

**Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, “3 Katlı Karma Sanayi Yapısı
Ve Arsası” Nitelikli 222052 Ada 4.750,00 m² Yüzölçümlü 7 Parsel
Üzerindeki Fabrika Tesisine Ait**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş

19.09.2024/2024 ÖZEL 0123



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	17.09.2024
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	17.09.2024 / 2024 ÖZEL 123
RAPORUN KONUSU	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, “3 Katlı Karma Sanayi Yapısı Ve Arsası” Nitelikli 222052 Ada 4.750,00 m ² yüzölçümlü 7 parsel üzerindeki fabrika tesisine ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	19.09.2024/2024 ÖZEL 0123
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	OPTİK TORNA İML. SAN. VE TİC. A.Ş
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri “3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri” başlığında raporun 9. sayfasında detaylandırılmıştır.
İMAR DURUMU	Ankara Uzay ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden ilgili görevli Serra Hanım’dan edinilen şifai bilgiye göre 13.07.2018 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre karma sanayi lejantlı E:1,00 yençok serbest ön çekme 8 m yan ve arka çekme 7 m imar yapılaşma koşullarında olduğu bilgisi paylaşılmıştır.
KISITLAYICI DURUMLAR	18.09.2024 tarihi itibarıyla TKGM portal sisteminden alınan TAKBİS kaydının incelenmesinden değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yeralan takyidat kayıtları 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri başlığı altında detaylandırılmıştır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 19.09.2024 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	TAŞINMAZ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ= ~115.000.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Berivan Genç (Lisans No: 916184)
KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Emrullah ACAR (Lisans No: 404715)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No:406838)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından **MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş.** için 19.09.2024 tarihinde 2024/0123 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Rapor Formatına göre hazırlanmamıştır.

Rapor, bir nüsha olarak 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” esas alınarak AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği” ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Berivan Genç Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 916184)	Emrullah ACAR Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:406838)
--	---	--

İçindekiler

Bölüm 1- RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2- Rapor Türü	6
1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	6
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	6
1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi	7
Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	7
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar	7
2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	8
2.5- Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	8
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	8
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	8
3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	9
3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	9
3.4- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	10
3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu	10
3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi	11
3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler	11
3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kurulu Şu Hakkında Bili12	
3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı	12
3.10- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş	12
3.11. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....	12
3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi.....	12

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri	12
BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	13
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi, Genel Veriler	13
4.1.1 Dünya Ekonomisi	13
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri	23
4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	24
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	24
4.6- Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar ve Yöntemler	24
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	26
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Verir	26
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri	28
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar	29
4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri	29
4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	29
4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	29
4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir	29
4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	29
4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	30
4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	30
4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ	30

Bölüm 1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş nin 16.09.2024 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 17.09.2024 tarih, 2024/0123 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, şirketimiz tarafından 19.09.2024 tarihinde 2024/0123 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş nin talebi üzerine; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, “3 Katlı Karma Sanayi Yapısı Ve Arsası” Nitelikli 222052 Ada 4.750,00 m² yüzölçümlü 7 parsel üzerindeki fabrika tesisine ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Berivan Genç tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Emrullah ACAR tarafından kontrol edilmiş ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Hüdaverdi Sönmez tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerleme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Berivan Genç tarafından 18.09.2024 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 19.09.2024 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı OPTİK TORNA İML. SAN. VE TİC. A.Ş ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, “3 Katlı Karma Sanayi Yapısı Ve Arsası” Nitelikli 222052 Ada 4.750,00 m² yüzölçümlü 7 parsel üzerindeki fabrika tesisine ait mevcut haliyle günümüz piyasa koşullarında, UDS 104 Değer Esaslarında tanımlanan Pazar Değeri’dir. UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş ile AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ’nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.09.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, aşağıda belirtilen Tebliğ ve diğer düzenlemelere göre hazırlanmıştır.

- Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1’nci Maddesinin 2’nci Fıkrası.
- Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” ekinde yer alan ‘Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar’
- Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”
- Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 18.11.2011 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000.TL sermaye ile kurulmuş olup, 26.12.2019 tarih itibari kayıtlı sermayesi 1.000.000-TL. ye çıkartılmıştır.

Şirket, SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu’nun 23.03.2012 tarih ve 338 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde hizmeti vermektedir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ceyhun Atuf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sokak No:24/9-10-11-12. Balgat-Ankara

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

Web Adresi: info@acidegerleme.com.tr - acikurumsalgd@gmail.com

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş

Adres: Sincan Organize Sanayi Bölgesi, Erkunt Caddesi No:20 06930 Sincan /Ankara

Tel: +90 (312) 267 56 87 **Mail:** satis@makim.com.tr

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, “3 Katlı Karma Sanayi Yapısı Ve Arsası” Nitelikli 222052 Ada 4.750,00 m² yüzölçümlü 7 parsel üzerindeki fabrika tesisinin piyasa koşullarındaki değerlendirme tarihi itibari ile yasal ve mevcut durum değerlerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporudur.

Ankara Uzak ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesinde (HAB) bulunmaktadır. HAB Ankara Uzak ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesindeki tesislerin amacı, uzak ve havacılık alanlarında yerli sanayiye desteklemek, yerli ve yabancı firmaları bir araya getirerek sinerji sağlamak, yüksek katma değerli ürünler üretip ihracatı arttırmaktır. Sosyo ekonomik yönden üst düzey gelir grubunun genellikle sanayi tesislerinin ve boş parsellerin bulunduğu yerleşim birimidir. Ticari faaliyetlerin yüksek olduğu bölgede konut/dükkan kullanımlı yerleşkeler bulunmamaktadır. Bölge Kahramankazan ilçe merkezine yaklaşık 17 km Ankara il merkezine yaklaşık 45 km mesafelidir. Taşınmaz, Kaymazlar Savunma ve Havacılık Makine A.Ş., Türksat Uydu Yer istasyonu, Uzak OSB Trafo yakın konumdadır. Bölgede alt yapı sorunu bulunmamaktadır.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	ANKARA	PAFTA	H29-D-17-C-2-D
İLÇESİ	KAHRAMANKAZAN	ADA	222052
BUCAĞI		PARSEL	7
MAHALLESİ	SARAY(i)	MEVKİİ	
ZEMİN NO	97982474	ALANI (m ²)	4.750,00 m ²
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	3.KATLI KARMA SANAYİ YAPISI VE ARSASI	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	
ARSA PAYI	1/1	BLOK	
CİLT	78	KATI	
SAYFA	7705	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ	14.11.2022	YEVMIYE	22106
MALİKLER	OPTİK TORNA İML. SAN. VE TİC. A.Ş.		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

18.9.2024 tarih ve 17:46 saatinde yapılan takyidat incelemesine göre;

-Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez.(T:14.11.2022 Y:22106),

-Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.(T:14.11.2022 Y:22106),

-Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır(T:13.06.2022 Y:11696)

-Bu yerin toprak ve tarım reformu müsteşarlığına devir edildiğine dair yazı kütük dosyasındadır (T: 8.5.1979 Y:4744),

- Kamu Haczi: ANKARA ULUCANLAR S.G.M. nin 29/07/2024 tarih fd994feba39848418f2196c55cc1033f sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç:3467000 TL (Alacaklı: SGK) (T:29.07.2024 Y:16299),

-TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 60000000.00 TL yıllık %14,75 faiz oranlı 1.dereceden ipotek (T:31.01.2023 Y:2199) kayıtları bulunmaktadır.

3.4-Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Şema vb. Dokümanlar)

-İmar Çapı; Ankara Uzak ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden ilgili görevli Serra Hanım'dan edinilen şifai bilgiye göre 13.07.2018 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre KARMA SANAYİ lejantlı E:1,00 yavaş serbest ön çekme 8 m yan ve arka çekme 7 m imar yapılaşma koşullarında olduğu bilgisi paylaşılmıştır.

-Tapu senedi; Takyidat incelemesine göre; tamamı OPTİK TORNA İML. SAN. VE TİC. A.Ş ye ait olan; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, "3 Katlı Karma Sanayi Yapısı Ve Arsası" Nitelikli 222052 Ada 4.750,00 m² yüzölçümlü 7 parsel üzerindeki fabrika tesisidir.

-Yapı Ruhsatı Belgesi, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje; Ankara Uzak ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden ilgili görevli Serra Hanım'dan edinilen şifai bilgiye göre fabrikaya ait 15.04.2019 tarih ve 2019/062 Yeni Yapı Ruhsatı,09.05.2019 tarih ve 2019/062 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 25.11.2020 tarih ve 2020/16 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 23.02.2021 tarih ve 3/2021-1 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

-Enerji Kimlik Belgesi: Bulunmamaktadır.

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler, ilgili kurum arşivlerinde görülmüş ve örnekleri alınmıştır.

3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu

Ankara Uzak ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden ilgili görevli Serra Hanım'dan edinilen şifai bilgiye göre 13.07.2018 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre KARMA SANAYİ lejantlı E:1,00 yavaş serbest ön çekme 8 m yan ve arka çekme 7 m imar yapılaşma koşullarında olduğu bilgisi paylaşılmıştır.



3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- Tapu kayıtlarında tasarrufu engelleyici kamu haczi, OSB görüşü uygunluğu ve Askeri Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır kayıtları bulunmaktadır.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak riskli yapı, durdurma kararı veya yıkım kararı bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu tarafımıza ibraz edilen imar planının ve CBS görüntüsünün zemine aplane edilmesinden tespit ve teyit edilmiş olup, vaziyet planındaki bina, kullanım alanı ve mimari projesi ile kısmen uyumlu olduğunu ise Ankara Uzak ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nde 21.12.2020 onaylı mimari projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir.

3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı ile ilgili Yapı Denetim Firması olarak ALPAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ görevlendirilmiştir.

3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı

Mahallinde yapılan incelemelerde 3194 sayılı kanun 21. Maddesi uyarınca tekrar ruhsat gerektirecek nitelikte bir değişiklik olmadığı kanaatine varılmıştır.

3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için Ankara Uzay ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden ilgili görevli Serra Hanım’dan edinilen şifai bilgiye göre fabrikaya ait 15.04.2019 tarih ve 2019/062 Yeni Yapı Ruhsatı, 09.05.2019 tarih ve 2019/062 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 25.11.2020 tarih ve 2020/16 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 23.02.2021 tarih ve 3/2021-1 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

3.11. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar ile ilgili tapu ve belediye imar müdürlüğünde yapılan incelemede herhangi bir Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.

