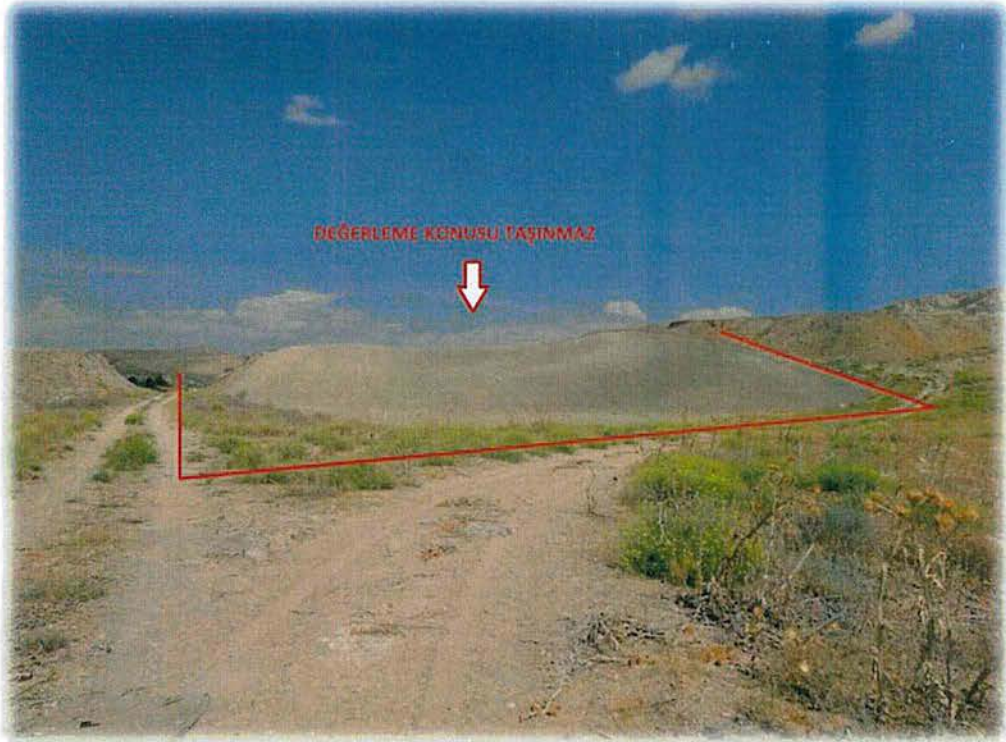




**AÇI KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray-İmar Mahallesi, 3638 Ada 1 Parsel Nolu  
"Arsa" Nitelikli Taşınmazın**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**17.09.2021**

**AÇI KURUMSAL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TALEP EDEN KURUM</b>                                                    | MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>                                                  | 09.09.2021/0301                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>                                          | 09.09.2021-2021/0301                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                                                      | Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray-İmar Mahallesi 3638 ada 1 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>RAPOR TARİH VE NO.</b>                                                  | 17.09.2021/0301                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>GAYRİMENKULÜN MALİKİ</b>                                                | Ahmet GÖNÜLLÜ 162313/419900, Tacettin İLERİ 648551799/1679600000, MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 649201/1679600000 , MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 29319/129200                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TAPU BİLGİLERİ</b>                                                      | Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri "4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" başlığında raporun 11 nolu sayfasında açıklanmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>İMAR DURUMU</b>                                                         | Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre değerlemesi yapılan taşınmazın belediye ve imar sınırları içerisinde olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dâhilin de Sanayi-Depolama Alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları Ayrık Nizam, Emsal: 0,60 , H-maks: Serbesttir.                                                                                                                                                                                      |
| <b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>                                                | 10.09.2021 tarih saat: 18.21 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde:<br>REHİNLER HANESİNDE: (Ahmet Gönüllü, Tacettin İleri, Makim Makina Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. nin 649201/1679600000 hissesi üzerinde müşterek olarak)<br>*30.09.2013 tarih 6472 yevmiye no.su ile Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine yıllık %36 faiz oranı ile 1.dereceden 1.500.000,00TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. |
| <b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 17.09.2021 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER</b> | <b>3638 ADA 1 PARSELİN PİYASA DEĞERİ: 6.215.000,00 TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>YARDIMCI DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>                               | <b>Ayten ÇELİK (Lisans No: 409957)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>                      | <b>Andaç USLUOĞLU (Lisans No: 409052)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>                           | <b>Buğra ÖRGEN (Lisans No: 405214)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>                      | <b>Mustafa USLUOĞLU (Lisans No:400795)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Adres: Ceyhun Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr) Sayfa





