



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

19.03.2024/00034



YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.02.2024/00034
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	23.02.2024
RAPORUN KONUSU	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.
RAPOR TARİH VE NO.	19.03.2024/00034
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	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
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri "3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri" başlığında raporun 10. sayfasında açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	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
KISITLAYICI DURUMLAR	06.03.2024 tarih saat: 15.31 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan ve rapor ekinde sunulan güncel TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat ve kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 19.03.2024 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	TAŞINMAZ YASAL ve MEVCUT DURUM (ARSA) DEĞERİ: 78.100.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Andaç USLUOĞLU (Lisans No: 409052)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Emrullah ACAR (Lisans No: 404715)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından **MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** için 19.03.2024 tarihinde 2024/00034 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 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.

Andaç USLUOĞLU Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409052)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402610)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
--	--	--

İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2- Rapor Türü	6
1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	6
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	7
1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	7
2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi	7
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar	8
2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	9
2.5- İşin Kapsamı	9
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	9
3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	10
3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	10
3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu	11
3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi	12
3.8- Değerlemesi Yapılan Taşınmaz Proje Geliştirmeye Yönelik Bilgiler	12
3.9- 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	12
3.10- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı.....	12
3.11- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş	12

3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi.....	13
3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri	13
BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	13
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler	13
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	17
4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri	20
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	21
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	22
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	23
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	24
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri.....	25
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....	25
4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri.....	28
4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	28
4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	28
4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	28
4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	28
4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	29
4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ.....	29

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan 23.02.2024 tarih, 2024/00034 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 19.03.2024 tarihinde, 2024/00034 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı 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 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray-İmar Mahallesi, 3638 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle adil ve rekabetçi piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden bugünkü değerinin belirlenmesi amacıyla 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 Andaç USLUOĞLU tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Hüdaverdi SÖNMEZ tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Emrullah ACAR tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Andaç USLUOĞLU tarafından 04.03.2024 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 19.03.2024 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı 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 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray-İmar Mahallesi, 3638 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespitine yönelik 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme 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 23.02.2024/00034 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 Hususular'
- 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

Şirket Unvanı: 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.

 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. Gerson, 2307/3.Cadde No:16 06370 Ergazi Yenimahalle /Ankara Tel: +90 (312) 257 02 52 Faks: +90 (312) 257 02 55 E-posta: pazariama@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; tamamı 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-İmar Mahallesi, 3638 Ada 1 Parsel nolu "Arsa" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle adil ve rekabetçi piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden bugünkü değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerli olduğu 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 açıdan bir kısıtlama ve yasaklama 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 17.09.2021 tarih ve 0301 numaralı 1 adet rapor düzenlenmiştir.

2.5- İşin Kapsamı

Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray-İmar Mahallesi, 3638 Ada 1 Parsel nolu “Arsa” nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporunun Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

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(i) mahallesi) 40.0587 enlem 32.6518 boylamında bulunmaktadır. Taşınmazın açık ulaşım tarifi; Ankara İli ana arterlerinden olan Ankara – Bolu yolu üzerinde Bolu istikametinde ilerlenirken 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 değerlendirme 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.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	ANKARA	PAFTA	-
İLÇESİ	KAHRAMANKAZAN	ADA	3638
BUCAĞI		PARSEL	1
MAHALLESİ	SARAY(i)	MEVKİİ	-
ZEMİN NO	79225006	ALANI (m ²)	16796.00
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
ARSA PAYI	-	BLOK	-
CİLT	60	KATI	-
SAYFA	5920	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ		YEVMIYE	-
MALİKLER	*AHMET GÖNÜLLÜ: 162313/449900 *TACETTİN İLERİ: 648551799/1679600000 *MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SAN. VE TİC. A. Ş. 649201/1679600000 *MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SAN. VE TİC. A. Ş. 29319/ 129200		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

06.03.2024 tarihli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan değerleme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

-**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.

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

-**Yapı Ruhsatı Belgesi**; Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, taşınmaza ait herhangi bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

-**Yapı Kullanma İzin Belgesi**; Değerleme günü itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, taşınmaza ait herhangi bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

-**Mimari Proje**; Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, taşınmaza ait herhangi bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

-**Enerji Kimlik Belgesi**; Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, taşınmaza ait 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- 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.



