: Fabrika binasına ait 29.12.2008 tarih ve 15 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre fabrika binasına ait 18,881 m² alandan oluşmaktadır. Projesine ve kullanımına göre toplam 7 holden ve tek kattan oluşmaktadır. Fabrika binası betonarme yapı tarzında ve fabrika çatısı kullanım amacına göre çelik konstrüksiyon şeklinde inşa edilmiştir. Taşınmazın zeminleri betondur.

İdari Bina: İdari binaya ait 29.12.2008 tarih 15 nolu yapı kullanma izin belgesi ve 01.11.2005 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir. İdari bina 3/B yapı tarzında inşa edilmiş olup, brüt alanı 3460 m² dir. Taşınmaz bodrum +zemin + 2 normal kat toplamda 4 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre bodrum katında; sığınak, mescit ve sistem odası, zemin katta; bina girişi, lavabolar, revir, yemekhane ve odalar, 1. ve 2. katlarda ise lavabolar, dinlenme, seminer, toplantı, arşiv ve kişilere tahsis edilmiş odalar mevcuttur. Taşınmazın iç mekan özellikleri; giriş kapısı camlı alüminyum doğrama, zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik saten boyalıdır. Odalar cam paravanla ayrılmıştır ve asansör bulunmaktadır. Taşınmazın dış cephesi camla kaplıdır.

Güvenlik: Güvenlik kulübesi prefabrik yapı tarzında tek katlı inşa edilmiş, brüt 20 m² alana sahiptir.

Depo Alanları: 100023 ada 4 parsel üzerinde 6 adet yapı kayıt belgesi bulunan depo alanları mevcuttur. Yapılar 3194 sayılı İmar Kanunu' un Geçici 16.maddesi doğrultusunda, başvuranın beyanına göre düzenlenmiştir. Yapıların toplam brüt alanı 1560 m² dir. Üstleri ve yanları kapalı olmak suretiyle depo alanı olarak kullanılmaktadır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	SİNCAN
MAHALLESİ	:	OSMANİYE
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	100023
PARSEL NO	:	4
YÜZÖLÇÜMÜ	:	38030.00 m ²
A.T.NİTELİĞİ	:	PREFABRİK FABRİKA VE İDARİ BİNASI
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLA RI	:	-
YEVMIYE NO	:	17469
CİLT NO	:	22
SAHİFE NO	:	2456
EDİNİM TAR.	:	13.06.2011
MALİK	:	BÜLBÜLOĞLU VİNÇ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 1/1
ZEMİN ID	:	50767272

5.3.1.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

BEYAN: Konusu: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde organize sanayi bölgesi den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Tarih:25.02.2010, No:6225)

İPOTEK: Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 23.000.000,00 TL 1.Derece 26.05.2016 tarih 20977 numara

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 75.000.000,00 TL 2.Derece 11.05.2022 tarih 30084 numara

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Ankara Sanayi Odası 1.Organize Bölgesi İmar Müdürlüğünde yapılan 1/1000 ölçekli planına göre sanayi alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları; yükseklik serbest, emsal:0.70 dir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Fabrika Binası ve İdari Bina: Ankara Sanayi Odası 1.Organize Bölgesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede 100023 ada 4 parselde bulunan fabrika ve idari binaya ait 29.12.2008 tarih 15 nolu yapı kullanmaz izin belgesi bulunmaktadır. Fabrika 18,881 m2, idari bina ve ortak alan 3,547 m2 toplamda 22,428 m2 alan için düzenlenmiştir.

Depo Alanları: 3194 sayılı İmar Kanununca edinilen toplam 1560 m2 depo alanlarının yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Ankara Sanayi Odası 1.Organize Bölgesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede 100023 ada 3 parselde ait 07.11.2005 tarih 18 ve 19 nolu, 100023 ada 2 parselde ait 29.03.2007 tarih 14 nolu inşaat ruhsatlarına istinaden parseller tevhit edilmiştir. Tevhit nedeniyle 29.12.2008 tarih 15 nolu 100023 ada 4 parsel adına yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerlemeye konu taşınmazın Bulut Yapı Denetim LTD ŞTİ Firması tarafından düzenlenmiş denetim raporu bulunmaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Bulunmamaktadır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE 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

Taşınmazın mevcut mimari projesi ve ruhsatlarına göre inşa edilmiş muhtelif kat ve nitelikte fabrika ve idari bina olup kullanım şekli ve niteliği dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: 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 bilmese 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma 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.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

Orta ve büyük ölçekli işletmelerin tercih ettiği bölgeye yakın olması,

Tamamlanmış alt yapı.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,

Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,

Satışının ve kiralanmasının uzun zaman alabilecek olması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Taşınmazın değerlendirilmesinde Emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi, gelir yöntemi uygulanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemiyle bölgede benzer satılık emsaller ve beyanlar dikkate alınmıştır. Arsalarda Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle değerlendirme konusu parselde göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Maliyet yöntemiyle arsa + yapı değerine etki eden müspet ve menfi tüm hususlar dikkate alınarak şerefiye eklenmiş olup nihai değere ulaşılmıştır.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. MALİYET YÖNTEMİ İLE ARSA +BİNA DEĞER TESPİTİ

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Sincan Ahi Evran-Osb bölgesinde 9.400 m² arsa üzerine betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, 6500 m² kapalı kullanım alanı bulunan fabrika ve arsası pazarlıklı 65.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır

Pazarlıksız Toplam Fiyat: 65.000.000 TL – (65.000.000 x 0,20) = 52.000.000 TL.(Emsale %20 pazarlık uygulanmıştır.)

Yapı Değeri: 6500 m² x 5.000 TL = 32.500.000 TL

Arsa Değeri: 52.000.000 TL – 32.500.000 TL = 19.500.000 TL

ARSA m² BİRİM FİYATI: 19.500.000 TL / 9.400 m² = 2074 TL

Emsal 2: Sincan Ahi Evran-Osb bölgesinde 12000 m² arsa üzerine betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, 10.000 m² kapalı kullanım alanı bulunan fabrika ve arsası pazarlıklı 58.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır

Pazarlıksız Toplam Fiyat: 58.000.000 TL – (58.000.000 x 0,10) = 52.200.000 TL.(Emsale %10 pazarlık uygulanmıştır.)