3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait düzenlenmiş sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi, Genel Veriler

4.1.1 Dünya Ekonomisi

Küresel büyümenin 2024'te yüzde 2,6 ve 2025 ile 2026'da yüzde 2,7 olmasının tahmin edildiği belirtilen raporda, bu oranların Kovid-19 salgınından önceki 10 yılda yüzde 3,1 olan ortalamanın oldukça altında kaldığı aktarıldı. Küresel enflasyonun 2024'te yüzde 3,5'e ve 2025'te 2,9'a gerilemesinin beklendiği bildirilen raporda düşüş hızının daha önceki tahmine göre daha yavaş olduğu belirtildi.

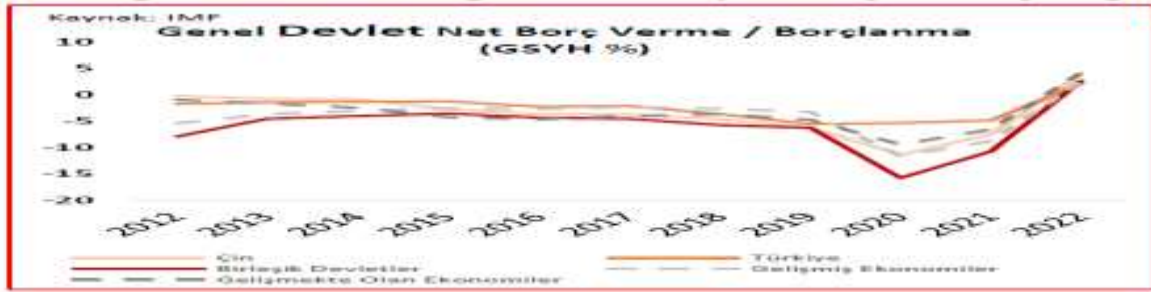
Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.



IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır. Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabilir. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.



4.1.2. Türkiye Ekonomisi

GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

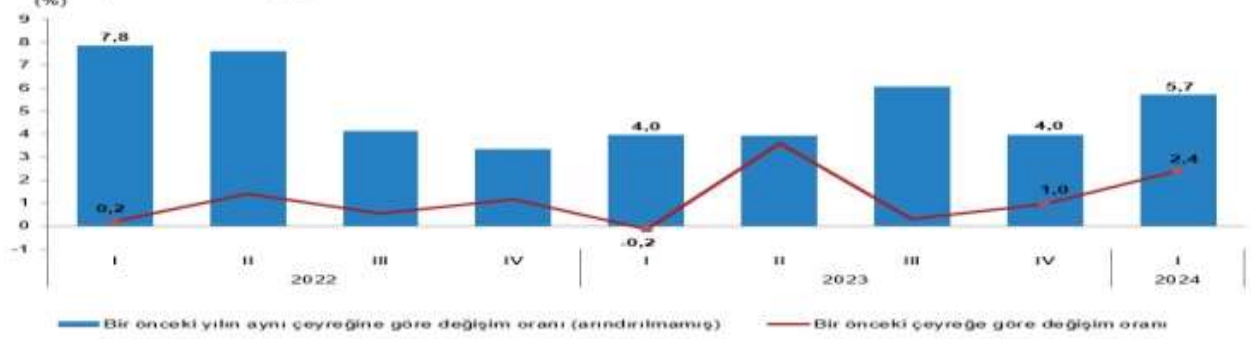
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %11,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %5,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,0, sanayi %4,9, tarım %4,6, hizmetler %4,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,3, diğer hizmet faaliyetleri %2,8, gayrimenkul faaliyetleri %2,5 ve finans ve sigorta faaliyetleri %2,0 arttı.



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,4 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,8 arttı.



GSYH büyüme hızları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2024



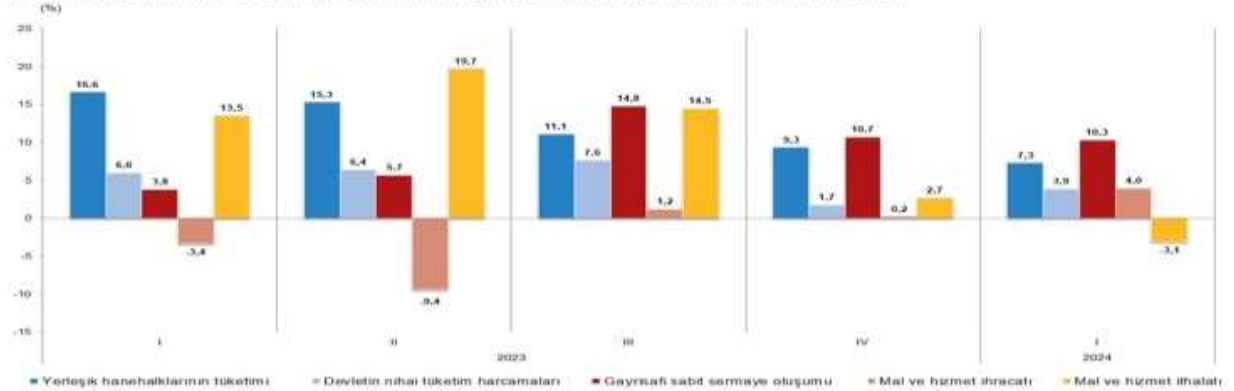
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %90,0 artarak 8 trilyon 822 milyar 248 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 285 milyar 572 milyon olarak gerçekleşti.

GSYH sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 276 307	1 118 593	220,4	4,5
	I	4 642 146	246 013	194,3	4,0
	II	5 506 173	271 669	209,5	3,9
	III	7 696 613	296 508	237,4	6,1
	IV	8 431 375	304 402	240,4	4,0
2024	I	8 822 248	285 572	205,4	5,7

Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %7,3 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %3,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %10,3 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %4,0 artarken ithalatı %3,1 azaldı.

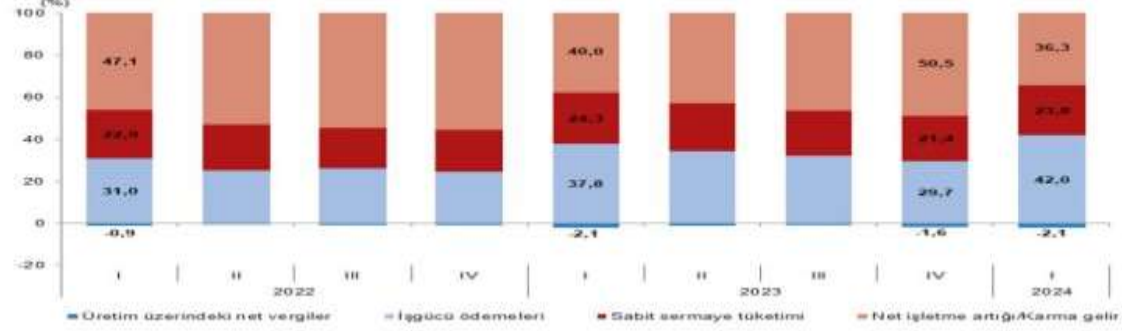
Harcama yöntemiyle GSYH bileşenlerinin büyüme hızları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2024



İşgücü ödemeleri, 2024 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %108,4 arttı. Net işletme artığı/karma gelir %70,8 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %37,8 iken, bu oran 2024 yılı birinci çeyreğinde %42,0 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %40,0 iken, 2024 yılı birinci çeyreğinde %36,3 oldu.



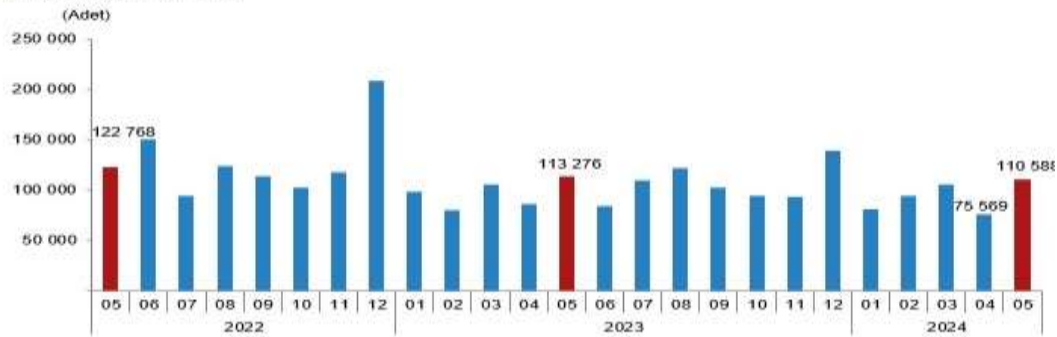
Gelir yöntemiyle GSYH bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2024 (Düzeltilmiştir)



4.1.3 Gayrimenkul Sektörü

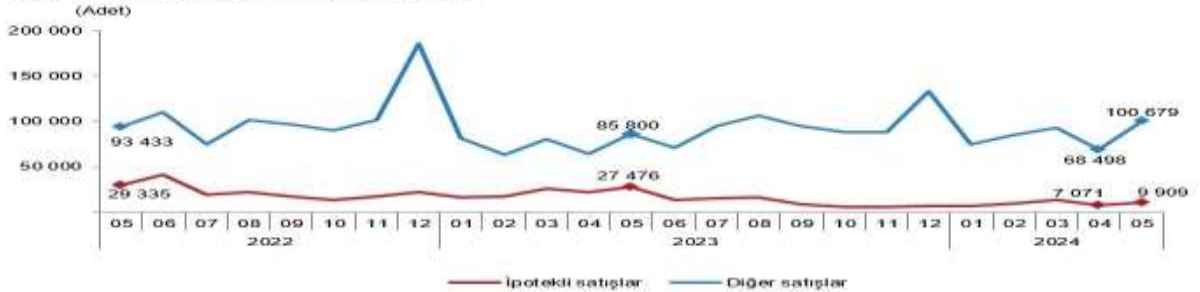
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 azalarak 110 bin 588 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 814 ile İstanbul, 9 bin 861 ile Ankara ve 6 bin 306 ile Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Bayburt, 46 ile Ardahan ve 60 ile Hakkari oldu.