3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

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

- Tapu kayıtlarında tasarrufu engelleyici herhangi takyidat bulunmamaktadır.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak riskli yapı, durdurma kararı veya yıkım kararı bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.
- Taşınmazın AHMET GÖNÜLLÜ adına 08.11.2015 tarihinde 6015 yevmiye ile, TACETTİN İLERİ adına 17.03.2015 tarihinde 2533 yevmiye ile, MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına ise hisseli olarak 17.03.2015 ve 2533 yevmiye 16.04.2015 tarihinde de 3633 yevmiye no.su ile tescili yapılmıştır.

3.7-Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Konu taşınmazın 3 yıllık dönemde iktisabına ilişkin tapu kaydında yapılan incelemelerde; 3638 Ada 1 Parsel no.lu Arsa vasıflı taşınmazın Ahmet Gönüllü adına İmar (TSM) işleminden sonra satış ile Tacettin İLERİ ve MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına satış suretiyle hisseli olarak tescili yapılmıştır.

3.8- Değerlemesi Yapılan Taşınmaz Proje Geliştirmeye Yönelik Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu tarafımıza gösterilen imar paftası ve imar planının zemine aplike edilmesinden tespit edilmiştir. Taşınmaz tapu kayıtlarına göre Arsa vasfında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.9- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşa Hakkında Bilgi

Taşınmaz “Arsa” vasfında olup, ekspertiz tarihi itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle yapı denetimine tabi değildir.

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

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, ekspertiz tarihi itibarıyla boş durumdadır. Bu nedenle bu madde kapsamında değildir.

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

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, ekspertiz tarihi itibarıyla herhangi bir çalışma olmadığı gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

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

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, ekspertiz tarihi itibarıyla boş durumdadır. Bu nedenle bu madde kapsamında değildir.

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

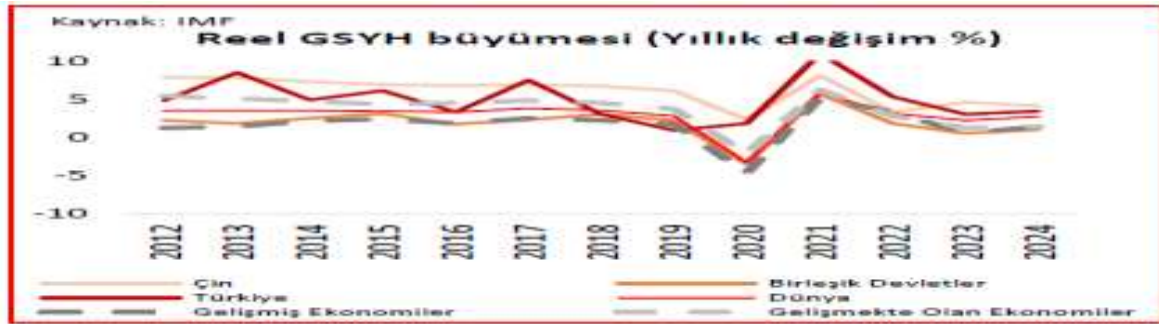
Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunup bulunmadığı hususunda tarafımıza herhangi bir bilgi verilmemiştir.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

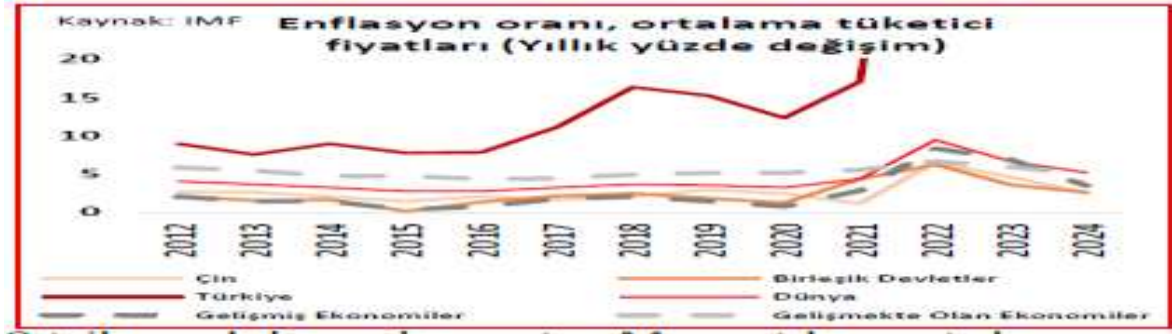
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler

4.1.1 Dünya Ekonomisi

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.