Yapı Değeri: 10.000 m² x 3500 TL = 35.000.000 TL

Arsa Değeri: 52.200.000 TL – 35.000.000 TL = 17.200.000 TL

ARSA m² BİRİM FİYATI: 17.200.000 TL /12.000 m² = 1433 TL

Emsal 3: Sincan Ahi Evran-Osb bölgesinde 10.350 m² arsa üzerine betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, 5.000 m² kapalı kullanım alanı bulunan fabrika ve arsası pazarlıklı 63.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(Emsale %20 pazarlık uygulanmıştır.)

Pazarlıksız Toplam Fiyat: 63.000.000 TL – (63.000.000 x 0,20) = 50.400.000 TL

Yapı Değeri: 5.000 m² x 5000 TL = 25.000.000 TL

Arsa Değeri: 50.400.000 TL – 25.000.000 TL = 25.400.000 TL

ARSA m² BİRİM FİYATI: 25.400.000 TL / 10.350 m² = 2454 TL

Emsal 4: Değerleme konu taşınmaza yakın konumda yer alan emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmaz ile benzer imar şartlarına haiz olan arsaların m2 birim değerinin **1500.TL – 1800.TL** arasında alıcı bulduğu bilgisi alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alın-Satım Yönü Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2074	1433	2454	1500
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	10%	0%	20%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	10%	0%	10%	0%
	Fiziksel Özellikleri	20%	20%	20%	20%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1990	1719	2060	1800

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, topoğrafik yapısı ve büyüklüklerine göre m² Arsa bedeli 1719-2060 TL/m² arası olabileceği kabul edilmiş olup şerefiyeleri dikkate alınarak taşınmaz 1890.TL/m² değer üzerinden değerlemeye alınmıştır

Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde arsa birim m² değeri 1890 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın, yapı değerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetine, yapının mevcut durumuna göre belirlenen oranda amortisman uygulanması sonucu birim m² değeri aşağıda belirtildiği şekilde tahmin ve taktir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje, Ruhsat ve yapı kullanma göre parsel üzerinde toplam 23.998 m² fabrika ve idari bina bulunmaktadır. **Ruhsat ve projesine göre belirtilen alan üzerinden yasal değer, mahallindeki alan üzerinden mevcut değer takdir edilmiştir.**

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.						
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE			TOPLAM DEĞER
100023 Ada 4 Nolu Parsel Arsa Değeri	38.030,00 m ²	1.890TL/m ²	1	/	1	71.876.700 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	38.030,00 m²					71.876.700 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	18.881,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	84.964.500 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	3.547,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	19.508.500 TL
Depo Binası Maliyeti Prefabrik H: 3,50m	1.550,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	6.975.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme + Çelik H: 3,00m	20,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	60.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.632.000 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	23.998,00 m²			113.140.000 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ		185.016.700 TL
---------------------------------	--	-----------------------

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	18.881,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	84.964.500 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	3.547,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	19.508.500 TL
Depo Binası Maliyeti Prefabrik H: 3,50m	1.550,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	6.975.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme H: 3,00m	20,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	60.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.632.000 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	23.998,00 m²			113.140.000 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ		185.016.700 TL
----------------------------------	--	-----------------------

185.000.000

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazın icra yoluyla dahil üçüncü kişilere dahil devrinde Ankara Sanayi Odası 1.Organize sanayi bölgesi yönetiminden uygunluk görüşü alınmak zorundadır.

6.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının mevcut kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmaz vinç fabrikası olup, tamamının değerlendirilmesi yapılmıştır.

6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibari ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmaz, maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Komple

fabrika binasının değerlemedesinde ise yıpranma oranları göz önünde bulundurularak Maliyet yöntemi uygulanmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

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

Taşınmazla ilgili olarak yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaz, Gelir yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlenmiştir. Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje, Ruhsat ve yapı kullanma göre parseller üzerinde toplam 23.998 m2 fabrika tesisi ve müştemilatı bulunmaktadır. **Ruhsat ve projesine göre belirtilen alan üzerinden yasal değer, mahallindeki alan üzerinden, Arsa+Bina Değeri taktir edilmiştir.**

ARSA+BİNA DEĞERİ

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.						
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE		TOPLAM DEĞER	
100023 Ada 4 Nolu Parsel Arsa Değeri	38.030,00 m ²	1.890TL/m ²	1	/	1	71.876.700 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	38.030,00 m²					71.876.700 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	18.881,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	84.964.500 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	3.547,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	19.508.500 TL
Depo Binası Maliyeti Prefabrik H: 3,50m	1.550,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	6.975.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme + Çelik H: 3,00m	20,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	60.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.632.000 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	23.998,00 m²			113.140.000 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ		185.016.700 TL
---------------------------------	--	-----------------------

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	18.881,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	84.964.500 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	3.547,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	19.508.500 TL
Depo Binası Maliyeti Prefabrik H: 3,50m	1.550,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	6.975.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme H: 3,00m	20,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	60.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.632.000 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	23.998,00 m²			113.140.000 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ		185.016.700 TL
----------------------------------	--	-----------------------

185.000.000

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN ARSA+BİNA PAZAR DEğERİ	
Rapor Tarihi	21.11.2022
Değer Tarihi	21.11.2022
Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	185.000.000 -TL
Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Dahil)	218.300.000 -TL
Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.935.553 -USD
Yasal ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.723.952 -USD

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik g¼ncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor iğeriğinde 1 DOLAR 18,62 -TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı h¼k¼mlerine g¼re hazırlanmıştır.