Konut satışı, Mayıs 2024



Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,9 azalış göstererek 9 bin 909 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %58,7 azalışla 44 bin 602 oldu. Mayıs ayındaki ipotekli satışların 2 bin 316'sı; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 10 bin 629'u ilk el satış olarak gerçekleşti.

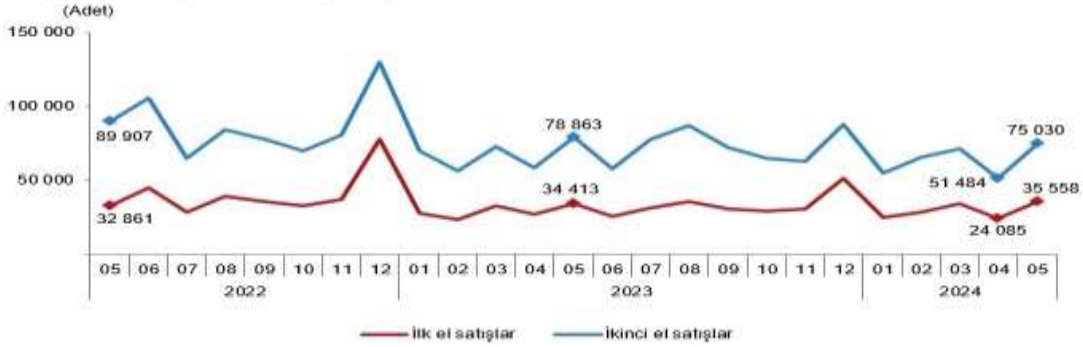
Satış şekline göre konut satışı, Mayıs 2024



Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 100 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 421 bin 159 oldu.

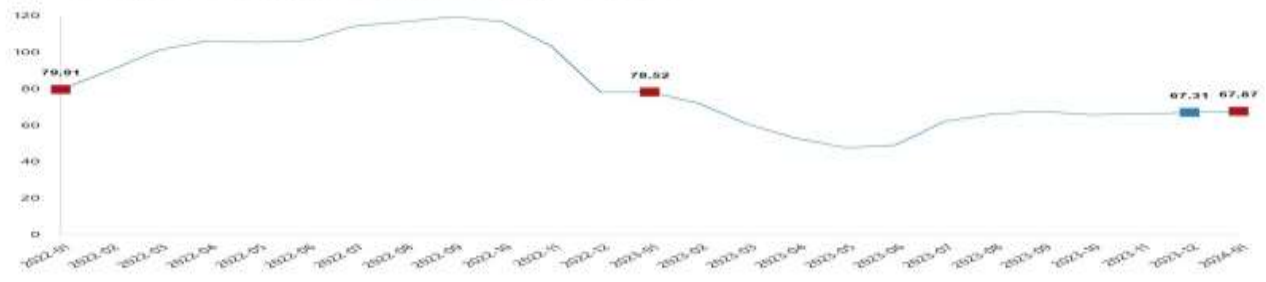


Satış durumuna göre konut satışı, Mayıs 2024



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,70 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,87 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,13 arttı, işçilik endeksi %41,95 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %53,29 arttı, işçilik endeksi %103,46 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %15,92 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,90 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,82 arttı, işçilik endeksi %42,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,58 arttı, işçilik endeksi %102,88 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ocak 2024



4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

ANKARA İLİ:

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve Ankara ilinin merkezi olan şehirdir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve 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 ikinci ili olan*6+ 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. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır. Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir 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, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

NUFÜS, COĞRAFİ YAPI

Ankara, Türkiye'nin bir ilidir. Merkezi Ankara olan ilin nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. 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 Konya ve Sivas'tan sonra Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda E, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Coğrafi olarak Ankara, Sakarya ve Kızılırmak nehirlerinin tam ortasına kurulmuştur. Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km²'dir. 1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ovalık bir alanda kurulan ilin 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 Elmadag, 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, başkent olduktan 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 gayriresmî 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). 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır.

EKONOMİ

Cumhuriyet'ten önceki Ankara, Ankara Kalesi ve çevresinde kurulmuş 30.000 nüfuslu bir kent idi. İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan ibaret olduğu için tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile sınırlı bir ticaret söz konusu idi. Cumhuriyet'in ilk yılları ile birlikte Ankara'da bu durgun dönem sona ermeye başlamıştır. Modern bir başkentin sağlaması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. MKE, Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara'da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu tür gelişmeler, diğer yerleşim merkezlerinden Ankara'ya iç göçü başlatmıştır. Böylece Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem de sonucu olmuştur. Bugün Ankara ülke genelindeki illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı yönüyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, mobilyacılar, lakeçiler ve döşemeciler Ankara'nın Siteler semtinde 13.000'den fazla iş yerinde üretim yapmaktadır.

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madenî eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.

Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlar da Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAİ) 1984 yılında Türk- Amerikan iş birliği ile kurulmuştur. Türkiye'de modern bir havacılık ve uzay sanayi kurulması, işletilmesi ve devamı için gerekli teknolojileri geliştirmek, F-16 uçağını ortaklaşa üretmek ve bu uçağın Türk Hava Kurumları için yenilenmesini sağlamak bu kuruluşun görevleri arasında yer alır.



Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri, konuları itibarıyla Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin rulman ile seri halde dişli üretimi, sadece Ankara'da gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç ham maddesi olarak kullanılan morfin ile diyaliz makinesi üretimleri de yine sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir. Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarete önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkânlarla sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

İKLİM

Ankara şehrinde yarı kurak karasal iklim (Köppen iklim sınıflandırması: Bsk ve Dsb) hüküm sürer. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kurak, sonbaharları ılık ve kurak ve ilkbaharları serin ve yağışlıdır. Ankara ikliminin diğer bir özelliği ise mevsimlerin geç başlaması ve geç bitmesidir. Ankara'da gece ile gündüz, en az kış mevsiminde ve en çok yaz mevsiminde önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz ve ağustostur ve ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 30 °C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ortalama -3 °C'dür. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. İlkbaharda ve yaz başlarında, kırkikindi olarak adlandırılan konveksiyonel yağışlar görülür. Ankara'da yıllık ortalama toplam yağış 415 mm'dir. Ankara son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.



Ankara iklimi [Daralt]													
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	16,6	20,4	27,8	31,1	33,0	37,0	41,0	40,4	36,0	33,3	24,4	20,4	41,0
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	4,4	6,6	11,6	17,3	22,2	26,6	30,2	30,3	26,0	19,8	12,9	6,6	17,8
Ortalama sıcaklık (°C)	0,4	1,9	6,0	11,3	16,1	20,1	23,6	23,4	18,8	13,0	7,0	2,6	12,0
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	-3	-2,2	0,9	5,6	9,7	13,0	15,9	16,0	11,8	7,2	2,4	-0,7	6,3
En düşük sıcaklık (°C)	-24,4	-22,2	-19,2	-6,7	-1,6	3,8	4,5	6,3	2,5	-5,3	-13,4	-18	-24,4
Ortalama yağış (mm)	42,1	36,6	40,3	46,5	52,0	36,7	14,2	10,9	18,7	29,1	32,0	43,1	366,2

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü^[54]

KAHRAMANKAZAN

Nüfusu : 56.736 kişi
Yüzölçümü : 611 km²
Rakımı : 780 m
Şehir Merkezine Uzaklığı: 45 km

Kahramankazan, eski ve halk arasındaki adıyla Kazan, Ankara ilinin bir ilçesidir. Mürted Ovası üzerinde kurulu köylerden biri iken 1987'de ilçe olmuş ve büyük bir gelişim göstermiştir. F-16 uçaklarının üretildiği Türk Havacılık Uzay Sanayi tesisleri ilçede bulunur. Günümüze Kahramankazan, Ankara'nın 25 ilçesinden birisidir. Kahramankazan ilçesi sınırlarında bulunan köylerden Karalar'da 1928 yılında, Bitik'te 1930, Yazıbeyli köyünde 1934 yılında, Kazan'da 1961 yılında Jandarma Komutanlığı görev yapmaya başlamıştır. Yenimahalle'nin bir köyü olan Kazan, 1987'de ilçe statüsü kazandı. Kahramankazan'ın 48 mahallesinin 11'i merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 45.435 kişi (%87,24) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 25 km uzaklıktaki Dağyaka'dır. En kalabalık mahalle 27.603 kişi ile Atatürk Mahallesi'dir. Kahramankazan, Ankara'nın ekonomik açıdan hızla gelişen bir ilçesidir Ankara İstanbul arasındaki bağlantıyı sağlayan ve ilçenin sınırlarından geçen E-89 devlet karayolu ve TEM Otoyolu Kahramankazan'ın gelişimine etki eden faktörlerin başında gelmektedir. Halkın geçim kaynağını ağırlıklı olarak tarım, hayvancılık ve sanayi oluşturmaktadır. Şekerpancarı, kum, fasulye, kavun, buğday ve henüz yeni, yeni gelişmekte olan seracılık ilçe çiftçilerinin gelir kaynaklarının başlıcalarındandır. İlçede büyükbaş ve kümes hayvancılığı, arıcılık ve yumurta tavukçuluğu yapılır. İlçede bulunan belediye et kombinası yalnızca Kahramankazan'ın değil civar ilçelerin de et ihtiyacını karşılayabilmektedir. İlçede 150'ye yakın sanayi kuruluşu bulunmaktadır. F-16 savaş uçakları ile saldırı helikopterlerinin üretildiği TAI - TUSAŞ, Kahramankazan'da bulunmaktadır. Kahramankazan Ankara'ya yakınlığı ve planlı gelişimi ile Ankara'nın mesire kenti olma yolundadır. Köylerde bulunan tarihî eserleri, hafta sonu turizminde elverişli göletleri ve mesire alanından, şehrin gürültüsünden uzaklaştırmak isteyen Ankara halkına alternatif mekanlar sunmaktadır. Kazan ilçe sınırları, 23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı yasa ile Büyükşehir belediye sınırları olarak ilan edildi. Büyükşehir Belediye Meclisinin 13 Ağustos 2004 gün ve 531 sayılı kararı ile toplam 23 köy mahalleye dönüştürülerek Kahramankazan Belediyesi'ne bağlandı.