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 Alanı'nın 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.

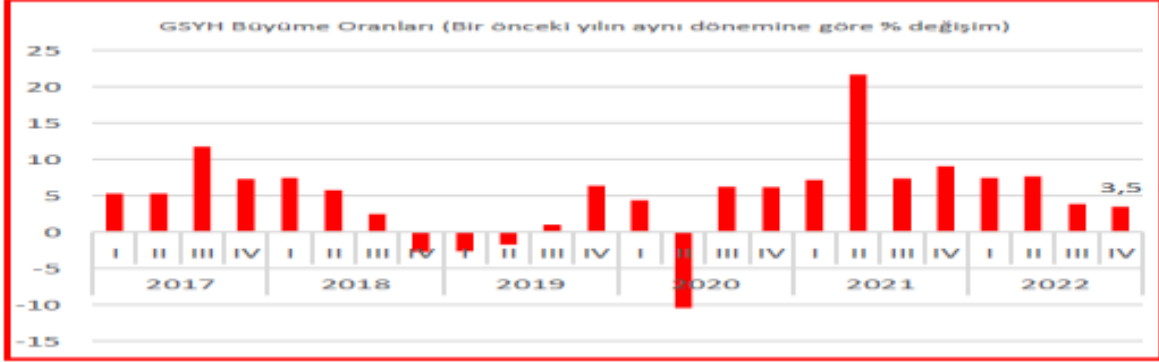
Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabılır. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin 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 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde

yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır.



Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir.



Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur.

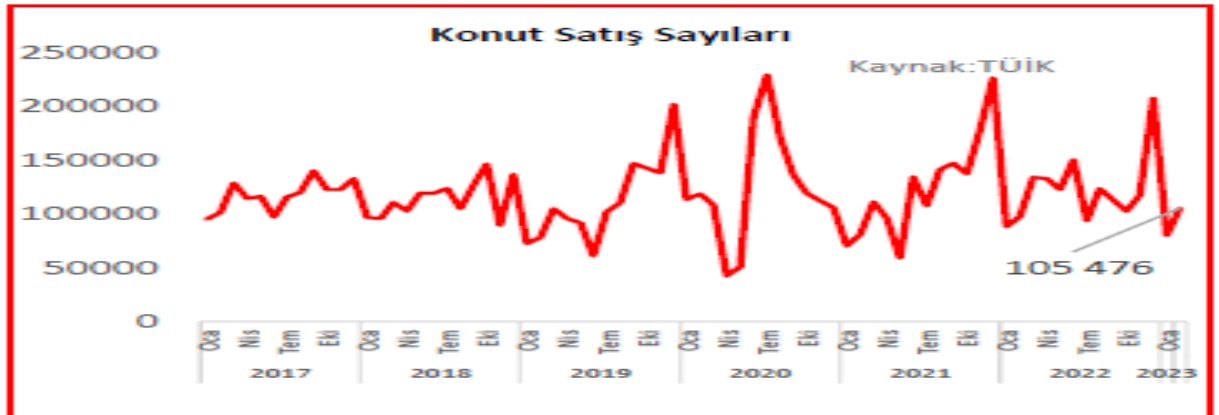
Ocak-Şubat döneminde ithalatı ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.