DEğERLEME UZMANI

Yusuf YAYLALI
SPK Lisans No:920058

SORUMLU DEğERLEME UZMANI

şeref EMEN
SPK Lisans No:401584













PROJE:

ANKARA SANAYİ ODASI
1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ONAY

ANKARA SANAYİ ODASI
1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
MÜDÜRLÜĞÜ
ONAYLANDI
01.11.2023

KONTROL: [Signature] YAR. MÜHÜRLEME: [Signature] BÖLGE MÜDÜRÜ: [Signature]

Müh.
Ode Şifri No: 51615
Feyyaz VANLI
Mühür
Proje No: 100023 Ada No: 3 Parşel No: 3

YAPI DENETİM
YAPIM
Mühür
Ode No: 51615
Proje No: 100023 Ada No: 3 Parşel No: 3

A - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPIMLARININ		B - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPIMLARININ	
1) VERGİ DAİRESİ	ET-000001 V23	1) VERGİ DAİRESİ	ANKARA ÖZGÜR KİMLİK
2) İFSA NO	881 000 0000	2) İFSA NO	101 000 1001
3) NÜSXA NO	LTD 011	3) NÜSXA NO	A 3
4) İSİM	100023 ADA 3 PARŞEL ÜÇ BÖLÜMLÜ MİM. UYG. PROJESİ	4) İSİM	BÜYÜK ÖLÇÜLÜ ÜÇ BÖLÜMLÜ MİM. UYG. PROJESİ
5) İZİN NO	100023	5) İZİN NO	100023
6) İZİN TARİHİ	01.11.2023	6) İZİN TARİHİ	01.11.2023
7) İZİN YERİ	100023	7) İZİN YERİ	100023
8) İZİN NO	100023	8) İZİN NO	100023
9) İZİN TARİHİ	01.11.2023	9) İZİN TARİHİ	01.11.2023
10) İZİN YERİ	100023	10) İZİN YERİ	100023
11) İZİN NO	100023	11) İZİN NO	100023
12) İZİN TARİHİ	01.11.2023	12) İZİN TARİHİ	01.11.2023
13) İZİN YERİ	100023	13) İZİN YERİ	100023
14) İZİN NO	100023	14) İZİN NO	100023
15) İZİN TARİHİ	01.11.2023	15) İZİN TARİHİ	01.11.2023
16) İZİN YERİ	100023	16) İZİN YERİ	100023
17) İZİN NO	100023	17) İZİN NO	100023
18) İZİN TARİHİ	01.11.2023	18) İZİN TARİHİ	01.11.2023
19) İZİN YERİ	100023	19) İZİN YERİ	100023
20) İZİN NO	100023	20) İZİN NO	100023
21) İZİN TARİHİ	01.11.2023	21) İZİN TARİHİ	01.11.2023
22) İZİN YERİ	100023	22) İZİN YERİ	100023
23) İZİN NO	100023	23) İZİN NO	100023
24) İZİN TARİHİ	01.11.2023	24) İZİN TARİHİ	01.11.2023
25) İZİN YERİ	100023	25) İZİN YERİ	100023
26) İZİN NO	100023	26) İZİN NO	100023
27) İZİN TARİHİ	01.11.2023	27) İZİN TARİHİ	01.11.2023
28) İZİN YERİ	100023	28) İZİN YERİ	100023
29) İZİN NO	100023	29) İZİN NO	100023
30) İZİN TARİHİ	01.11.2023	30) İZİN TARİHİ	01.11.2023
31) İZİN YERİ	100023	31) İZİN YERİ	100023
32) İZİN NO	100023	32) İZİN NO	100023
33) İZİN TARİHİ	01.11.2023	33) İZİN TARİHİ	01.11.2023
34) İZİN YERİ	100023	34) İZİN YERİ	100023
35) İZİN NO	100023	35) İZİN NO	100023
36) İZİN TARİHİ	01.11.2023	36) İZİN TARİHİ	01.11.2023
37) İZİN YERİ	100023	37) İZİN YERİ	100023
38) İZİN NO	100023	38) İZİN NO	100023
39) İZİN TARİHİ	01.11.2023	39) İZİN TARİHİ	01.11.2023
40) İZİN YERİ	100023	40) İZİN YERİ	100023
41) İZİN NO	100023	41) İZİN NO	100023