13 köy ise orman köyü statüsünde Büyükşehir Belediye sınırlarına dahil edilmiştir. İlçe 2016'da "Kahramankazan" adını aldı. İlçe merkezinin içinden geçen Ankara-İstanbul karayolu üzerinde 1970 li yıllardan başlayarak çok sayıda sanayi tesisi kurulmuştur. Saray mahallesi iş hacmi ve çalışanların sayısı dikkate alındığında Türkiye’de pek çok organize sanayi bölgesinden daha büyük bir potansiyele sahiptir. İlçede çelik konstrüksiyon, makine montaj ve imalatı, petrol ürünleri, zirai ilaç, gıda, inşaat, yem, kimya ve nakliyat dalları başta olmak üzere iç ve dış piyasaya üretim yapan 250 fabrika bulunmaktadır. Türkiye’de hava platformlarının tasarımı, geliştirilmesi, imalatı, entegrasyonu ve satış sonrası hizmetleri alanında teknoloji merkezi konumunda olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayii AŞ (TUSAŞ) (TAI - Turkish Aerospace Industries, Inc.) Kahramankazan'da bulunmaktadır. Yakın tarih incelendiğinde Kahramankazan'da halkın geçim kaynağının sanayi ve ticaretten ziyade daha çok tarım ve hayvancılığa dayalı olduğu görülür.



Özellikle köylerde oturan halk çiftçilikle uğraşır. İlçe topraklarının tarıma elverişli olması nedeniyle, şeker pancarı, kuru fasulye, kavun, karpuz, buğday, arpa, nohut gibi ürünler üretilir. Ayrıca son zamanlarda seracılık da çiftçilerimizin önemli geçim kaynağı olmakta mesafe kaydetmiştir. Yetiştirilen bu tarım ürünlerinin yanı sıra büyükbaş ve kümes hayvancılığı, arıcılık ve yumurta tavukçuluğu da yapılmaktadır. Bu çerçevede Kahramankazan Belediyesince yapılmış bulunan Mezbahada son derece modern, hijyenik şartlarda ve veteriner kontrolünde kesim yapılarak tüketiciye sunulmaktadır. Kahramankazan, ülke çapında ünlü ova kavunuyla da tanınır. İlçede tarıma müsait alan 21.727 hektar, sulu tarıma müsait alan 3.800 hektar, ekilen arazi 11.412 hektar, sulu tarıma müsait alan ise 3.800 hektardır. Yıllık sebze üretimi

53.000 ton, yıllık kavun üretimi 50.000 ton, yıllık tahıl üretimi ise 27.000 ton dur. İlçede 10.000 büyükbaş, 7.500 küçükbaş hayvan bulunmaktadır. Kovan sayısı 532, kümes sayısı 101 dir. İlçede 4.100.000 adet tavuk bulunmakta, 5.750 ton et elde edilmektedir. Yıllık yumurta üretimi ise 25.000.000 adettir. Yıllık süt üretimi 16.000 ton, yıllık mezbaha hayvan kesim sayısı ise 25.000 adettir. İlçede kovan sayısı 1000 adet olup, yıllık 15 ton bal üretimi yapılmaktadır. Kahramankazan, Ankara'nın 46 km. kuzey batısında, Ankara-İstanbul Devlet Karayolunun üzerinde olup otomobille yirmi dakika mesafededir. TEM otoyolu da ilçe sınırları içinden geçmektedir. Otobandan Kahramankazan'a TAİ ve Susuz kavşağından girişler bulunmaktadır. Bu yönden ilçenin, Türkiye'nin her yöresiyle ulaşım bağlantısı bulunmaktadır Kahramankazan-Ankara arası ulaşım EGO Otobüs Dairesi Genel Müdürlüğü kontrolünde Özel Halk Otobüsleri (563-Kahramankazan) ile Büyükşehir Belediye Otobüsleri (501-Akıncı, 502-Kahramankazan) tarafından yürütülmektedir. Ayrıca sadece ilçe içinde şehir minibüsleri bulunmaktadır. Ankara merkeze ulaşım belediye ve özel halk otobüsleri ile sağlanmaktadır.

4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri

Değerlemesi yapılan parsel tapu kayıtlarına göre Saray(i) Mahallesi 222052 ada 7 parsel 4.750,00 m² alanlı "3.Katlı Karma Sanayi Yapısı Ve Arsası" vasfında Optik Torna fabrikasıdır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen biçimde topoğrafik olarak az eğimli arazi yapısına sahiptir.

222052 ada 7 parsel güneybatısındaki imar yoluna (B25 cadde) ~45 m cepheli ara parseldir. Parselin girişinde sağda ~6 m² lik alüminyum cam mekanlı güvenlik kulübesi ve parselin solunda trafo bulunmaktadır. Parsel sınırları beton duvar üzeri demir doğrama korkuluk üzeri dikenli tel çitle örülüdür. Parsel girişi raylı kayar sistemli demir kapı bulunmaktadır.

23.02.2021 tarih ve 3/2021-1 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesine göre Z+2N.K olmak üzere üç katlı 3-B yapı sınıfında 3922 m² yapı inşaat alanıdır. 21.12.2020 onay tarihli mimari projesiyle kısmen uyumludur. Mimari projesine göre vaziyet planında iki ana bölmeden oluşmaktadır. İdari bina bölümü ve imalathane bölümlüdür. İdari bina ve imalathane girişleri güneybatı cephedendir. İmalathane bölümü brüt ~2510 m² dir. İdari bina bölümü; Zemin+2 Normal Kat + Teras Kat + Çatı Katından oluşmaktadır. Projesine göre zemin katta; giriş holü, görüşme odası, açık ofis, asansör, işçilere ait wc, duş bölümlerinden brüt ~290 m² dir. Açık ofis alanından imalathaneye geçiş bulunmaktadır. Mahalde yapılan incelemelerde iç dizayn değişikliği yapılarak duş bölümleri wc ye dönüştürülmüştür. 1. Normal katta ofis, yemekhane, mutfak, wc bölümleriyle brüt ~265 m² ve galeri boşluğu ~35 m² bölümleriyle toplam brüt ~300 m² dir. 2. normal katta 4 adet yönetici odası, mutfak, arşiv, bay/bayan wcler, ofis, server odası ~415 m² dir. Teras katta; teras alanı ~315 m², ısı merkezi, kat holü, ışıklık bölümleri ~100 m² olmak üzere brüt ~415 m² dir. Toplam brüt ~3930 m² dir. İmalathane bölümünde zeminler seramik fayans duvarlar betonarme +çelik panel kaplama ve tavan sandviç paneldir. İmalathanenin dış kapısı açılıp kapanır alüminyum doğramadır. İdari bölümde zeminler ortak kullanım alanları ve ıslak alanlarda seramik fayans diğer alanlarda lamine parkeli duvarlar ıslak alanlarda seramik fayans kaplama diğer alanlarda saten boyalıdır. İç kapılar Amerikan panel ve pencereler pvc dir. Dış kapısı alüminyum camekanlıdır. Fabrika alanın tüm dış cephesi alüminyum doğrama ve cam mekan kaplamadır.

4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerleme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.5.1- Olumlu Faktörler

- + Ulaşım kolaylığı,
- + Yapı Kullanma İzin belgesinin olması,
- + Üzerindeki tesisin bakımlı olması.
- + Ana yola cepheli olması

4.5.2- Olumsuz Faktörler

- Tapu kaydında kamu haczinin olması,
- OSB uygunluk görüşüyle devire konu olması,
- Az eğimli arazi olması.

4.6- Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar ve Yöntemler

4.6.1- Pazar Yaklaşımı ve Varsayımları

Bu değerleme yaklaşımı karşılaştırmalı satış yöntemini esas alarak, bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir emsallerin analizine dayanır. Bu analiz yönteminde;

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı kabul edilir.

- Piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak pazarda işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

4.6.2- Gelir Yaklaşımı ve Varsayımları

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

4.6.3- Maliyet Yaklaşımları ve Varsayımları

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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Maliyet yaklaşımının belli başlı 3 yöntemi bulunmaktadır:

1. İkame maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
2. Yeniden üretim maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
3. Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemidir.

4.6.4- Proje Geliştirme ve En Verimli – En İyi Kullanım Analizi Yöntemi

Arsa üzerinde mevcut veya farklı imar durumlarına göre bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanır. Planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Modelleme fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin verilebilir, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani “En verimli – En iyi kullanımı” olmalıdır.

Projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılmasının ardından, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusu olur. Projenin yapılması durumunda ortaya çıkacak maliyetler ve yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider ön görüşü yapılır. Projenin hayata geçirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Sonuç kısmında; projenin performans ön görüşü yapılarak elde edilen gelirlerin indirgenmesi ve net bugünkü değer hesabının yapılması ile değere ulaşılır.

4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmaları, UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri’nin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri takdirinde Pazar Yaklaşımı üzerinde yer alan yapıların değer takdiri ‘Maliyet Yaklaşımı’na göre belirlenmiştir. Bu değerler belirlenirken güncel yapı yaklaşık birim maliyetleri esas alınmıştır.