**AÇI KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### UYGUNLUK BEYANI

**AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.** tarafından **MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** 'nin talebi ile **17.09.2021** tarihinde **2021/0301** 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, iki nüsha olarak 02.08.2007 tarih 26601 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" 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.

|                                                                |                                                                            |                                                                                           |                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ayten ÇELİK</b><br>Yardımcı Değerleme<br>Uzmanı<br>(409957) | <b>Andaç USLUOĞLU</b><br>Raporu Hazırlayan<br>Değerleme Uzmanı<br>(409052) | <b>Buğra ÖRGEN</b><br>Kontrol Eden Gayrimenkul<br>Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405214) | <b>Mustafa USLUOĞLU</b><br>Onaylayan Sorumlu<br>Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No:400795) |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|

Adres: Ceyhun Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr) Sayfa



## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3-Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6-Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.

### BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar
- 2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

### BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)
- 3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler
- 3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.9- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;





#### **BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

- 4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri
- 4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.3- Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri
- 4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
- 4.4.1- Teknik Özelliklerinin Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.6- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
- 4.6.1- Olumlu Faktörler
- 4.6.2- Olumsuz Faktörler
- 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri
- 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
- 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
- 4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
- 4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi
- 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
- 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.9.2- Maliyet Oluşum Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
- 4.9.3- Proje Geliştirme Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri
- 4.9.4- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler, Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.10- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş
- 4.11- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.13- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 4.14- Taşınmazın Nihai Değeri

#### **EKLER**



## BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ:

### BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

#### 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin 09.09.2021 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 09.09.2021 tarih, 2021/301 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 17.09.2021 tarihinde, 2021/0301 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2- Rapor Türü

Bu rapor MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 'nin talebi üzerine mülkiyeti , Ahmet GÖNÜLLÜ 162313/419900, Tacettin İLERİ 648551799/1679600000 , MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 649201/1679600000 , MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 29319/129200 hissedarlara ait olan; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 3638 Ada 1 parselde kayıtlı, **ARSA** nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespit edilmesi, ayrıca bilgi amaçlı; parselin bölgeye uygun imar koşulları baz alınarak, yapılaşma koşullarını göre en etkin ve verimli kullanım analizi yapılarak günümüz piyasa koşullarında değerinin belirlenmesi için hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### 1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Ayten ÇELİK ve Andaç USLUOĞLU tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Buğra ÖRGEN tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Mustafa USLUOĞLU tarafından onaylanmıştır.

#### 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ' nin talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Ayten ÇELİK ve Andaç USLUOĞLU tarafından 13.09.2021 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 17.09.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; mülkiyeti Ahmet GÖNÜLLÜ 162313/419900, Tacettin İLERİ 648551799/1679600000 , MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 649201/1679600000 , MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 29319/129200 hissedarlara ait olan; tapu kütüğünde **ARSA** nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespitini ve ayrıca bilgi amaçlı; parselin bölgeye uygun imar koşulları baz alınarak,

Adres: Ceyhun Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr) Sayfa





yapılaşma koşullarına göre en etkin ve verimli kullanım analizi yapılarak günümüz piyasa koşullarında, UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan —Pazar Değeri'dir.  
—UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

**Pazar Değeri;** Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek Şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir Şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

#### 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.09.2021 tarih ve 2021/301 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlendirme için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını



**AÇI KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

### 2.1- Şirketin Ünvanı 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 ve 26.12.2019 tarihinde şirketin kayıtlı sermayesini 1.000.000-TL. bedelle 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 hizmet vermektedir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel:0312 2840975 Fax:0312 2840976

Web Adresi: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr) - [acikurumsalgd@gmail.com](mailto:acikurumsalgd@gmail.com)

### 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ;

1982 yılında kendi tasarımı olan dalma elektro erozyon tezgahlarının üretimi ile faaliyetlerine başlayan Makim Makina Teknolojileri San. Tic. A.Ş. sahip olduğu arge ve tasarım odaklı yetişmiş personeli, yenilikçi , çözüm odaklı yaklaşımı ve müşteri memnuniyetiyle sonuçlanan kaliteli ve güvenilir satış ve hizmet anlayışıyla faaliyetlerini sürdürmektedir. Makim 2007 yılında Halk Bankası ve TOBB istiraki olan KOBİ A.Ş. ile yaptığı ortaklıkla mevcut üretim altyapısını daha da güçlendirmiştir.

Günümüzde Makim bünyesinde yer alan 150 personeli ile Ar-geden tasarıma, talaşlı imalat, metal işleme, elektronik imalat ve son montaja kadar uzanan üretim alt yapısı ile 3 ana sektörde (Geçiş Kontrol, Hassas Döküm ve Döner Kesme Ekipmanları) ve Yaklaşık 40 yıllık tecrübesi ile hizmetlerine devam etmektedir.. Hali hazırda Makim tüm Türkiye'ye ve 65'ten fazla ülkeye ürünlerini ulaştırmakta ve hizmet vermektedir.

Adres: Ceyhun Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr) web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr)





**AÇI KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



#### Fabrika

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

Tel: +90 (312) 267 56 87

Faks: +90 (312) 267 56 99

E-posta: satis@makim.com.tr



#### Ankara Satış Ofisi

Batı Sitesi Mah. Gersan, 2307/3.Cadde No:16  
06370 Ergazi Yenimahalle /Ankara

Tel: +90 (312) 257 02 52

Faks: +90 (312) 257 02 55

E-posta: pazarlama@makim.com.tr



#### İstanbul Şube

Perpa Ticaret Merkezi B Blok Kat 7-8 No: 989  
34384 Okmeydanı Şişli/İstanbul

Tel: +90 (212) 210 29 41

Faks: +90 (212) 210 68 15

E-posta: sube@makim.com.tr



#### Depo ve Teknik Gönderim

Perpa Ticaret Merkezi B Blok Kat 1-2 No: 57  
34384 Okmeydanı Şişli/İstanbul

Tel: +90 (212) 210 29 41

Faks: +90 (212) 210 68 15

### 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; mülkiyeti Ahmet GÖNÜLLÜ 162313/419900, Tacettin İLERİ 648551799/1679600000 , MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 649201/1679600000 , MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 29319/129200 hissedarlara ait olan; tapu kütüğünde Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 3638 Ada 1 Parsel numaralı ve Ana taşınmaz niteliği Arsa olan taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespiti Ayrıca bilgi amaçlı; parselin bölgeye uygun imar koşulları baz alınarak, yapılaşma koşullarını göre en etkin ve verimli kullanım analizi yapılarak günümüz piyasa koşullarında değerinin belirlenmesi için hazırlanan değerleme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmamaktadır.
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

### 2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz için, Şirketimiz tarafından daha önce tarafımızca değerleme raporu düzenlenmemiştir.