42) İZİN TARİHİ	01.11.2023	42) İZİN TARİHİ	01.11.2023
43) İZİN YERİ	100023	43) İZİN YERİ	100023
44) İZİN NO	100023	44) İZİN NO	100023
45) İZİN TARİHİ	01.11.2023	45) İZİN TARİHİ	01.11.2023
46) İZİN YERİ	100023	46) İZİN YERİ	100023
47) İZİN NO	100023	47) İZİN NO	100023
48) İZİN TARİHİ	01.11.2023	48) İZİN TARİHİ	01.11.2023
49) İZİN YERİ	100023	49) İZİN YERİ	100023
50) İZİN NO	100023	50) İZİN NO	100023
51) İZİN TARİHİ	01.11.2023	51) İZİN TARİHİ	01.11.2023
52) İZİN YERİ	100023	52) İZİN YERİ	100023
53) İZİN NO	100023	53) İZİN NO	100023
54) İZİN TARİHİ	01.11.2023	54) İZİN TARİHİ	01.11.2023
55) İZİN YERİ	100023	55) İZİN YERİ	100023
56) İZİN NO	100023	56) İZİN NO	100023
57) İZİN TARİHİ	01.11.2023	57) İZİN TARİHİ	01.11.2023
58) İZİN YERİ	100023	58) İZİN YERİ	100023
59) İZİN NO	100023	59) İZİN NO	100023
60) İZİN TARİHİ	01.11.2023	60) İZİN TARİHİ	01.11.2023
61) İZİN YERİ	100023	61) İZİN YERİ	100023
62) İZİN NO	100023	62) İZİN NO	100023
63) İZİN TARİHİ	01.11.2023	63) İZİN TARİHİ	01.11.2023
64) İZİN YERİ	100023	64) İZİN YERİ	100023
65) İZİN NO	100023	65) İZİN NO	100023
66) İZİN TARİHİ	01.11.2023	66) İZİN TARİHİ	01.11.2023
67) İZİN YERİ	100023	67) İZİN YERİ	100023
68) İZİN NO	100023	68) İZİN NO	100023
69) İZİN TARİHİ	01.11.2023	69) İZİN TARİHİ	01.11.2023
70) İZİN YERİ	100023	70) İZİN YERİ	100023
71) İZİN NO	100023	71) İZİN NO	100023
72) İZİN TARİHİ	01.11.2023	72) İZİN TARİHİ	01.11.2023
73) İZİN YERİ	100023	73) İZİN YERİ	100023
74) İZİN NO	100023	74) İZİN NO	100023
75) İZİN TARİHİ	01.11.2023	75) İZİN TARİHİ	01.11.2023
76) İZİN YERİ	100023	76) İZİN YERİ	100023
77) İZİN NO	100023	77) İZİN NO	100023
78) İZİN TARİHİ	01.11.2023	78) İZİN TARİHİ	01.11.2023
79) İZİN YERİ	100023	79) İZİN YERİ	100023
80) İZİN NO	100023	80) İZİN NO	100023
81) İZİN TARİHİ	01.11.2023	81) İZİN TARİHİ	01.11.2023
82) İZİN YERİ	100023	82) İZİN YERİ	100023
83) İZİN NO	100023	83) İZİN NO	100023
84) İZİN TARİHİ	01.11.2023	84) İZİN TARİHİ	01.11.2023
85) İZİN YERİ	100023	85) İZİN YERİ	100023
86) İZİN NO	100023	86) İZİN NO	100023
87) İZİN TARİHİ	01.11.2023	87) İZİN TARİHİ	01.11.2023
88) İZİN YERİ	100023	88) İZİN YERİ	100023
89) İZİN NO	100023	89) İZİN NO	100023
90) İZİN TARİHİ	01.11.2023	90) İZİN TARİHİ	01.11.2023
91) İZİN YERİ	100023	91) İZİN YERİ	100023
92) İZİN NO	100023	92) İZİN NO	100023
93) İZİN TARİHİ	01.11.2023	93) İZİN TARİHİ	01.11.2023
94) İZİN YERİ	100023	94) İZİN YERİ	100023
95) İZİN NO	100023	95) İZİN NO	100023
96) İZİN TARİHİ	01.11.2023	96) İZİN TARİHİ	01.11.2023
97) İZİN YERİ	100023	97) İZİN YERİ	100023
98) İZİN NO	100023	98) İZİN NO	100023
99) İZİN TARİHİ	01.11.2023	99) İZİN TARİHİ	01.11.2023
100) İZİN YERİ	100023	100) İZİN YERİ	100023