4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullerin, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL:1- (SATILIK- COLDWELL BANKER LOFT) 0 (555) 859 99 37

Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesi olan HAB da 222128 ada 1 parsel üzerinde yer alan 8 blok ve 16 bağımsız bölümden oluşan sanayi tesisi içinde konumlu 2200 m² alanlı arsası bulunan ve 1500 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen yeni inşa edilmiş fabrika 42.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Yapı Değeri: 1500 m² x 14.400 TL/m²= 21.600.000 TL



Arsa Değeri: $((42.000.0000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ pazarlık} \times 0,90 \text{ kat irtifak maliyet ve şerefi.}) - 21.600.000 \text{ TL}) / 2200 \text{ m}^2 = 5645 \text{ TL/m}^2 \times 1,20 \text{ konum, lokasyon ve müstakil olma avantajı} = 6.775 \text{ TL/m}^2$

EMSAL:2- (SATILIK - ALİ AYYILDIZ GAYRİMENKUL A.Ş.) 0 (532) 495 84 82

Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesi olan HAB da 5.414,00 m² yüzölçümlü 3516 ada 40 parsel üzerinde 2570 m² alanlı hisse ve üzerinde yer alan 1550 m² kapalı alanlı 5 yıllık fabrika 49.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

Yapı Değeri: $1550 \text{ m}^2 \times 14.400 \text{ TL/m}^2 \times 0,95 \text{ yıpranma} = 21.204.000 \text{ TL}$

Arsa Değeri: $((49.000.0000 \text{ TL} \times 0,85 \text{ pazarlık} \times 0,85 \text{ hisseli olma dezavantajı.}) - 21.204.000 \text{ TL}) / 2570 \text{ m}^2 = 5524 \text{ TL/m}^2 \times 1,20 \text{ konum, lokasyon ve müstakil olma avantajı} = 6.630 \text{ TL/m}^2$

EMSAL:3- (SATILIK - ALİ AYYILDIZ GAYRİMENKUL A.Ş.) 0 (532) 495 84 82

Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesi olan HAB da 35.395,00 m² alanlı 222129 ada 1 parsel 35.395,00 m² üzerindeki 1/16 paylı 2.212,19m² alanlı hisse üzerinde 1485 m² kapalı alanlı yeni inşa edilmiş fabrika yapısı 39.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Yapı Değeri: $1485 \text{ m}^2 \times 14.400 \text{ TL/m}^2 = 21.384.000 \text{ TL}$

Arsa Değeri: $((39.500.0000 \text{ TL} \times 0,90 \text{ pazarlık} \times 0,90 \text{ kat irtifak maliyet ve şerefi.}) - 21.384.000 \text{ TL}) / 2212,19 \text{ m}^2 = 4780 \text{ TL/m}^2 \times 1,20 \text{ konum, lokasyon şerefiyesi 1,20 müstakil olma ve alansal kullanım avan.} = 6.907 \text{ TL/m}^2$

EMSAL:4- (SATILIK - ALİ AYYILDIZ GAYRİMENKUL A.Ş.) 0 (532) 495 84 82

Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesi olan HAB da 5.000 m² kapalı alan 3906 ada 2 parsel 7.856,00 m² üzerindeki 7 yıllık fabrika 150.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

Yapı Değeri: $5000 \text{ m}^2 \times 14.400 \text{ TL/m}^2 \times 0,95 \text{ pazarlık payı} = 68.400.000 \text{ TL}$

Arsa Değeri: $((150.000.000 \text{ TL} \times 0,85 \text{ pazarlık}) - 68.400.000 \text{ TL}) / 7856 \text{ m}^2 = 7522 \text{ TL/m}^2$

EMSAL:5- (BEYAN-FABRİKA) TUĞRA MÜLK AŞ. 0 (554) 143 12 88

Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede konu taşınmazın arsa alanı, lokasyonu ve kapalı alan bilgileri paylaşıldığında tahmini olarak 105.000.000 TL- 120.000.000 TL aralığında alım satıma konu edilebileceği bilgisi paylaşılmıştır.

EMSAL:6- (BEYAN-FABRİKA) OR TAŞ GAYRİMENKUL 0 (533) 316 22 22

Bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede HAB Ankara Uzay ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesinin içerisindeki arsaların 8.000- 12.000 TL aralığında birim m² fiyattan satışa arz edildiği ancak söz konusu bedeller üzerinden yüksek pazarlıklar sonucunda satış görebildiği bilgisi alınmıştır.

EMSAL:7- (SATILIK-ARSA) - COLDWELL BANKER LOFT) 0 (555) 859 99 37

Emsal taşınmaz Satıkadın Mahallesi 220952 ada 3 parsel 3.195,91 m² yüzölçümlü sanayi+ ticaret lejantlı ana ulaşım yoluna yakın konumdaki parsel 45.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. $(14.080 \text{ TL/m}^2 \times 0,85 \text{ pazarlık payı} \times 0,85 \text{ konum şrf} \times 0,80 \text{ imar şrf} : 8.138 \text{ TL/m}^2)$

EMSAL:8- (BEYAN-ARSA) - ANKARA UZAY VE HAVACILIK İHTİSAS OSB

Bölge geneli incelendiğinde, bölgede yer alan arsaların ANKARA UZAY VE HAVACILIK İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 'nin eylül ayı arsa tahsis bedeli 7525 TL/m² olarak belirlenmiş ve üzerindeki karma sanayi yapı niteliğinde olması dikkate alınmış olup emsal veriler üzerinden gerekli karşılaştırmalara yapılmak ve emsal uyumlaştırmalarla değer takdir edilmiştir.



4.8.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

Taşınmaz değerinin takdirinde bir Pazar Yaklaşımı olan Karşılaştırmalı Satış Yöntemi kullanılmıştır. Karşılaştırmalı satış yöntemine göre yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere ve internet ortamındaki ilan verilerine dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların yeri, konumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

Konu taşınmaz Ankara Uzay Ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunmakta olup ilgili kurum olan Ankara Uzay Ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi 'nin eylül ayı tahsis bedeli 7525 TL/ m² olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer fiziki özelliklere sahip, karma sanayi alanı lejantlı arsaların konumlu, geometrik şekli, yola cepheleri ve parsel alanı dikkate alınarak konum ve alan büyüklüklerine göre arsa birim m² 6.500-8.200 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz alan büyüklüğü cadde cepheli olması ve Ankara Uzay Ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin kamu ve kamu iştiraklerine yönelik üretim tesisleri olması ve katılım, kullanım amaçları da dikkate alınarak 7525 TL/m² arsa birim değeri takdir edilmiştir.

4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan fabrikanın yapı kullanma izin belgesi tarihleri dikkate alındığında 5 yıllık yapı olup yapı değeri hesaplamasında %7 oranında yıpranma düşülmesi uygun görülmüştür.

Yapı maliyet bedeli hesabında Çevre Şehircilik Ve İklim Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu 2024 yılı yapı sınıfı ve m² birim maliyetleri hakkında tebliğ taşınmazın yapı ruhsatında belirtilen yapı sınıfı ve mahallindeki fiili

durumu da dikkate alındığında 3-B yapı sınıfı 14.400 TL/m² olarak belirlenmiş olup tebliği yayınlanma tarihi ile değerlendirme tarihi arasındaki ÜFE ve Enflasyon artış oranları nedeni ile yaklaşık %35 oranında artış yapılarak 14.400 TL/m² x 1,25 = ~19.440 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

Ankara Uzak Ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nde Eylül Ayı Arsa Tahsis Bedeli 7525 TL/m² üzerinden takdir edilmiştir.

222052 ADA 7 PARSEL NİTELİKLİ GAYRİMENKUL YASAL/MEVCUT DURUM DEĞERİ/KANAAT TABLOSU							
SIRA NO	GAYRİMENKUL ADI	KAT	YAPI RUHSATI/YKİB / YAPI KAYIT BELGESİ V.B YASAL EVRAK TARİH/SAYI	YASAL ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	AMORTİSMAN	YASAL DEĞER (TL)
1	3 KATLI KARMA SANAYİ YAPISI VE ARSASI			4.750,00	7.525		35.745.000,00 TL
2	FABRİKA YAPISI	Z+2N.K	15.04.2019 tarih ve 2019/062 Yeni Yapı Ruhsatı,09.05.2019 tarih ve 2019/062 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 25.11.2020 tarih ve 2020/16 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 23.02.2021 tarih ve 3/2021-1 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi	3.930,00	19.440	7%	71.050.000,00 TL
ÇEVRE DÜZENİ ŞEREFİYESİ							8.000.000,00 TL
GENEL TOPLAM				3.930,00			115.000.000,00 TL

4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazların değerlemesinde Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazların değerlemesinde nakit akışı yöntemi kullanılmamıştır.

4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu taşınmazla ilgili olarak HAB Ankara Uzak ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi içerisinde icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü, katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaması, kamu haczi olması devir ve temlikini kısıtlayıcı etkenlerdir.

Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.

4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1-Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2-Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır.
- 3-Finansal olarak verimli olmalıdır.
- 4-Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Bölgesel analizde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut kullanımının devam ettirilmesinin en etkin ve verimli kullanıma uygun olacağı kanaatindeyiz.

4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların; bölge el değiştirme bedeli (Pazar değeri) takdiri "Piyasa Değeri Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı" göre takdir edilmiştir.

4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ			
Taşınmazın Ana Özellikleri;			
HİSSE DURUMU	: ☒ TAM	☐ HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	: ☒ İPOTEK	☒ HACİZ	☒ ŞERH ☐ DİĞER
Değerlemede Kullanılan Yöntem			
Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.			
Değerleme Uzmanının Kanaati			
Taşınmazın tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri, çevre emsal değerleri ve tam hisse üzerinde değerlendirilmesi göz önünde bulundurularak kamu haczi olması ve Ankara Uzak Ve Havacılık İhtisas Organize Sanayi Bölgesi yer alması ve işbu nedenle OSB kanunları ve yasal mevzuatlarla sınırlı olması yasal haliyle satış kabiliyeti yönünden "SATIŞI ZOR" nitelikte olduğu görüş ve kanaatindeyiz.			
☐ SATILABİLİR	☐ ALICISI AZ/ÖZEL	☒ SATIŞI ZOR	☐ SATILAMAZ

4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmazın değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, mimari özellikleri, inşaat kalitesi, yıpranma durumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve değerlendirme konusu taşınmazın hukuki, mali bir problemi

bulunmadığı varsayımı göz önüne alınarak Mülkiyetinin tamamı OPTİK TORNA İML. SAN. VE TİC. A.Ş. 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 222052 Ada 7 Parsel numaralı "3 Katlı Karma Sanayi Yapısı Ve Arsası" nitelikli taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında;

KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Arsa Değeri 35.745.000,00 TL (OTUZBEŞMİLYONEDİYÜZKIRKBEŞBİN TÜRK LİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Yasal ve Mevcut Durum Değeri 115.000.000,00 TL (YÜZONBEŞMİLYON TÜRK LİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Dahil Yasal ve Mevcut Durum (115.000.000 TL* 1,2) = 138.000.000 TL. (Yalnız-YÜZOTUZSEKİZMİLYON TÜRK LİRASI) dir.