Adres: Ceyhan Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr)

Sayfa





**AÇI KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER



#### 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Dağyaka Mahallesi (Tapu Kaydında Saray(l) mahallesi ) 40.0587 enlem 32.6518 boylamında bulunmaktadır. Taşınmazın açık ulaşım tarifi; Ankara İli ana arterlerinden olan Ankara – Bolu yolu üzerinde Bolu istikametinde ilerlerken Saray Köprüsü kavşağı ayrımından sağ tarafa Saray ayrımına doğru girilir ve bu yolu sağ tarafta kesen Gıdacılar Caddesi istikametine girilir. Gıdacılar caddesi üzerinde yaklaşık 1,6 km ilerlenir ve bu cadde ile bölge ana caddelerinden Dağyaka caddesine ulaşılır. Gıdacılar caddesi ile Dağyaka caddesinin kesişim noktasından sola Dağyaka caddesi üzerinde kuzey istikametinde ilerlenir. Dağyaka caddesi üzerinde de yaklaşık 1,25 km kuzey istikametinde ilerlendikten sonra değerleme konusu 3638 ada 1 parsel Dağyaka caddesine yaklaşık 350 metre mesafede sağ tarafımızda yer almakla beraber parsel sınırlarına kadaströ yolları üzerinden ulaşım sağlana bilinmektedir.

Bölgenin teknik altyapısı büyük oranda tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. İl merkezine ulaşım, otobüs ve özel araçlar ile sağlanmaktadır. Sosyo-ekonomik açıdan üst düzey gelir grubunun, sanayi – depolama ve fabrika yerleşkesi kurmak için tercih ettikleri yerleşim birimidir. Taşınmaz toplu taşıma araçları duraklarına, hastanelere, şehir merkezine , eğitim kurumaları ve rekreasyon alanlarına sanayi bölgesi olması sebebi ile mesafeli konumda bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede sanayi yapılaşması devam etmektedir Bölge sanayi bölgesi olup sadece ticari faaliyetler sürdürülmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde; Metehan İlkokulu, Fazilet Cami bulunmaktadır.

Adres: Ceyhan Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr) Sayfa

10

**AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12  
Çankaya / ANKARA  
Tic. Sic. No: 305178  
V.D. 005 053 37 32  
e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)  
Tic. Sic. No: 305178





**AÇI KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

| Gayrimenkulün Tapu Kaydı |                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |           |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|
| İLİ                      | Ankara                                                                                                                                                                                                                                                   | PAFTA                   | -         |
| İLÇESİ                   | Kahramankazan                                                                                                                                                                                                                                            | ADA                     | 3638      |
| BUCAĞI                   |                                                                                                                                                                                                                                                          | PARSEL                  | 1         |
| MAHALLESİ                | Saray(i)                                                                                                                                                                                                                                                 | ALANI (m <sup>2</sup> ) | 16.796,00 |
| MEVKİİ                   | -                                                                                                                                                                                                                                                        | ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ | ARSA      |
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                          | BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ  | -         |
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                          | ARSA PAYI               | -         |
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                          | BULUNDUĞU KAT           | -         |
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                          | BAĞIMSIZ BL NO          | -         |
| SOKAĞI                   | -                                                                                                                                                                                                                                                        | CİLT                    | 60        |
| BLOK                     | -                                                                                                                                                                                                                                                        | SAYFA                   | 5920      |
| İKTİSAP TARİHİ           | -                                                                                                                                                                                                                                                        | YEVMIYE                 | -         |
| MALİKLER                 | *AHMET GÖNÜLLÜ:.....162313/449900<br>*TACETTİN İLERİ:..... 648551799/1679600000<br>*MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.....649201/1679600000<br>*MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ..... 29319/ 129200 |                         |           |

### 3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

10.09.2021 tarih saat: 18.21 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde:

REHİNLER HANESİNDE: (Ahmet Gönüllü, Tacettin İleri, Makim Makina Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. nin 649201/1679600000 hissesi üzerinde müşterek olarak)

\*\*30.09.2013 tarih ve 6472 yevmiye ile Türkiye Halk Bankası A.Ş lehine 1. Dereceden 1.500.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır.

Adres: Ceyhun Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr) web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr)

Sayfa





#### 4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

-**Tapu senedi;** Değerleme konusu; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 3638 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz ; Arsa niteliklidir.

-**İmar Çapı;** Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere ve yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın belediye ve imar sınırları içerisinde olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dâhilin de Sanayi-Depolama Alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları Ayrık nizam, Emsal: 0.60 , H-maks: Serbestdir.