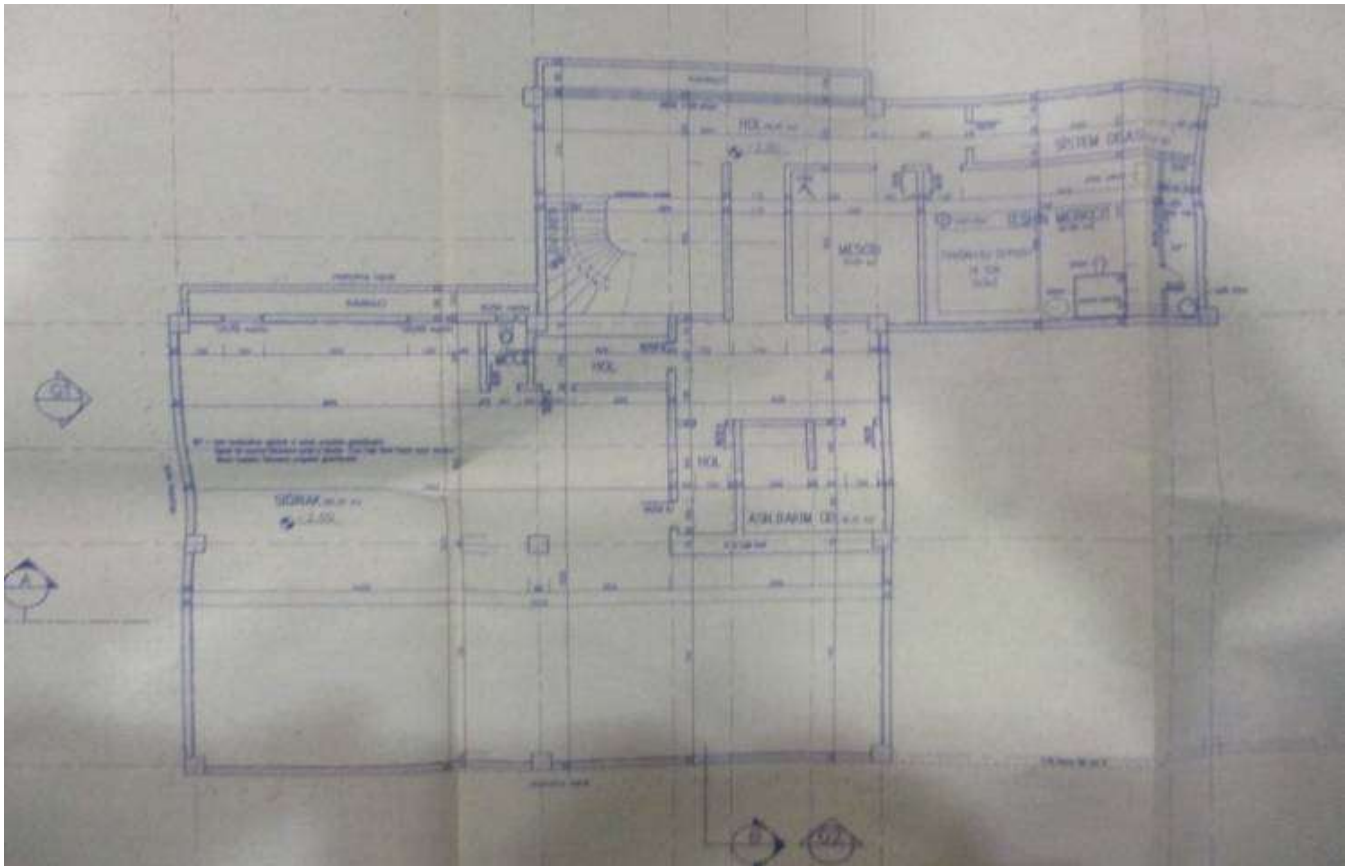
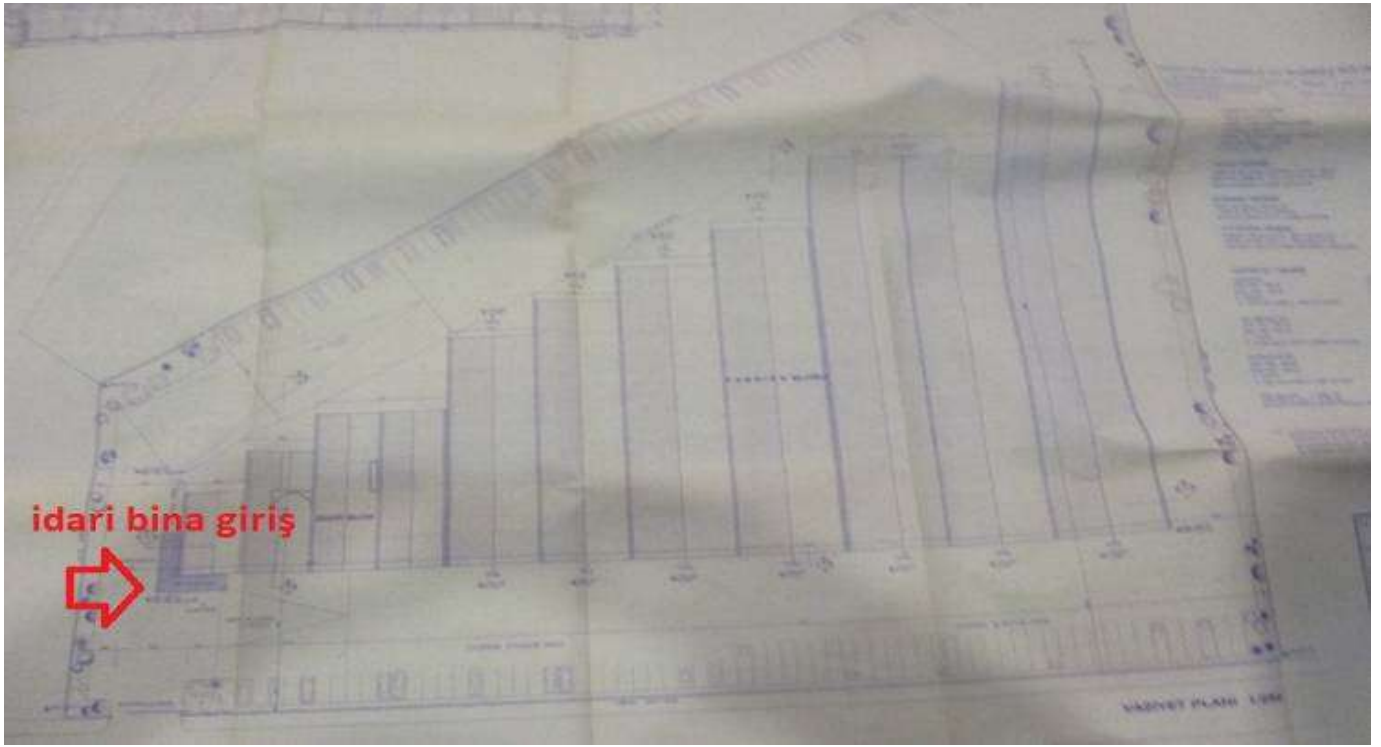
YAPININ SAHİSİ: KULLANMA AMAÇI: BÜYÜK ÖLÇÜLÜ ÜÇ BÖLÜMLÜ MİM. UYG. PROJESİ