(*) 05.09.2024 tarihi itibarıyla Merkez Bankası Efektif Satış Kuru üzerinden

TL	USD	EURO
115.000.000,00	3.368.403,78	3.030.750,25

1,-USD = 34.1408 TL, 1,-EUR = 37.9944 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu rapor, **MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş.**'nin talebi üzerine bir adet orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 19.09.2024

Saygılarımızla

Berivan GENÇ Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 916184)	Emrullah ACAR Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)
--	---	---

EKLER

- Taşınmaz Görselleri,
- İmar Durum Belgesi,
- Mimari Proje,
- Yapı Ruhsatı,
- Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- Spk Lisans Belgeleri,
- Mesleki Tecrübe Şartı



RESİMLER
GENEL GÖRSELLER





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İDARİ BİNA ZEMİN KAT





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İDARİ BİNA
1.NORMAL KAT







AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





İDARİ BİNA
2.NORMAL KAT





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



**İDARİ BİNA
TERAS KAT**





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

FABRİKA-İMALATHANE





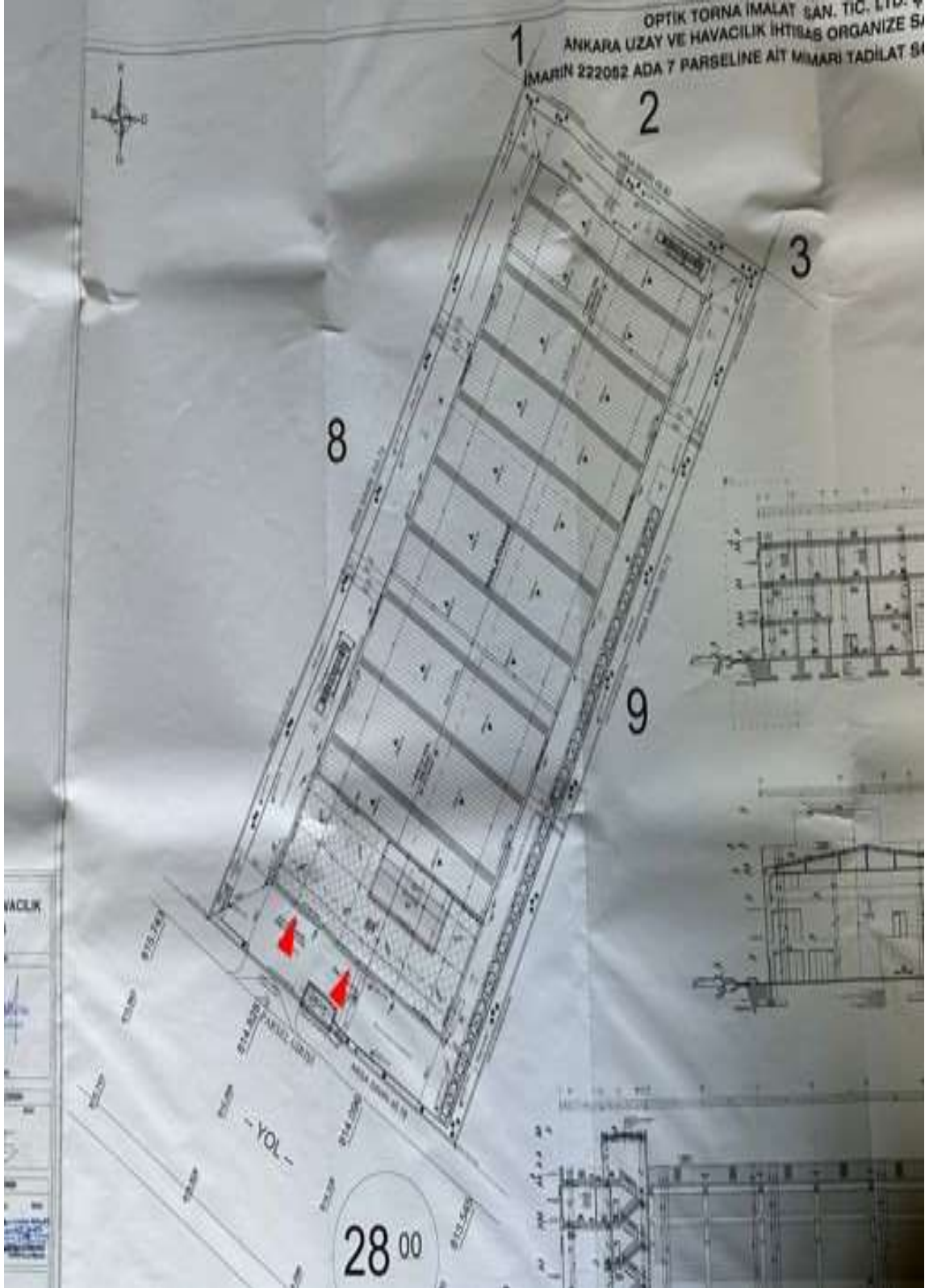


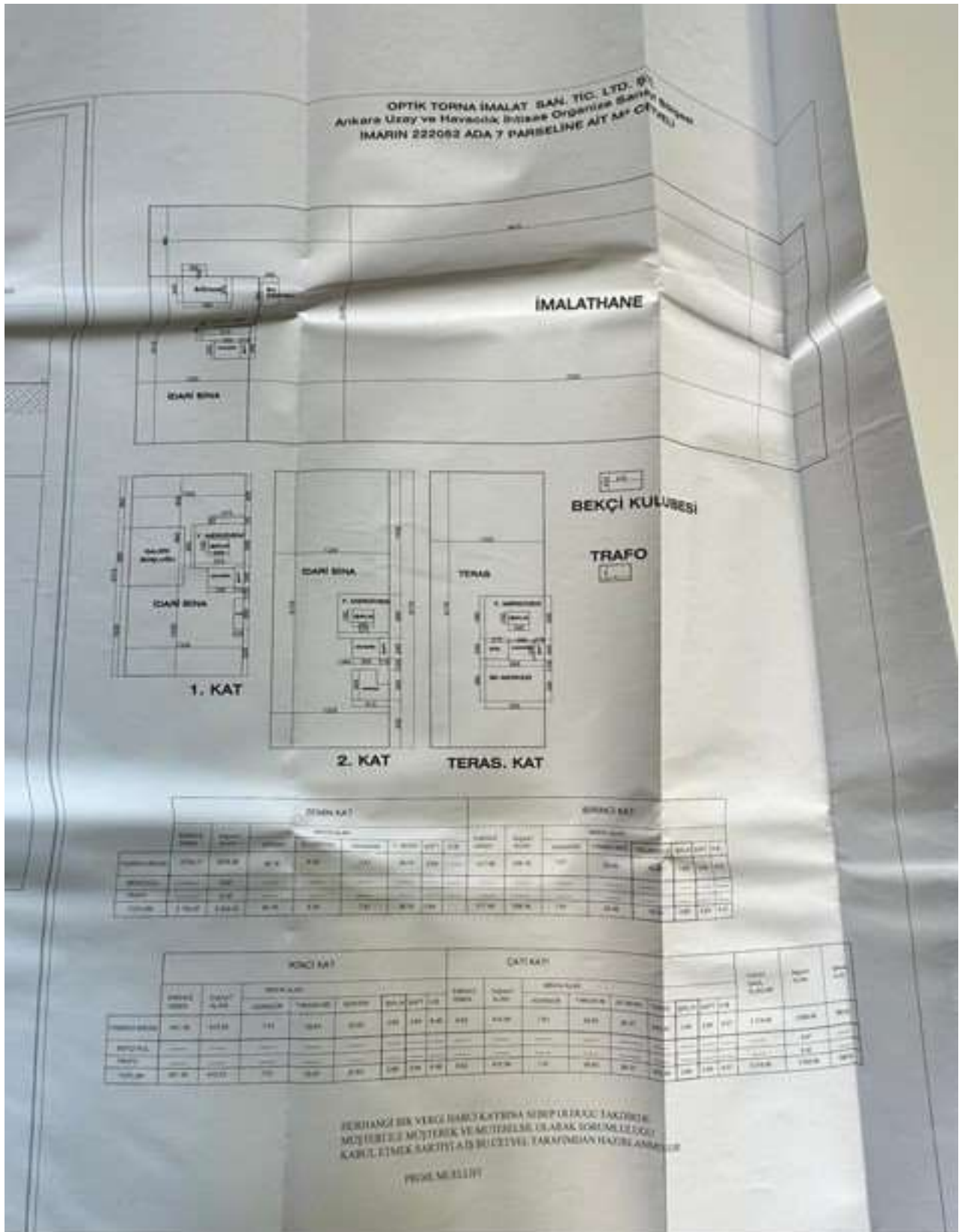
AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