4.1.3. Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

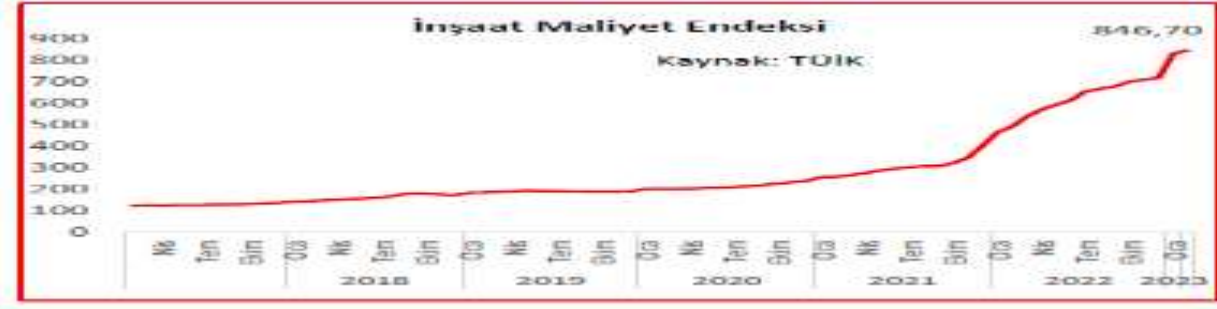


Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 80 bin 214 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 azalarak 32 bin 899 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olmuştur. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,3 azalış göstererek 72 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olmuştur.

Yabancılar yapılan konut satışla Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur.

Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 324 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 90 konut satışı ile İstanbul ve 240 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 175 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 472 konut ile İran, 165 konut ile Irak ve 160 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmış, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır.



4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

ANKARA İLİ:



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 ²'lik yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümü içerisinde % 3,19'luk bir paya sahiptir. Rakımı, ortalama 830-890 metre dolayındadır.

NÜFÜS, YÜZ ÖLÇÜM, COĞRAFİ YAPI:

Yıllara Göre Ankara Nüfus Yoğunluğu

Kilometrekareye düşen insan sayısı. Ankara yüzölçümü 25.437 km².

Yıl	Ankara Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu
2023	5.803.482	228 /km ²
2022	5.782.285	227 /km ²
2021	5.747.325	226 /km ²
2020	5.663.322	223 /km ²
2019	5.639.076	222 /km ²
2018	5.503.985	216 /km ²
2017	5.445.026	214 /km ²
2016	5.346.518	210 /km ²
2015	5.270.575	207 /km ²
2014	5.150.072	202 /km ²
2013	5.045.083	198 /km ²
2012	4.965.542	195 /km ²
2011	4.890.893	192 /km ²
2010	4.771.716	188 /km ²
2009	4.650.802	183 /km ²
2008	4.548.939	179 /km ²
2007	4.466.756	176 /km ²

Yüzölçümü 25.437 km² olan Ankara ilinde kilometrekareye 228 insan düşmektedir. Ankara nüfus yoğunluğu 228/km²'dir. Ankara 2024 nüfusu, tahmini verilere göre 5.855.069. Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. Ankara 2024 resmi nüfus bilgileri 2025 yılının başında açıklanacaktır.



İlçelere Göre Ankara Nüfusu

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2023	Çankaya	937.546	448.453	489.093	% 16,15
2023	Keçiören	923.404	450.632	472.772	% 15,91
2023	Yenimahalle	701.638	338.245	363.393	% 12,09
2023	Mamak	682.279	337.887	344.392	% 11,76
2023	Etimesgut	617.229	304.729	312.500	% 10,64
2023	Sincan	571.889	292.836	279.053	% 9,85
2023	Altındağ	412.267	206.963	205.304	% 7,10
2023	Pursaklar	161.926	80.451	81.475	% 2,79
2023	Gölbasi	157.605	78.781	78.824	% 2,72
2023	Polatlı	128.895	64.218	64.677	% 2,22
2023	Çubuk	99.096	48.458	50.638	% 1,71
2023	Kahramankazan	60.804	31.131	29.673	% 1,05
2023	Beypazarı	48.558	24.146	24.412	% 0,84
2023	Elmadag	45.034	22.552	22.482	% 0,78
2023	Akyurt	43.918	21.374	22.544	% 0,76
2023	Şereflikoçhisar	34.122	17.053	17.069	% 0,59
2023	Haymana	33.494	17.723	15.771	% 0,58
2023	Kızılcahamam	31.800	16.330	15.470	% 0,55
2023	Bala	28.704	15.540	13.164	% 0,49
2023	Nallıhan	26.831	13.335	13.495	% 0,46
2023	Ayaş	15.581	8.151	7.430	% 0,27
2023	Çamlıdere	13.971	7.450	6.521	% 0,24
2023	Kalecik	13.296	6.985	6.311	% 0,23
2023	Güdül	10.014	5.127	4.887	% 0,17

Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrili ve **Türkiye'nin başkenti Ankara**, Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana hızla gelişme göstermiştir. Şehrin amblemi, Hitit uygarlığının da simgesi olan Hitit Güneş Kursu'dur. Kurtuluş Savaşı'nda önemli bir rol oynayan Ankara, 13 Ekim 1923'te başkent, 1984 yılında ise büyükşehir unvanlarını almıştır. Keçisi, tavşanı, çiğdemi, kedisi meşhur olan şehir, son dönemde Behzat Ç. dizisiyle de, dizilerdeki İstanbul hakimiyetini kırmış, İstanbul dışında çekimleri yapılan dizilere ilgiyi artırmıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk cumhurbaşkanı Mustafa Kemal Atatürk'ün, dördüncü cumhurbaşkanı Cemal Gürsel ile İsmet İnönü'nün kabirlerinin yer aldığı, Anıttepe'de bulunan Anıtkabir, 1921'de açılan Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Büyük ölçüde Bizans izleri taşıyan Ankara Kalesi, 1930'da açılan Ankara Etnografya Müzesi. Coğrafi işaretli ürünleri: Ankara Simidi, Döneri ve Ankara Tava.

KAHRAMANKAZAN



Ulaşım

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 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- Taşınmazın Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu 3638 Ada 1 Parsel no.lu taşınmaz, Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 3638 Ada, 1 Parsel numaralı, 16.796,00 m² 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 mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiş olup, taşınmazın yasal ve mevcut değerlemesi arsa değeri üzerinden takdir edilmiştir.

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.
- 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.
- Bir kadastral ölçüm ile bu bilginin doğru olmadığı ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.

4.4.1 - Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir olumsuz durum ve sınırlama bulunmamaktadır.

4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.5.1- Olumlu Faktörler

- + Tüm cephelerinden yola cephesinin olması,
- + Ticari sirkülasyonu yoğun bölgede konumlu olması,
- + Ulaşımın kolay olması.

4.5.2- Olumsuz Faktörler

- Hafriyatının olması,
- Gayrimenkul piyasasında genel dalgalanmalar ve belirsizliklerin olması,
- Hisseli olması.

4.6- Genel Değerleme Yöntemleri

4.6.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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 Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 yöntemdir.

4.6.4- Proje Geliştirme 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, raporun 2.2 Bölümünde açıklanan **Pazar Yaklaşımı Proje Geliştirme Yöntemi** kullanılmıştır.

Ayrıca rapora konu taşınmazların imar durumlarının çevre teşekkülüne uygun olarak değiştirilmesi durumundaki değerlerini belirlemek için pazar yaklaşımı ve proje geliştirme çalışmasından yararlanılmıştır. Bölge geneli incelendiğinde, bölgede yer alan parsellerin çoğunluğunun sanayi imarlı olduğu görülmektedir. Söz konusu imar özelliklerine göre bölgede emsal araştırması yapılmıştır.

Proje geliştirme yönteminde kullanılmak üzere bölgedeki sıfır konut fiyatları da incelenmiş, bölgedeki kat karşılığı ve hasılat paylaşımı çalışmalarına yönelik paylaşım oranları araştırılmıştır.

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

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

EMSAL:1- (Beyan-Arsa) Şentürk Emlak (0532 062 88 99)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge hakim emlakçısı ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazın m² birim değerinin 4000-4500 TL aralığında olabileceği bilgisi beyan edilmiştir.