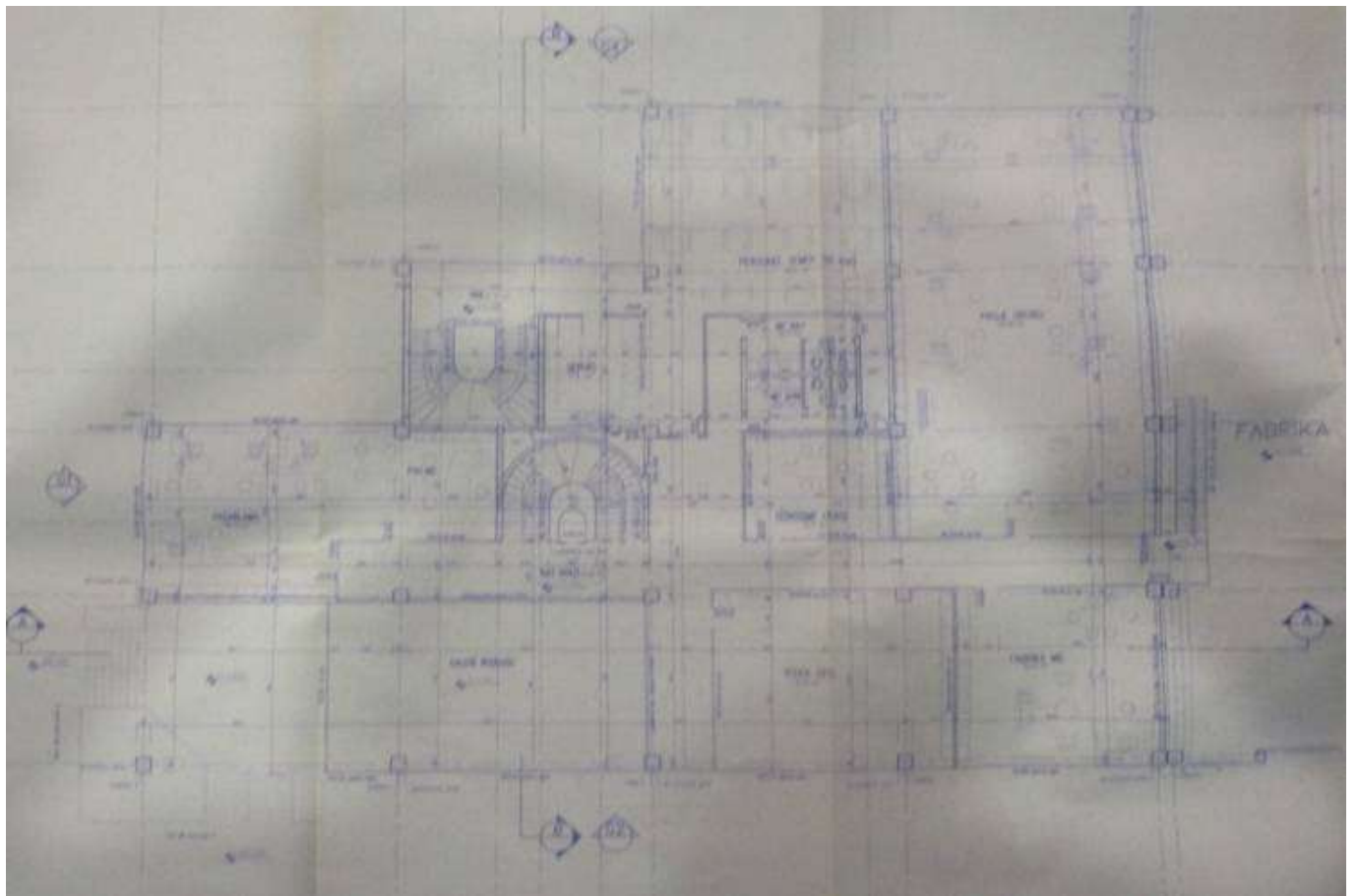
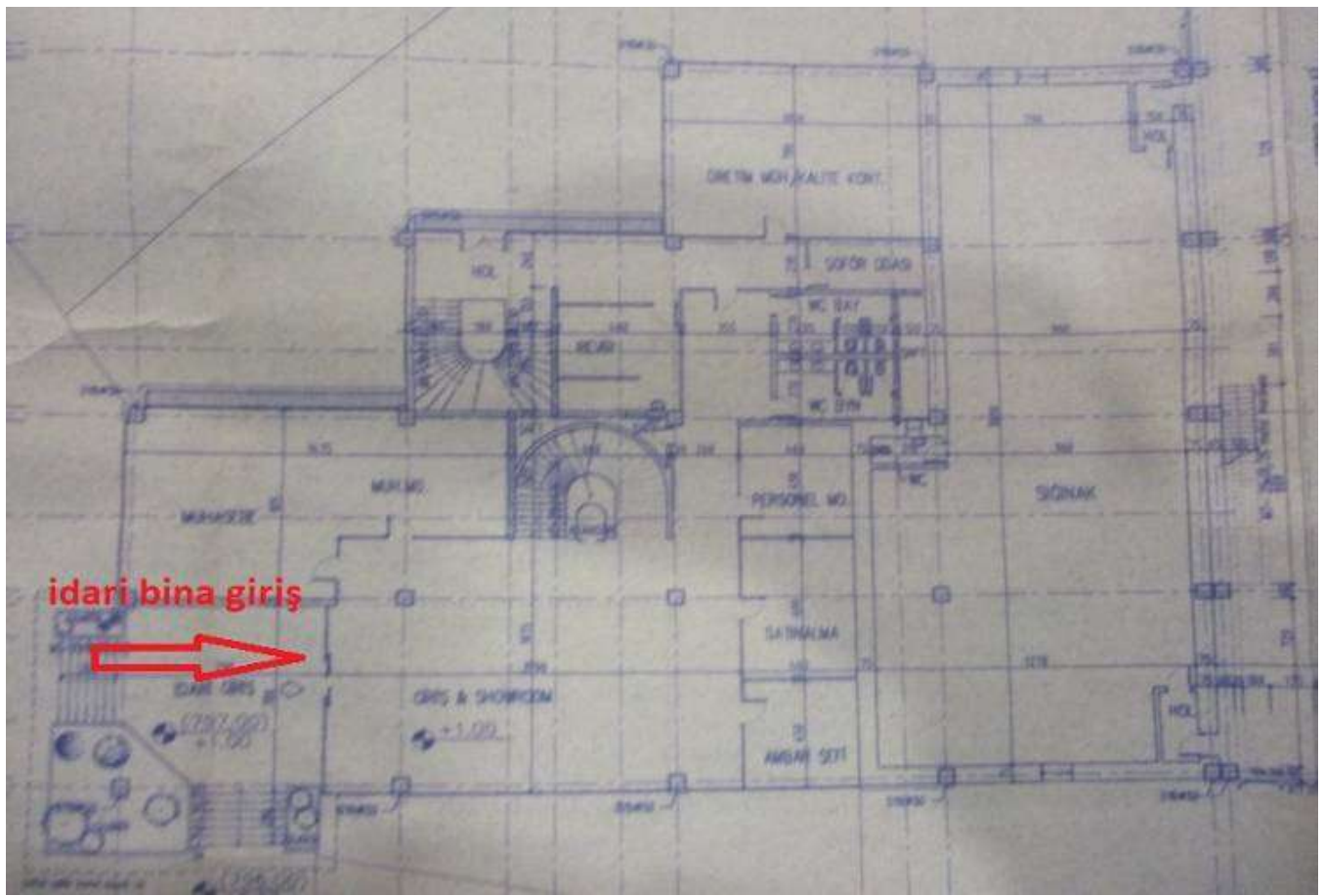
ARSANIN İLİ: ANKARA İLÇESİ: SİĞIRCI (1. DÖNEM)