MİMARİ PROJELER

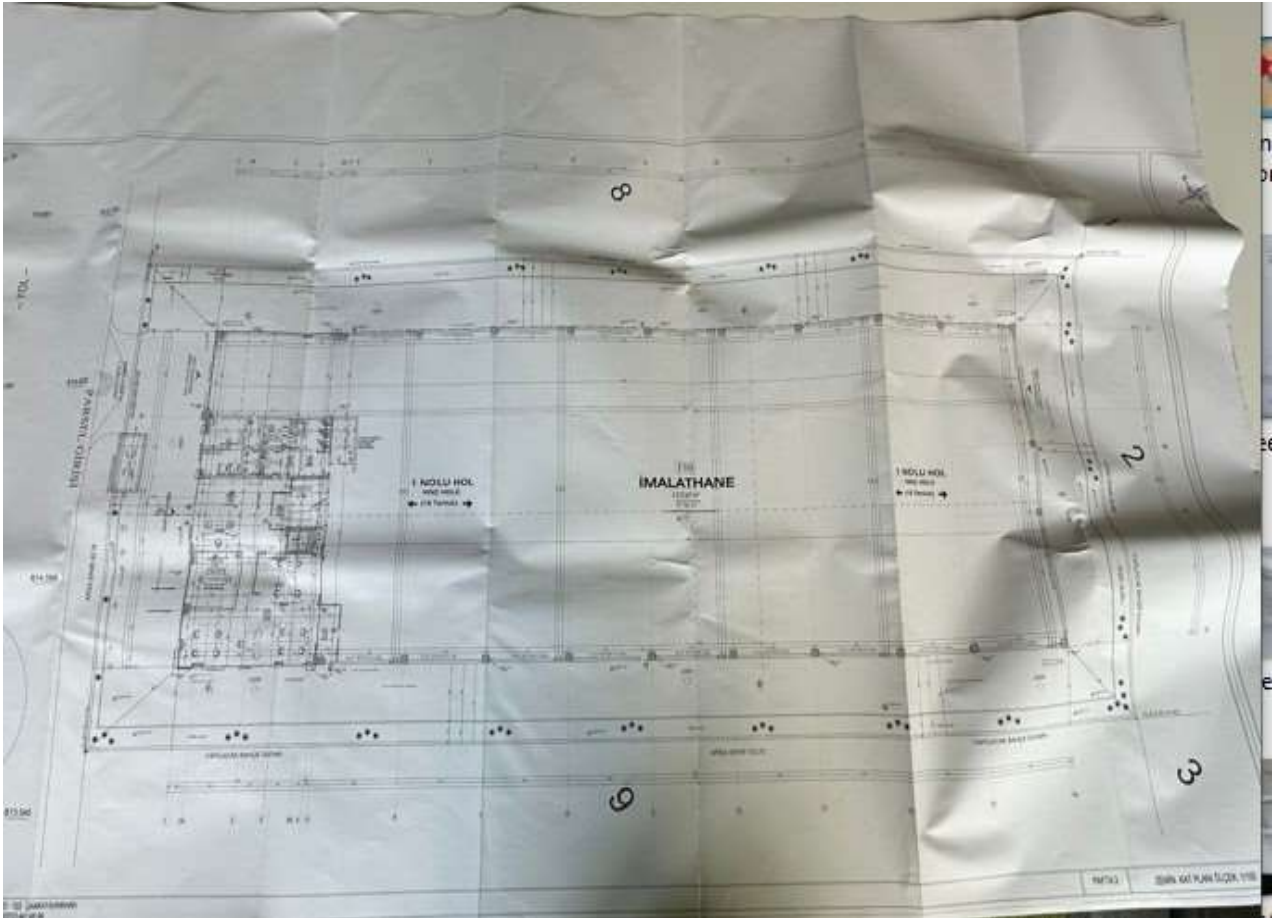
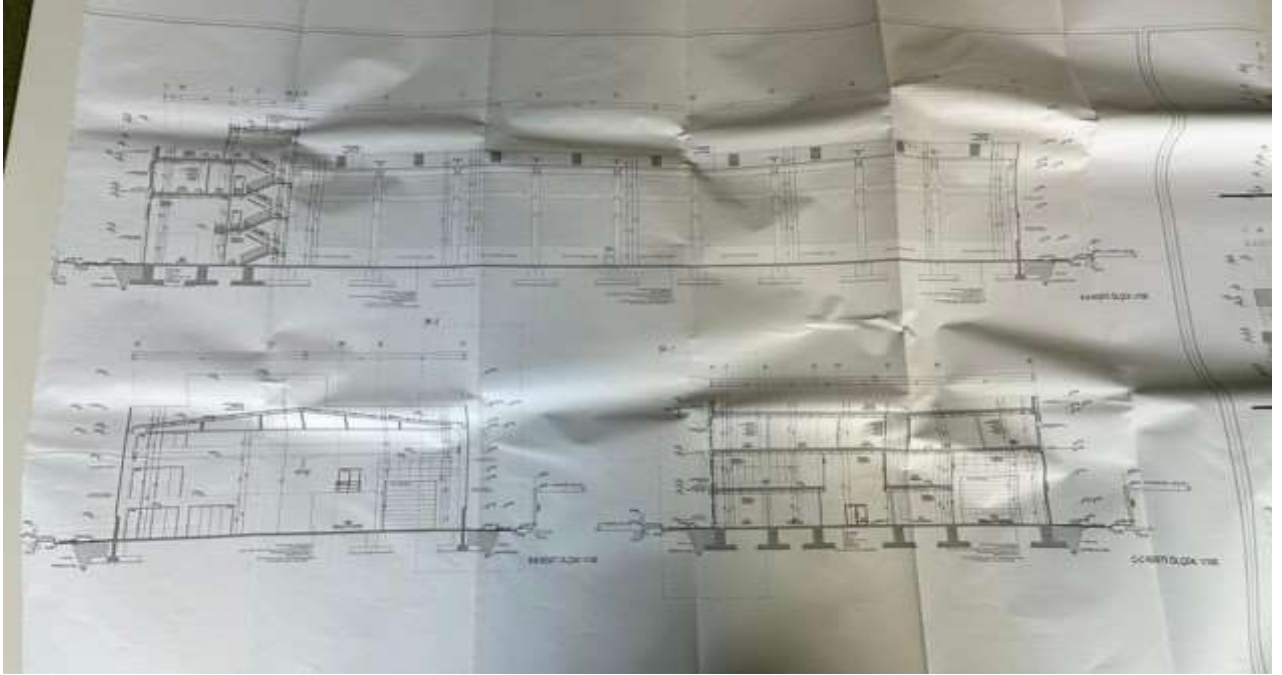
[illegible]





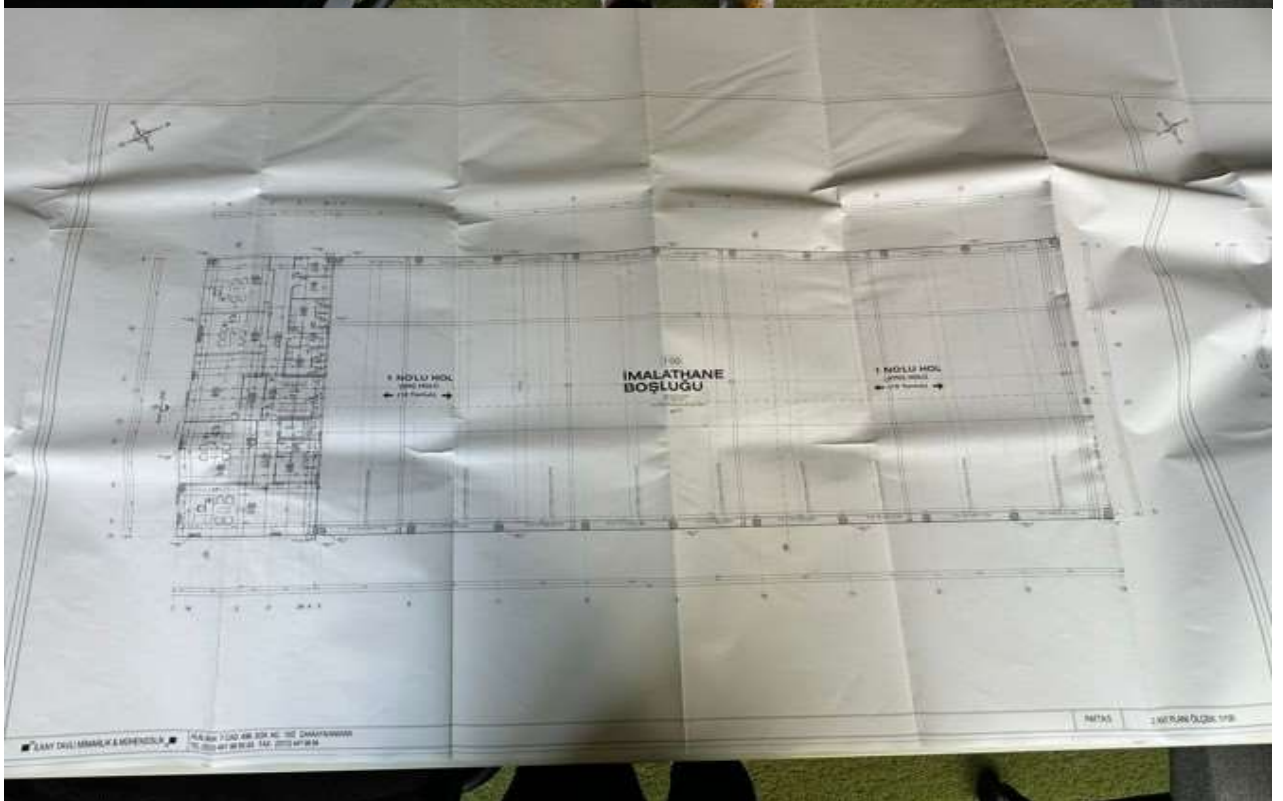
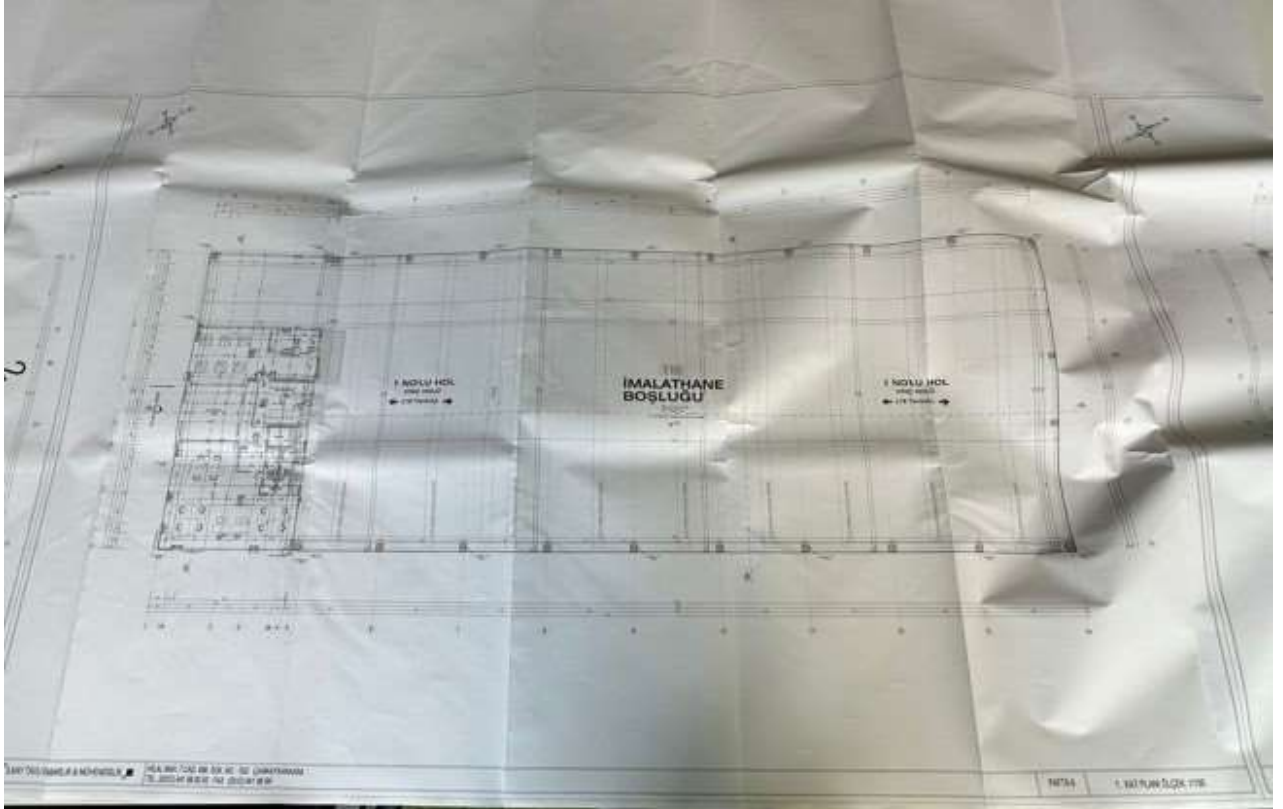