EMSAL:2- (Satılık -Arsa) İcan Gayrimenkul İnşaat Proje Geliştirme (0533 642 86 06)

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın bölgede aynı mahalle içerisinde 3396 Ada 2 Parselde yer alan aynı imar koşullarına sahip 3984m² yüzölçümlü arsa emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 20.000.000,00TL bedelle satılıktır. Buna göre: 5.020 TL/m² x 0,90 (pazarlık payı) x 0,90 (alansal uyumlaştırma) x 1,10 konum şerefiyesi= 4472 TL/m²

EMSAL:3- (Satılık Arsa) Golden Partner Satış ve Kiralama (0532 408 23 32)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha iyi konumda Dağyaka Bulvarına cepheli, 3401 Ada 9 Parselde konumlu, aynı imar koşullarına sahip 4804m² yüzölçümlü arsa emlak ofisi tarafından 39.875.000,00TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Buna göre: 8,300TL/m² x 0,85 (pazarlık payı) x 0,75 (konum şerefiyesi) x 0,90 (alansal uyumlaştırma) = 4762 TL/m²

EMSAL:4- (Satılık Arsa) Coldwell Banker Network Gayrimenkul (0532 550 25 95)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha iyi konumda yer alan, 3381 Ada 1 Parselde konumlu, aynı imar koşullarına sahip 7087m² yüzölçümlü arsa emlak ofisi tarafından 45.000.000,00TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Buna göre: 6,358TL/m² x 0,85 (pazarlık payı) x 0,90 (konum şerefiyesi) x 0,95 (alansal uyumlaştırma) = 4620 TL/m²

EMSAL:5- (Satılık Arsa) Kuzey Emlak Ankara Yenimahalle (0537 620 99 29)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda yer alan, aynı imar koşullarına sahip 5199m² yüzölçümlü arsa emlak ofisi tarafından 22.100.000,00TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Buna göre: 4,251TL/m² x 0,95 (pazarlık payı) x 0,95 (alansal uyumlaştırma) x 1,15 konum şerefiyesi= 4412 TL/m²

EMSAL:6- (Satılık Arsa) Mal Sahibi (0532 208 98 28)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yakın konumda 3294 Ada 3 Parselde yer alan, aynı imar koşullarına sahip 5617m² yüzölçümlü arsa mal sahibi tarafından 28.500.000,00TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Buna göre: 5,074TL/m² x 0,95 (pazarlık payı) x 0,95 (alansal uyumlaştırma) = 4579 TL/m²

4.9-1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

-Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların birim m2 değeri 4.250-4.750 TL/m2 bedel aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak arsa piyasa birim m2 değerinin ~4600TL/m2 olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

TAŞINMAZ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ: 16796 m² x 4650 TL/m² ~78.100.000 TL

EMSAL HARİTA



4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Maliyet oluşumlar yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

PROJE DEĞERLENDİRMESİ;

Bölgenin gelişim potansiyeli, parsellerin imar durumu, gelişmekte ve tercih edilen bölge özelliği hususlar da dikkate alındığında Prefabrik Sanayi Binası ve İdari Bina formatında yapının/yapıların inşa edilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

Taşınmaz OSB içerisinde olması sebebi ile talep görebilecek konumdadır.

Öngörüye göre ;

****Taşınmazın bulunduğu bölgede sanayi parsellerinin kadastro yola, caddeye veya bulvara cephe durumları, parselin yüzölçümü, hafriyat durumu, çevre düzeni (istinat duvarı maliyeti) , alt yapı, proje, finansman riski gibi faktörler göz önüne alınarak değer takdirinde bulunulmuş olup tarafımızca yapılan proje geliştirmede tasarlanan tesis idari bina kısmına haiz sanayi ve depolama tesisi olarak düşünülmüştür. Konu parselin yaklaşık 45-50 bin m3 hafriyatın maliyetinin ~2.000.000,00 olabileceği parselin eğimli arazide olması sebebi ile istinat duvarı maliyetinin (C-25 beton kullanılarak) ~5.000.000,00 olabileceği göz önüne alınarak bölgede yakın konumda inşaatı devam eden mal sahipleri ile yapılan görüşmelerde yola çıkılarak tespit edilmiştir.**



TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER			
İL	ANKARA	İLÇE	KAHRAMANKAZAN
MAHALLE	SARAYI	İMAR DURUMU	SANAYİ
ADA	3638	PARSEL	1
YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	16.796	EMSAL	0,60
HMAKS (M)	6,5	TAKS	0,000
ARSA BİRİM FİYATI (TL/M2)	4.654	ARSA FİYATI (TL)	78.164.115
PROJE KAPALI ALANLAR			
EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (M2)			10.077,60
Emsal Harici Teknik Alan Katsayısı		0%	
Emsal Harici Teknik Alanlar (m2)		0,00	
SATILABİLİR ALAN TOPLAMI (M2)			10.077,60
Otopark Sayısı (Her 100 m2 Alana 1 Araç)		0,00	
Kapalı Otopark Alanı (1 Araç 25m2)		0,00 m2	
İdari ve Teknik Birimler		450,00 m2	
Diğer Emsal Harici Alanlar	0	0,00 m2	
EMSAL HARİCİ ALAN TOPLAMI (M2)			450,00
TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)			10.527,60
İNŞAAT MALİYETİ			
FONKSİYONLAR	BRÜT ALAN (M2)	BİRİM MALİYET (M2)	MALİYET
Sanayi	10.077,60	7.750,00 TL	78.101.400,00 TL
İdari Bina	450,00	14.400,00 TL	6.480.000,00 TL
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ			84.581.400,00 TL
Altyapı Maliyeti	0,04	3.383.256,00 TL	
Hafriyat	0,02	1.691.628,00 TL	
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	0,06	5.074.884,00 TL	
ARA TOPLAM			94.731.168,00 TL
Proje Genel Giderler	0,05		4.736.558,40 TL
Finansman Maliyeti	0,15		14.920.158,96 TL
TOPLAM MALİYET			114.387.885,36 TL
SATIŞ GELİRİ			
Toplam Satılabilir Fabrika Alanı (m2)		9.627,60	
Toplam Satılabilir İdari Bina Alanı (m2)		450,00	
Ortalama Birim Satış Fiyatı (dükkan)		0,00	
Ortalama Birim Satış Fiyatı Konut (emsal fabrika TL/m2)		20.000,00 TL	
TOPLAM SATIŞ GELİRİ			192.552.000,00 TL

Proje Geliştirme Yöntemine Göre Taşınmazın Arsa Değeri : ~78.165.000-TL. dir.

Proje Geliştirme Yöntemine Göre Taşınmazın Arsa Birim Değeri = ~4.650 TL/m2 dir.

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

Taşınmazın değerlemesinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemi kullanılmamıştır. Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	2802 ADA 9 PARSEL NO.LU ARSA VASIFLI TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	~78.100.000,00-TL.
PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ	~78.165.000,00-TL.

TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ: Farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu belirlenmiştir.

- Değerlemesi yapılan taşınmazın piyasa değeri olarak, piyasa dinamiklerini daha doğru yansıtır olması sebebiyle Emsal Karşılaştırma yöntemi sonucu bulunan değer kabul edilmesinin uygun olacağı, kanaatine varılmıştır.

4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak devir ve temlikini kısıtlayıcı etkenler bulunmamaktadır.

— 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 imar koşullarına göre yukarıda planlan projeye göre inşa edilecek yapının Ticari+ konut (ofis) olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanıma uygun olacağı kanaatindeyiz.

4.14-Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarına göre niteliği arsa olup, taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı olmaması nedeni ile taşınmazın değer analizinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi ve Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemi, kullanılmıştır. Bu değerlendirme 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 değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Rapora konu taşınmazlar üzerinde birbirinden farklı cinsten taşınmazların yer alması nedeni ile Pazar değerinin tespitinde tek bir yöntemin kullanılması mümkün olmadığı kanaatine varılmış ve değerlemede taşınmazlar ayrı ayrı analiz edilerek Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı) ve bilgi amaçlı Proje Geliştirme Yöntemi esas alınmıştır.

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 metodları 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 fikirleri sonucudur

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ			
Taşınmazın Ana Özellikleri;			
HİSSE DURUMU	: ☐ TAM	☒ HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	: ☐ İPOTEK	☐ HACİZ	☐ ŞERH ☐ DİĞER
Konu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.			
Değerlemede Kullanılan Yöntem			
Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşım ve Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır.			
Değerleme Uzmanının Kanaati			
☒ SATILABİLİR	☐ ALICISI AZ/ÖZEL	☐ SATIŞI ZOR	☐ SATILAMAZ

4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ

Rapor konusu taşınmazın değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve 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 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray-İmar Mahallesi, 3638 Ada 1 Parsel No.lu ve Ana Taşınmaz Niteliği "Arsa" olarak kayıtlı taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında;

Taşınmazın Değeri ~78.100.000,00 -TL (YETMİŞSEKİZMİLYONYÜZBİNTÜRLİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmaz tapu kayıtlarına göre hisseli olup hissedarlara kendi hisse payları oranında değer tekabül etmektedir.

Bilgi amaçlı hisse değerleri;

MALİK	PAY	PAYDA	HİSSE MİKTARI M2	BİRİM DEĞER	YASAL DURUM HİSSE DEĞERİ TL	MEVCUT DURUM HİSSE DEĞERİ TL
AHMET GÖNÜLLÜ :OSMAN SİNAN Oğlu	162313	419900	6.492,52	4650,00	30.190.000,00 TL	30.190.000,00 TL
TACETTİN İLERİ :İBRAHİM Oğlu	648551799	1679600000	6.485,52	4650,00	30.160.000,00 TL	30.160.000,00 TL
MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SAN.İ VE TİC. A.Ş.	649201	1679600000	6,49	4650,00	30.000,00 TL	30.000,00 TL
MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ TEKNOLOJİLERİ SAN.İ VE TİC. A.Ş.	29319	129200	3.811,47	4650,00	17.720.000,00 TL	17.720.000,00 TL
16.796,00					78.100.000,00 TL	78.100.000,00 TL

Not: Taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında Arsa m2 birim değeri ~4650-TL/m2 olarak takdir edilmiş olup;

(*)18.03.2024 tarihi itibari ile TCMB efektif satış kuru üzerinden

DEĞER TAKDİRİ	(TL)	(USD)	(EURO)
TOPLAM ARSA DEĞERİ	78.100.000,00 TL	2.414.122,46 USD	2.215.502,27 EURO

1,-USD = 32.3513 TL, 1,-EUR = 35.2516 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 SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 'nin talebi üzerine bir adet orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 19.03.2024

Saygılarımızla

Andaç USLUOĞLU Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409052)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
--	---	--

EKLER: - Taşınmaz Görselleri, - İmar Durum Belgesi, -İnşaat Ruhsatı, -Mimari Proje, - Tapu Kayıt Belgesi, - SPK Lisans Belgeleri - Mesleki Tecrübe Belgeleri.



RESİMLER









AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.







AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





GÜNCEL İMAR DURUM



TAPU KAYIT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 6-3-2024-15:31

webtapu
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
005524075940	20240306-1395-F08512	7594

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3638/1
Taşınmaz Kimlik No:	79225006	AT Yüzölçümü(m2):	16796.00
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(I) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	60/5920	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
225102313	(SN:59177631) AHMET GÖNÜLLÜ : OSMAN SINAN OĞLU	-	162313/41 9900	6492.52	16796.00	İmar (TSM) 08-11-2012 6015	-
295763705	(SN:59177632) TACETTİN İLERİ :	-	648551799	6485.52	16796.00	Satış	-

1 / 2



	İBRAHİM Oğlu		/16796000 00			17-03-2015 2533	
295763716	{SN:6119331} MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	649201/16 79600000	6.49	16796.00	Satış 17-03-2015 2533	-
299143882	{SN:6119331} MAKİM MAKİNA TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	29319/129 200	3811.47	16796.00	Satış 16-04-2015 3633	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8ntkAwjXB8 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





LİSANS BELGELERİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 20.03.2018 No : 409052

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

Andaç USLUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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 Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Hüdaverdi SÖNMEZ

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.



MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.09.2022

Belge No: 2022-01.10077

Sayın Hüdaverdi SÖNMEZ

(T.C. Kimlik No: 36694154132 - Lisans No: 406838)

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 BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2022

Belge No: 2022-01.10070

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 BAHÇECİ
Başkan