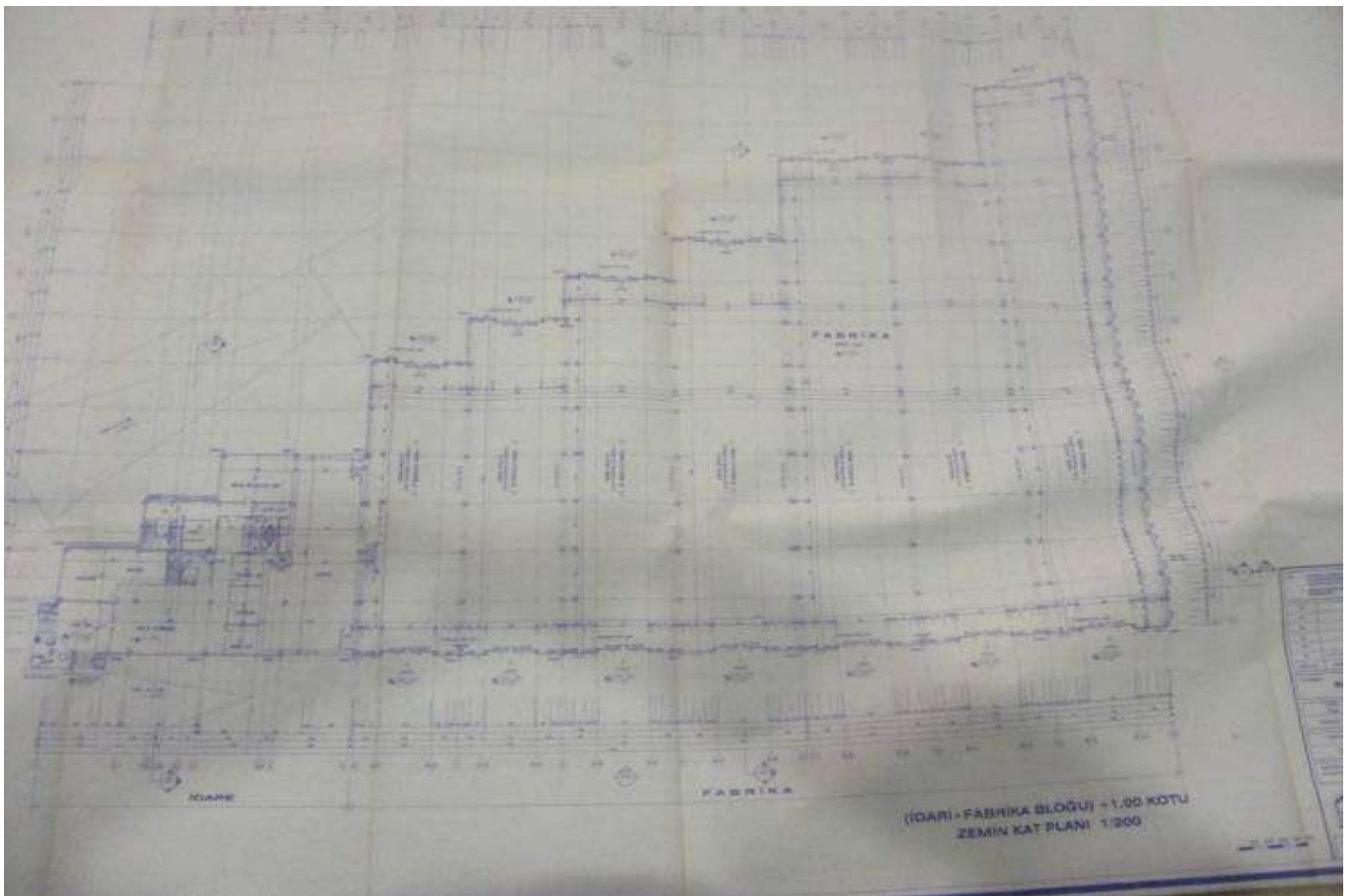
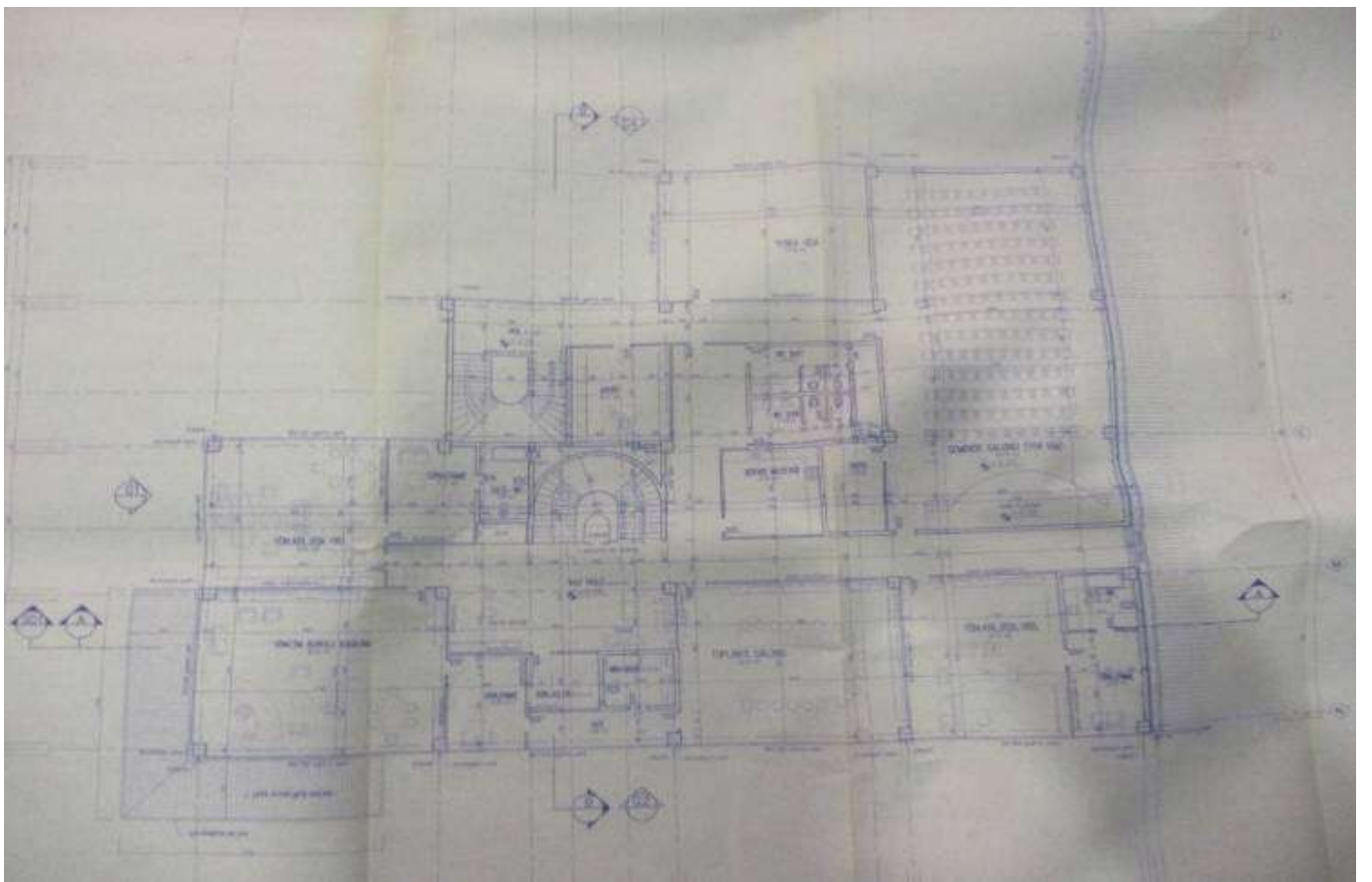
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE: 3 B