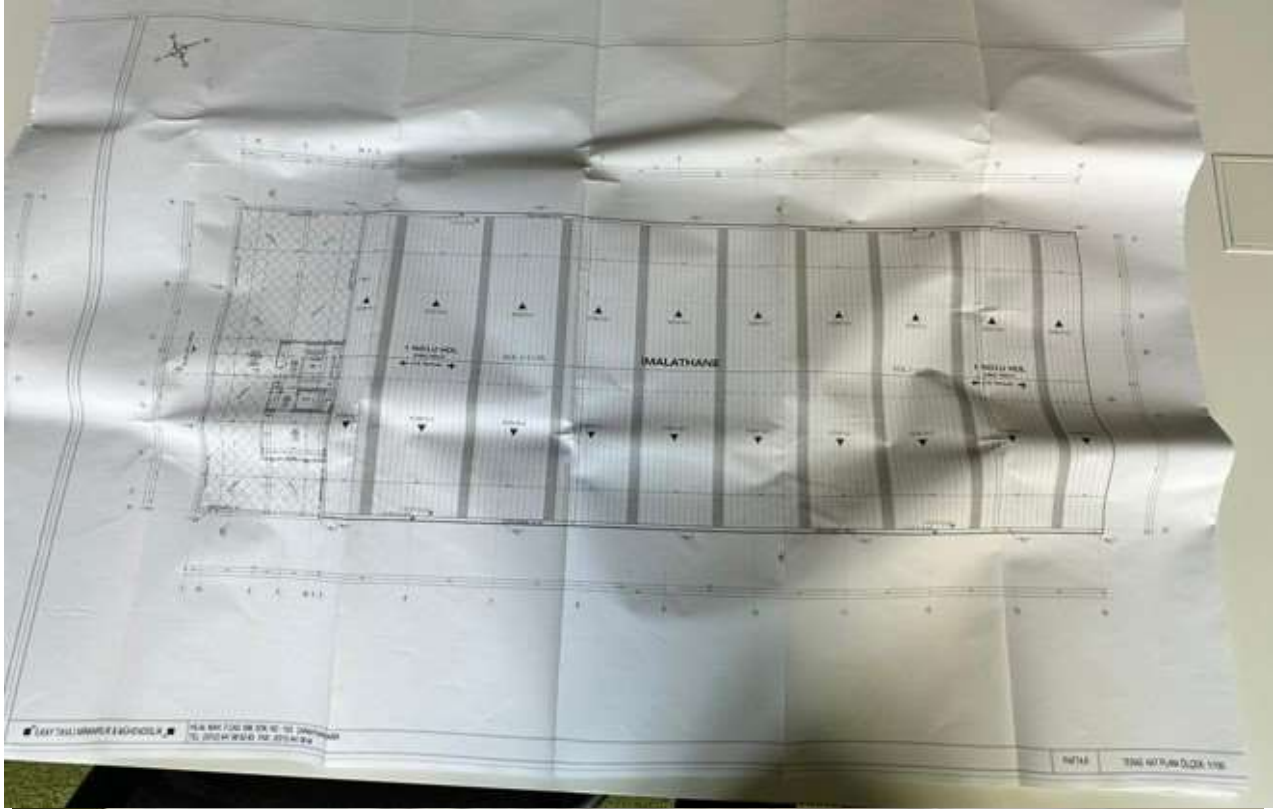
AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.







AÇI KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İMAR DURUM BELGESİ

HAB
ANKARA UZAY VE
HAVACILIK İHTİSAS OSB
İmar Durumu

Tarih: 2023/05/10
Belge No: 222052

30 **222052** **2**

PARK3

8 **7** **9**

28⁰⁰

Kota No	Y	X
000000-10	440000.000	440000.000
000000-10	440000.000	440000.000
000000-10	440000.000	440000.000
000000-10	440000.000	440000.000

Kota No	Y	X
01	440000.000	440000.000
02	440000.000	440000.000
03	440000.000	440000.000
04	440000.000	440000.000

NOTLAR

- 1- Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır. Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır.
- 2- Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır. Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır.
- 3- Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır. Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır.
- 4- Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır. Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır.
- 5- Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır. Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır.
- 6- Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır. Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır.
- 7- Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır. Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır.
- 8- Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır. Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır.
- 9- Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır. Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır.
- 10- Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır. Harita, kadastro, ve diğer teknik harita bilgileri ile hazırlanmıştır.

YAPAN
Abdülkadir KIP
Harita Mühendisi

KONTROL
Burak YONGUC İREN
Mimar

ONAY
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurum Başkanı

YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI										Bina No: 117600361	
Building License										Bina No: 117600361	
1. Proje Adı: ...										2. Proje No: ...	
3. Proje Adres: ...										4. Proje Alanı: ...	
5. Proje Sahibi: ...										6. Proje Yılı: ...	
7. Proje Durumu: ...										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: ...	

YAPI RUHSATI

[illegible]



AÇI KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Certificate of permission for use of building	
1. Proje Adı: ...		2. Proje No: ...	
3. Proje Sahibi: ...		4. Proje Yürütücüsü: ...	
5. Proje Adres: ...		6. Proje Durumu: ...	
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: ...	

**TAPU KAYDI**

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-9-2024-17:46



Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005524266047	20240918-1395-F07641	26604

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parset:	222052/7
Taşınmaz Kimlik No:	97982474	AT Yüzölçümü(m2):	4750.00
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(I) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	78/7705	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3.Katlı Karma Sanayi Yapısı ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz,	(SN:7970523) ANKARA UZAY VE HAVACILIK	Kahramankazan - 14-11-2022 14:37 - 22106	

1 / 4

	devredilemez ve temlik edilemez(Şablon: 4562 Sayılı OSB Kanunu 18/3 Maddesi Şerh Tanımı)	İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690493938		
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının verdiği taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.(Şablon: 4562 S.K. 18/9 Maddesine Göre Şerh Tanımı)		Kahramankazan - 14-11-2022 14:37 - 22106	
Beyan	Askeri Güvenlik Bölgesi İçerisinde Kalmaktadır.(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)		Kahramankazan - 13-06-2022 09:14 - 11696	
Beyan	BU YERİN TOPRAK VE TARIM REFORMU MÜSTEŞARLIĞINA DEVİR EDİLDİĞİNE DAİR YAZI KÜTÜK DOSYASINDADIR 8/5/1979 TARİH VE 4744 YEVMİYE(Şablon: Diğer)		Kahramankazan - 08-05-1979 00:00 - 4744	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
707542488	(SN:8432021) OPTİK TORNA İMALAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	-	1/1	4750.00	4750.00	4562 S.Y. Göre Tahsis İşlemi 14-11-2022 22106	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan	OPTİK	(SN:7970523) ANKARA UZAY VE	Kahramankazan -	

2 / 4



	arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçılar tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez	TORNA İMALAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ VKN	HAVACILIK İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690493938	14-11-2022 14:37 - 22106	
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	OPTİK TORNA İMALAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ VKN		Kahramankazan - 14-11-2022 14:37 - 22106	
Serh	Kamu Haczi : ANKARA ULUCANLAR S.G.M. nin 29/07/2024 tarih fd994feba39848418f2196c55cc1033f sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 3467000 TL (Alacaklı : SGK)	OPTİK TORNA İMALAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ VKN		Kahramankazan - 29-07-2024 08:36 - 16299	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	60000000.00 TL	Yık%14,75	1/0	F.B.K.	Kahramankazan - 31-01-2023 14:35 - 2199
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kahramankazan - SARAY(I) Mah. - (Aktif) - 222052 Ada - 7 Parsel	1/1	(SN:8432021) OPTİK TORNA İMALAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	60000000.00 TL	Kahramankazan - 31-01-2023 14:35 - 2199		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ljp8vIMN3_b kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

UAVT

ANKARA / KAHRAMANKAZAN / SARAYOSI MAHALLESİ / 825 (Cadde) / 3 - İyiyet - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı: Sırayı - Tip: Özel - Durum: İskan

Numaratör Bilgileri								Bağınca Bilgileri						
Konut No	Ada	Panelsi	Pfizi	Pfizi Kod	Numaratör Tipi	Site No	Apartman/Bina Adı	Diğer Kapı	Konut No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
404736090	222910	T	H29-E-17-C-3-D	-	Bina Ana Giriş	-	-	3	515534100	-	Sırayı	Özel	İskan	-

✉ Bağımız: Eğitim Kimlik No: 5105341309



LİSANS BELGELERİ





Tarih : 22.07.2015

No : 404715

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Emrullah ACAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





AÇI KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Tarih : 12.07.2017

No : 406838

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hüdaverdi SÖNMEZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

HÜDA FERİÇİKÇİ
TINANCIYAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

EDA PRUTÇAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE ŞARTI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.02.2024 Belge No: 2024-01.12884

Sayın Berivan GENÇ MUTLU
(T.C. Kimlik No: 21096489116 - Lisans No: 916184)

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.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAĞÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2022 Belge No: 2022-01.18879

Sayın Emrullah ACAR
(T.C. Kimlik No: 14599083054 - Lisans No: 404715)

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.


İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili


Yaşar BAĞÇECİ
Başkan



AÇI KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.09.2022

Belge No: 2022-01.10077

Sayın Hüdaverdi SÖNMEZ

(T.C. Kimlik No: 36004158132 - Lisans No: 400038)

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.


İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili


Yasar BAHÇECİ
Başkan