-**Yapı Ruhsatı Belgesi;** Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

-**Yapı Kullanma İzin Belgesi;** Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

-**Mimari Proje;** Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

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

#### 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere ve yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın belediye ve imar sınırları içerisinde olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dâhilin de Sanayi-Depolama Alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları Ayrık nizam, Emsal: 0.60 , Hmaks: Serbest.

| MAHALLE    | SARAY           | NİZAM | AYRIK   |
|------------|-----------------|-------|---------|
| ADA/PARSEL | 3638/1          | EMSA  | 0.60    |
| ALAN       | 16796.24        | TAKS  |         |
| KULLANIM   | SANAYİ-DEPOLAMA | HMAX  | SERBEST |
| KATSAYISI  | 0               |       |         |

Adres: Ceyhan Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr) Sayfa





**AÇI KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

### 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu

İlgili Belediye yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak hukuki herhangi bir olumlu/olumsuz tutanak, beyan, belge vb. bulunmamaktadır.

### 3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planının zemine applike edilmesinden tespit edilmiş olup, parselin mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı gözlemlenmiştir.

### 3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul 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 yapı bulunmamakta olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı —Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine tabi değildir.

### 3.9- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden Raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir arşiv kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

### 3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmazın yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına yönelik herhangi bir iptal kararının bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere, değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Adres: Ceyhan Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr) web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr)

Sayfa





**AÇI KURUMSAL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

### 4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmıştır. İnşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek arz ve talep yönlü süreçten etkilenmiştir. Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir. Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır. Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak

Adres: Ceyhan Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr) Sayfa

14

**AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12

Çankaya / ANKARA

Tel: 0312 284 09 75 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

Mt V.D. 005 053 37 32 Tic. Sic. No: 305178





**AÇI KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir. Hem inşaat hem de gayrimenkul sektöründe hizmet veren işletmelerin kurumsallaşması ve risk yönetimine daha fazla önem vermeleri gereği ortadadır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir. Diğer yandan sektörün sadece yapım ve üretim aşamasından ibaret olduğu düşünülmemeli alt sektörleri ile ciddi bir ekonomik büyüklüğe ulaştığı unutulmamalıdır. Öyle ki imalat ve sanayi üretimleri de inşaat sektörünün genel eğilimleriyle birlikte hareket etmektedir. Başka dikkat çeken bir gelişmede 'pandemi' nedeniyle değişen ihtiyaç ve tüketim eğilimidir. Dolayısıyla bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınmalıdır. Yapım, kullanım, tüketim kalıpları büyük bir değişim yaşayan inşaat sektöründe finansal kaynak kullanımları da farklılaşmak durumundadır. Dünya konjonktüründe pandemi ile birlikte İnşaat ve Gayrimenkul sektörünün öngörülebilir bir şekilde belli bir eğilimde büyümesi hem ekonominin geneli hem de sektör için hayatiyet arz etmektedir. Bu bağlamda hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu bir gerçektir.

#### 4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

##### ANKARA İLİ:

##### **Nüfus, Yüz ölçüm, Coğrafi yapı:**

İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında, 39o 57' kuzey enlemi ve 32o 53' doğu boylamı arasında bulunan Ankara'nın doğusunda, Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik-Eskişehir, kuzeyinde Çankırı, kuzeybatısında Bolu, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır. Göller dışında 24.521 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümü içerisinde % 3,19'luk bir paya sahiptir. Rakımı, ortalama 830-890 metre dolayındadır



Adres: Ceyhan Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr)

Sayfa

15

**AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Öğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12

Çankaya / ANKARA

Tel: 0312 284 09 75 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

İt V.D. 005 053 37 32 Tic. Sic. No: 305178





**AÇI KURUMSAL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Ovalık bir alanda kurulan İlin yüzölçümünün; yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler teşkil etmektedir. Dağlık ve ormanlık Kuzey Anadolu ile kurak Konya Ovası arasında yer alan Ankara, Kızılırmak ve Sakarya Nehri havzaları ile çevrilmiş olup, kuzey ve kuzeybatısındaki dağlar yer yer ormanlık alanlarla kaplıdır.

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Işık Dağı, en geniş ovasını 3.789 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü (il içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (il içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km<sup>2</sup>.lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Nüfus açısından;1970 yılı Ankara'sına baktığımızda kent nüfusun 1.200.000'e, kentleşme oranı ise %71'ne ulaşmış ve şehir 14000 ha.'lık bir alana yayılmış bulunmaktadır. Aynı yıl Türkiye'nin nüfusu 35 milyona, kentleşme oranı ise %35'e gelmiştir.

Bununla beraber bu veriler tek başına kentin 1923 yılından beri geçirdiği değişimleri yansıtmamaktadır. Ankara'nın büyümesindeki en büyük etken kentin II. Dünya Savaşı sonrasında tarım sektöründe meydana gelen yapısal değişimler sonucu ortaya çıkan kırdan kente göç dalgasından, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olması nedeniyle, fazlasıyla etkilenmesidir. Bunun yanı sıra bu 47 yıllık dönemde kentin kaderini etkileyen kararlar alınmış, imar konusunda yeni ve önemli sonuçlar doğuran düzenlemeler yapılmıştır

#### ANKARA İLİNİN KOMŞU İLLERLE SINIR UZUNLUĞU - UZAKLIĞI

| İLLER              | UZAKLIK(Km) |
|--------------------|-------------|
| Ankara – Kırıkkale | 77          |
| Ankara – Çankırı   | 131         |
| Ankara – Kırşehir  | 186         |
| Ankara – Konya     | 258         |
| Ankara – Bolu      | 191         |
| Ankara - Eskişehir | 233         |
| Ankara - İstanbul  | 420         |

Ankara, Başkentlik işlevlerini yüklenmeye başladığı ilk yıllardan beri önemle ve kusursuz olarak imar edilmeye çalışılan bir kent olarak görülmüştür. Bu anlamda ilk yıllardan bu yana, kent planı elde edilebilmesi için yarışmalar açılması, planlama büroları kurulması yönünde bir gelenek oluşturulmuştur. Kentin ilk resmi planı olan Jansen Planı'ndan önce, özellikle Yenışehir'in biçimlenmesinde 1924 tarihli Lörcher Planı belirleyicidir. Yenışehir'deki su, kanalizasyon ve elektrik gibi altyapının başlangıcı ile bugün Kızılay'a biçim veren Kızılay

Adres: Ceyhun Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr)

Sayfa

16

**AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12

Çankaya / ANKARA

Tel: 0312 284 09 75 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

...tık V.D. 005 053 37 32 Tic. Sic. No: 305178





**AÇI KURUMSAL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Meydanı, Sıhhiye Meydanı, Zafer, Millet, Ulus, Lozan, Tandoğan gibi meydan ve akslar, Lörcher Planı ile tasarlanır. Bu planlama çalışmasından sonra, Başkent için bir planlama yarışması açılır ve 1927 yılında sonuçlanan yarışmayı Alman şehirci Herman Jansen'in hazırladığı plan kazanır. Ülkede planlama pratiği içerisinde de önemli bir önem taşıyan Jansen Planının, kentin dokusunu biçimlendirdiği görülmektedir. Kentin kaderini etkileyen plan kararları 1932 yılında onanan Jansen planı ile, 1957 yılında onanan Yücel-Uybadın planında alınmış, bununla beraber bu planlama çalışmaları kentin önlenemez büyümesini kontrol altına alamamış, yanlış nüfus projeksiyonları ve artan spekülasyon baskıları 1970'e gelindiğinde kentin ciddi sorunlarla karşı karşıya kalmasına sebep olmuşlardır. Kentin sorunlarına çözüm bulunması amacıyla, 1965 yılında alınan kararla İmar İskân Bakanlığı'na bağlı Ankara Nazım Plan Bürosu'nun (ANPB) kurulması için çalışmalara başlanmış ve büro 1968 yılında çalışmalarına başlamıştır.

### ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDE ANKARA NÜFUSUNUN GELİŞİMİ

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. Tuik verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur.

Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2014 yılı itibarıyla 5.150.072 kişidir.[99] İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir.

İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79).

Adres: Ceyhan Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 - 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr)

Sayfa

17

**AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Öğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12

Çankaya / ANKARA

☎ : 0312 284 09 75 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

...it V.D. 005 053 37 32 Tic. Sic. No: 30517





**AÇI KURUMSAL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

### KAHRAMANKAZAN İLÇESİ



Kahramankazan, başkent Ankara'nın kuzeybatısında yer alan Akıncı Ovası üzerine kurulmuştur. Ankara'ya 47 km uzaklıkta bulunan ilçemiz, 47 bin hektarlık yüzölçümü, 47 mahallesi ile 54.806 nüfusa sahiptir. Ülkemizin en hızlı gelişen ilçelerinden biri olan Kahramankazan, Ankara İstanbul Devlet Karayolu üzerinde olup, Ankara'ya otomobille 20 dakika mesafededir. TEM Otoyolu'nda ilçe sınırları içerisinde geçmektedir. Bu nedenle ilçemizin, Türkiye'nin her yöresiyle ulaşım bağlantısı mevcuttur. Kahramankazan, her yönü ile Başkent Ankara'nın cazibe merkezi olma yolundadır. Gelenekleri ve doğal yapısı ile şehirleşme yönünde hızlı bir gelişme göstermektedir.

#### KAHRAMANKAZAN

1961'de Bucak Merkezi

6 Haziran 1971'de Belediye

4 Temmuz 1987'de İlçe

23 Temmuz 2004 tarihinde Metropol İlçe olarak tarihteki yerini almıştır.

İç Anadolu Bölgesi ile Batı Karadeniz bölümünü birbirinden ayıran Köroğlu Dağları'nın güney uzantıları ilçe topraklarında kendini hissettirir. İlçemiz kuzeyde Kızılcahamam, doğuda Çubuk, güneyinde Yenimahalle ve Sincan, batıda Ayaş ve Güneydoğu'da Keçiören ilçeleri ile komşudur. Kahramankazan'ın denizden yüksekliği 890 metredir. Karasal iklimin hakim olduğu ilçemizde ortalama yağış miktarı 350-400 mm'dir. Arazilerin büyük bir bölümü Akıncı Ovası üzerinde yer

Adres: Ceyhan Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 - 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr)

Sayfa

18

AÇI-KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Göğüsler Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12  
Çankaya / ANKARA  
Tic. Sic. No: 305178  
Tic. Sic. No: 005 053 37 32





**AÇI KURUMSAL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

alan Kahramankazan'ın karasal iklim şartları göz önüne alındığında ideal bir doğaya sahip olduğu rahatlıkla söylenebilir. Kahramankazan ilçesinin geçim kaynağını, ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılık oluşturur. Buğday, arpa, nohut, şeker pancarı, kavun ve yeni gelişmekte olan seracılık, çiftçilerimizin önemli gelir kaynaklarının başındadır. İlçe topraklarının büyük bir bölümü düz ve verimlidir. Ekili alanlar içerisinde en büyük kısmı tahıllar oluşturmaktadır. Tahıllar içerisinde de en büyük pay buğdaya aittir. Onu sırayla arpa ve yulaf izler. Endüstri bitkilerinden olan şeker pancarı da, ilçemiz tarımında önemli bir yer tutmaktadır. Kahramankazan'da 1970'li yıllardan sonra çok sayıda sanayi tesisi kurulmaya başlanmıştır. Özellikle Saray ve Fatih Mahallesi çevresinde bu tesisler yoğunlaşmıştır. Saray Mahallesi bir organize sanayi bölgesi olmamasına rağmen iş hacmi ve çalışanların sayısı dikkate alındığında, Türkiye'de pek çok organize sanayi bölgesinden daha büyük bir potansiyele sahiptir. Bugün ilçemizde çelik konstrüksiyon, makina montaj ve imalatı, petrol ürünleri, zirai ilaç, gıda, inşaat, yem ürünleri, kimya ve nakliyat ve savunma sanayi dalları başta olmak üzere mal ve hizmet üretimi yapılmaktadır. Günümüzde TUSAŞ'da dahil olmak üzere iç ve dış piyasaya üretim yapan 4100 civarında fabrika ve işletme bulunmaktadır.

#### 4.3- Ana Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 3638 Ada, 1 Parsel numaralı, 16.796,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmaz amorf şekle sahip, eğimli bir arazide, jeolojik olarak 3. Derem kuşağındadır. Parsel tüm cephelerden kadastro yoluna sınırı olup asfalt ve bölge ana caddelerinden olan Dağyaka caddesinin ise ~350 metre doğusunda yer alır. Taşınmazın mahalinde yapılan incelemede parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiş olup, taşınmazın yasal ve mevcut değerlemesi arsa değeri üzerinden takdir edilmiştir.

#### 4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri

Taşınmaz üzerinde değerleme tarihi itibari ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Adres: Ceyhun Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr) Sayfa

19

**AÇI-KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12  
Çankaya / ANKARA  
Tic. Sic. No: 305178  
Tic. Sic. No: 005 053 37 52  
Tic. Sic. No: 005 053 37 52





**AÇI KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## RESİMLER



Adres: Ceyhun Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 - 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr) Sayfa

20

**AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Öğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12

Çankaya / ANKARA

• 0312 284 09 75 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

• Tic. Sic. No: 305178





**AÇI KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Adres: Ceyhun Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr)

Sayfa

21

**AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12  
Çankaya / ANKARA  
T: 0312 284 09 75 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)  
Tic. Sic. No: 305178





#### 4.4.1- Teknik Özelliklerinin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir arşiv kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

#### 4.5- 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 kılacak, 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 rapor veya kopyasını elinde bulundurmamak, 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.

#### 4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

##### 4.6.1- Olumlu Faktörler

- Parselin imarlı olması,
- Sanayi alanı içerisinde yer alması,
- Ulaşımın kolay olması.

##### 4.6.2- Olumsuz Faktörler

- Taşınmazın hisseli olması,
- Engeli arazi yapısına sahip olması
- Çevresinde çok sayıda benzer özelliklerde satılık arsa bulunması.

Adres: Ceyhan Atuf Kansı Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 – 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr) Sayfa





**AÇI KURUMSAL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

#### 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

##### 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

— 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 örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

##### 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

— Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

— Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

##### 4.7.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

— 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 gayrimenkul 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.

— Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Adres: Ceyhun Atuf Kansu Caddesi 1370. Sokak 24 / 9 - 10 - 11 - 12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312

2840975 Fax: 0312 2840976 e-mail: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)

web: [www.acidegerleme.com.tr](http://www.acidegerleme.com.tr) Sayfa

23

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12  
Çankaya / ANKARA  
Tic. Sic. No: 305178  
E-posta: [info@acidegerleme.com.tr](mailto:info@acidegerleme.com.tr)  
Telefon: 0312 284 09 75





#### 4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

#### 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değeri’nin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, imar parseli olması nedeni ile çalışmalarda, Rapor’un 4.7 Bölümünde açıklanan **Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) yaklaşım ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır**. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

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

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

##### EMSAL:1- (Satılık Arsa ) Başkaya Emlak (0536 673 80 80)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahalle içerisinde , aynı imar koşullarına sahip , bölgede yeni gelişen 50’lik bulvara cepheli 2250 m<sup>2</sup> yüzölçümlü emlak ofisi tarafından 1.500.000,00TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Buna göre : 666 TL/m<sup>2</sup> x 0,80 (pazarlık payı) x 0,85 (konum dezavantajı) x 0,85 (alansal uyumlaştırma) = ~385 TL/m<sup>2</sup>