100023 ADA 3 PARŞEL MİM. UYG. PROJESİ

ÜÇÜR PROJE
Sakarya Bulvarı No: 10 Çiğdemli Çayırhan Mahallesi
06100 ANKARA
Tic. Sic. No: 271123
Vergi No: 34500000000
E-posta: ucgur@ucgurproje.com.tr
Web: www.ucgurproje.com.tr







TAKBİS BELGESİ:

Tarih: 14-11-2022-11:28



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	100023/4
Tasınmaz Kimlik No:	50767272	AT Yüzölçümü(m2):	38030.00
İl/ilçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2456	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	PREFABRİK FABRİKA VE İDARE BİNASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
143067839	(SN:771429) BÜLBÜLOĞLU VİNÇ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	-	1/1	38030.00	38030.00	İmar (TSM) 13-06-2011 17469	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Evet	23000000.00 TL	yıllık % 48 değişken	1/0	F.B.K.	Sincan - 26-05-2016 15:17 - 20977	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Aktif) - 100023 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:771429) BÜLBÜLOĞLU VİNÇ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	23000000.00 TL	Sincan - 26-05-2016 15:17 - 20977		-	

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Evet	75000000.00 TL	%70 değişken	2/0	F.B.K.	Sincan - 11-05-2022 13:44 - 30084
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Aktif) - 100023 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:771429) BÜLBÜLOĞLU VİNÇ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	75000000.00 TL	Sincan - 11-05-2022 13:44 - 30084	-	

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

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





YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : RY0673D6
Başvuru Numarası : 4411050
Düzenleme Tarihi : 22.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmektedir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : E ANKARA, İpe SINCAN, Mahalle AHI EVRAN
OSB, Caddesi/Sokak OĞUZ CADDE, Diğ Kapı
No:21, Ada:100023, Parsel:4
Arsa Alanı : 38936.00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 225.00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
https://www.turkiye.gov.tr/ceb-imar-hariti-belge-dogrulama adresinde
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod
okutularak kontrol edilebilir.*



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : B39DDA1Z
Başvuru Numarası : 4411401
Düzenleme Tarihi : 22.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmektedir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : E ANKARA, İpe SINCAN, Mahalle AHI EVRAN
OSB, Caddesi/Sokak OĞUZ CADDE, Diğ Kapı
No:21, Ada:100023, Parsel:4
Arsa Alanı : 38936.00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 45.00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
https://www.turkiye.gov.tr/ceb-imar-hariti-belge-dogrulama adresinde
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod
okutularak kontrol edilebilir.*



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : TA652UBJ
Başvuru Numarası : 4410526
Düzenleme Tarihi : 22.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmektedir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : E ANKARA, İpe SINCAN, Mahalle AHI EVRAN
OSB, Caddesi/Sokak OĞUZ CADDE, Diğ Kapı
No:21, Ada:100023, Parsel:4
Arsa Alanı : 38936.00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 110.00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
https://www.turkiye.gov.tr/ceb-imar-hariti-belge-dogrulama adresinde
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod
okutularak kontrol edilebilir.*



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 1GL47K91
Başvuru Numarası : 4411567
Düzenleme Tarihi : 22.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmektedir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : E ANKARA, İpe SINCAN, Mahalle AHI EVRAN
OSB, Caddesi/Sokak OĞUZ CADDE, Diğ Kapı
No:21, Ada:100023, Parsel:4
Arsa Alanı : 38936.00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 84.00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
https://www.turkiye.gov.tr/ceb-imar-hariti-belge-dogrulama adresinde
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod
okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 0M1NRY75
Başvuru Numarası : 5305223
Düzenleme Tarihi : 01.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İZMİR, İlçe SINCAN, Mahalle AHI EVRAN
OSB, Caddesi/Sokak:OĞUZ CADDESİ, Dış Kapı
No 21, Ada:100023, Parsel:4
Arsa Alanı : 38936,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 970,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-baris-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barisolu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki QR kodu
okutularak kontrol edilebilir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : K2UMNVJL
Başvuru Numarası : 4411706
Düzenleme Tarihi : 22.12.2018

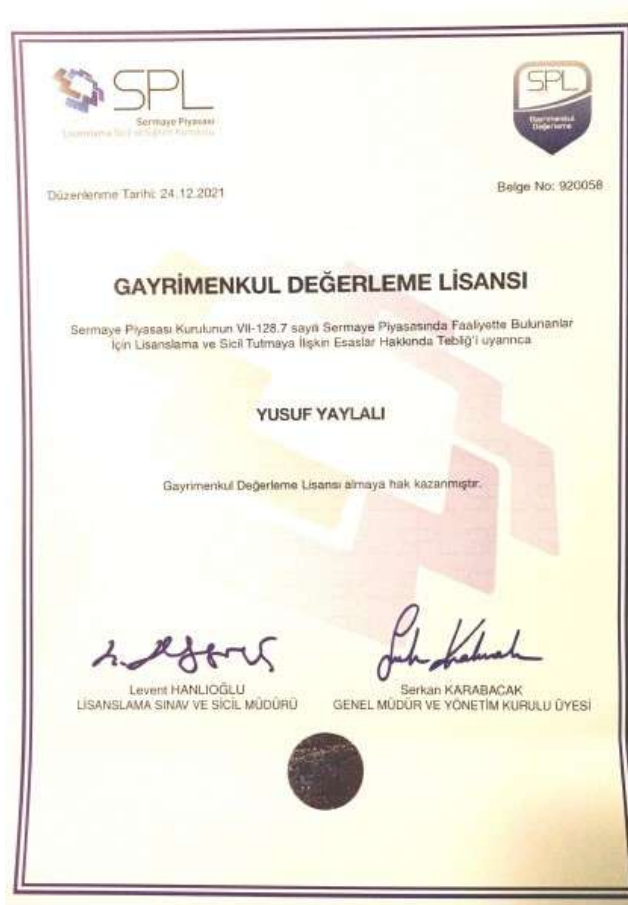
Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İZMİR, İlçe SINCAN, Mahalle AHI EVRAN
OSB, Caddesi/Sokak:OĞUZ CADDESİ, Dış Kapı
No 21, Ada:100023, Parsel:4
Arsa Alanı : 38936,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 126,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-baris-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barisolu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yandaki QR kodu
okutularak kontrol edilebilir.



DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ VE TECRÜBE BELGELERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İbkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organının 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafımızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı