

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**MANAS**

2020



ASO 1.OSB Ahi Evran Mahallesi Anadolu Caddesi No:25  
Sincan / ANKARA

2020/0425

22.12.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Manas Enerji Yönetimi San ve Tic. A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 05.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 22.12.2020 tarihinde, 2020/0425 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Barış BARUTÇU'nun beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## **UYGUNLUK BEYANIMIZ**

- *Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;*
- *Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;*
- *Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;*
- *Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;*
- *Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;*
- *Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.*

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Manas Enerji Yönetimi San ve Tic. A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	05.12.2020
DEĞERLEME TARİHİ	21.12.2020
RAPOR TARİHİ	22.12.2020
RAPOR NO	2020/0425
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	ASO 1.OSB Ahi Evran Mahallesi Anadolu Caddesi No:25 Sincan / ANKARA
KOORDİNATLARI	39.9666; 32.5330
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Manas Enerji Yönetimi San ve Tic. A.Ş. mülkiyetindeki Ankara İli, Sincan İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 10644 ada 3 parseldeki arsadır.
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 3.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen fabrikanın güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	32.350.000,00	4.201.298,70
Taşınmazın KDV Dâhil Pazar Değeri	38.173.000,00	4.957.532,47

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,70 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)	Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ *Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.*
- ✓ *Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.*
- ✓ *Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.*
- ✓ *Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.*
- ✓ *Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.*
- ✓ *Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.*
- ✓ *Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- ✓ *Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.*
- ✓ *Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- ✓ *Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- ✓ *Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- ✓ *Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.*

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	<b>7</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>9</b>
3.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	11
3.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi	11
3.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	12
3.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	13
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	13
3.4.2.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	13
3.4.3	Belediye İncelemesi	13
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	14
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	14
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	14
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	14
3.9.	Satış Vaadi, Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	14
3.10.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	15
3.11.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	16

<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....</b>	<b>17</b>
4.1.	<i>Değerleme Yöntemleri .....</i>	<i>17</i>
4.1.1.	<i>Pazar Yaklaşımı.....</i>	<i>17</i>
4.1.2.	<i>Gelir Yaklaşımı.....</i>	<i>18</i>
4.1.3.	<i>Maliyet Yaklaşımı .....</i>	<i>19</i>
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER .....</b>	<b>21</b>
5.1.	<i>Türkiye Demografik Veriler.....</i>	<i>21</i>
5.2.	<i>Ekonomik Durum Genel Değerlendirme .....</i>	<i>22</i>
5.3.	<i>2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....</i>	<i>26</i>
5.4.	<i>Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....</i>	<i>31</i>
5.4.1	<i>Ankara İli.....</i>	<i>31</i>
5.4.2.	<i>Sincan İlçesi.....</i>	<i>32</i>
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....</b>	<b>33</b>
6.1.	<i>Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....</i>	<i>33</i>
6.2.	<i>Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Arsasının Değer Tespiti .....</i>	<i>35</i>
6.3.	<i>Maliyet Oluşumları Yaklaşımı .....</i>	<i>35</i>
6.4.	<i>Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....</i>	<i>36</i>
6.4.1.	<i>Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler .....</i>	<i>36</i>
6.4.2.	<i>Raporda Asgari.....</i>	<i>36</i>
6.4.3.	<i>Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....</i>	<i>36</i>
6.4.4.	<i>Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş.....</i>	<i>36</i>
6.4.5.	<i>Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş .....</i>	<i>36</i>
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....</b>	<b>37</b>

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 22.12.2020 tarihinde 2020/0425 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Manas Enerji Yönetimi San. ve Tic. A.Ş.’nin talebi üzerine Ankara İli, Sincan İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 100644 ada 3 parselde arsa vasfı ile kayıtlı üzerinde halihazırda fabrika binası bulunan gayrimenkulün güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Barış BARUTÇU tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 11.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Ahi Evran Mahallesi, ASO 1. OSB, Anadolu Caddesi, No: 25 Sincan/ANKARA adresindeki Manas Enerji Yönetimi San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Manas Enerji Yönetimi San. ve Tic. A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.12.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp****Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-6.2.3 sayılı “Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”, 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 Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

**1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce şirketimiz tarafından hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

**2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

<b>ÜNVANI</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) <a href="mailto:info@atakgd.com.tr">info@atakgd.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 14.04.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 300.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO'SU</b>	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
<b>İZİNLER/YETKİLERİ</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

<b>ÜNİVANI</b>	:Manas Enerji Yönetimi San Ve Tic. A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: ASO 1. OSB Ahi Evran Mah. Anadolu Cad. No:25 Sincan / ANKARA
<b>İLETİŞİM</b>	: 444 76 67 (Tel) 0 312 267 05 09 (Faks) <a href="mailto:emre.baykus@manas.com.tr">emre.baykus@manas.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1996 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Geniş ürün yelpazesi ve gelişmiş teknolojik çözümleri ile müşterilerine çözüm ortağı olan Manas; gaz dağıtım şirketlerinin, belediyelerin, su idarelerinin, elektrik dağıtım şirketlerinin ve aynı zamanda özel ve kamu kurumlarının ihtiyaçlarına başarıyla cevap vermektedir. Manas'ın, elektro-kontrollü gaz, su, ısı ve elektrik sayaçlarında ayrıca AMR, M2M, AMI ve Uzaktan Sayaç Kontrol Sistem Çözümlerinde uzmanlığı vardır.

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**3.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu**

Rapora konu taşınmaz; Ankara İli, Sincan İlçesi, ASO 1.OSB Ahi Evran Mahallesi, Anadolu Caddesi üzerinde konumlu 25 dış kapı numaralı fabrikadır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı Ahi Evran Mahallesi Sincan ilçe merkezinin kuzeybatısında konumludur. Mahalle Ayaş Ankara Yolu Bulvarının güneyinde, Çubuk Çayının kuzeyinde yer almaktadır. Ankara şehir merkezinin 27 km kuzeybatısında yer alan Ankara Sanayi Odası 1.Organize Sanayi Bölgesi Sincan merkeze yaklaşık 4,5 km, Ankara Çevre Yoluna yaklaşık 8 km mesafededir. Taşınmazın kuzeyinde Ankara – İstanbul yüksek hızlı tren güzergahı bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım; Ankara Çevre Yolu üzerinde Optimum Outlet kavşağından batı yönünde Ayaş Ankara Yolu Bulvarına dönülür ~6,50 km sonra sola A.S.O Bulvarına dönülür Bulvar üzerinde ~4,5 km ilerledikten sonra sağa Anadolu Caddesine dönülür. Konu taşınmaz ~1 km sonra cadde üzerinde solda konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde Dr. Nafiz Körez Sincan Devlet Hastanesi, Sincan Hayvanat Bahçesi, Sincan Belediyesi, Sincan Sanayi Sitesi yer almaktadır.

Ankara Sanayi Odası 1.Organize Sanayi Bölgesi 1000 hektar alan üzerine kurulmuş olup 331 adet sanayi parseline sahiptir. 277 adet fabrika faaliyet göstermektedir. Karma bir organize sanayi bölgesidir. Bölgede mobilya, döküm, gıda, elektrik, elektronik, makine üretimi, alüminyum, tekstil, zirai aletler, savunma sanayi, kimya, metal işleri, madeni eşya vb. alanlarda üretim yapılmaktadır. Bölgede heliport ve helikopter bakım-servis alanı da mevcuttur.



### 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazın tapu kayıt bilgisi TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgesi raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

<b>İli</b>	: Ankara
<b>İlçesi</b>	: Sincan
<b>Mahallesi</b>	: Osmaniye
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Ada/Parsel</b>	: 100644/3
<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	: 7.894,79
<b>Ana Taşınmaz</b>	: Arsa
<b>Niteliği</b>	
<b>Blok No</b>	: -
<b>Kat No</b>	: -
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	: -
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	
<b>Cilt/Sayfa No</b>	: 25/2711
<b>Arsa Pay/Payda</b>	: -
<b>Maliki</b>	: Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Tarih</b>	: 15.01.2014
<b>Yevmiye No</b>	: 1244

#### 3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden 21.12.2020 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. TAKBİS belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.

#### **Beyanlar Bölümü**

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3.kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (15/01/2014 Tarih 1244 Yevmiye No)
- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18.maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (15/01/2014 Tarih 1244 Yevmiye No)
- 3402 Sayılı Kanunun 22.maddesinin 2.fikrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (14/08/2013 Tarih 23480 Yevmiye No)
- Sanayi Bölgesi Alanı olarak kullanılmak üzere satılmıştır. Amacı dışında kullanılamaz. (19/06/2013 Tarih 18076 Yevmiye No)

- Organize Sanayi Bölgesi Alanı olarak kullanılmak üzere satılmıştır, amacı dışında kullanılmayacaktır. (24/05/2012 Tarih 11989 Yevmiye No)
- Organize Sanayi Bölgesi Alanı olarak kullanılmak üzere satılmıştır, amacı dışında kullanılmayacaktır. (04/11/2011 Tarih 29711 Yevmiye No)

### **Serhler Bölümü**

- Vefa hakkı şerhi ( 15.01.2014 Tarih ve 1244 Yevmiye No )

### **Rehinler Bölümü**

- Akbank T.A.Ş. lehine 10.000.000,00 TL bedelle 1.dereceden ipotek kaydı 16.01.2014 tarih 1390 yevmiye
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 10.000.000,00 TL bedelle 2.dereceden ipotek kaydı 02.07.2015 tarih 23889 yevmiye
- Kredi Garanti Fonu Anonim Şirketi lehine 1.770.000,00 USD bedelle 3.dereceden ipotek kaydı 27.02.2017 tarih 8060 yevmiye

### **3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi**

Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünde 12.10.2020 tarihinde yapılan araştırmada alınan sözlü bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel, “Sanayi Alanı” içinde 5. Eapta kalmakta olup yapılaşma koşulları; Taks:0,70, Kaks:0,70, Hmax:Serbest, ön bahçe mesafesi:13,00 m., yan bahçe mesafesi:10,00/10,00 m., arka bahçe mesafesi:12,00 m. olarak belirlenmiştir.

Ayrıca görevli memurdan şifahen alınan bilgilere göre; Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğünün 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi uyarınca 03.09.2020 tarih ve 2020/18-2405 sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onanan Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi -87- paftadan ibaret 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ve -10- paftadan ibaret 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği dâhilinde Sanayi Alanında kalmakta olup Emsal:1,00, Yençok:Serbest, ön bahçe mesafesi:13,00 m., yan bahçe mesafesi:10,00/10,00 m., arka bahçe mesafesi:12,00 m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir. Ancak bu planların 1 hafta süreyle askıya çıktığı ve askı sürecinde yapılan itirazların olduğu, değerlendirme günü itibariyle de itirazların değerlendirildiği öğrenilmiştir. Ayrıca yüksekliği serbest olan parsellerde, yeni yönetmelik gereği plan değişikliğine gidilerek yüksekliğin tekrar belirlenmesi gerektiği, ancak sanayi parsellerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı, değerlendirme konusu parselin yüksekliğinin serbest olarak kalacağı belirtilmiştir.



### 3.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

#### 3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın tapu sicilinde son üç yıl içerisinde mülkiyet değişimi olmadığı tespit edilmiştir.

#### 3.4.2. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### 3.4.3 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi uyarınca 03.09.2020 tarih ve 2020/18-2405 sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onanan Ankara

Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi -87- paftadan ibaret 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ve -10- paftadan ibaret 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliği söz konusu olduğu, ancak değerlendirme günü itibariyle plan değişikliğinin henüz netleşmediği öğrenilmiştir.

### 3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu Fabrika ve İdari Bina Projesine ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri sunulmuştur.

SIRA NO	VERİLİŞ NEDENİ	BELGE TARİHİ	BELGE NO.SU	YAPI SINIFI	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ
1	Yeni Yapı Ruhsatı	06.01.2014	2014/01	2 C	Fabrika ve İdari Bina	1	13.940,00	5
2	Tadilat Ruhsatı	11.04.2016	2016/13	2 C	Sanayi, Ofis ve İşyeri	2	15.091,73	5
3	Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.05.2016	2016/9	2 C	Sanayi, Ofis ve İşyeri	2	15.091,73	5

### 3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapora konu taşınmazın yapı denetimi işleri Genç Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmıştır.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

### 3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmazlar imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

### 3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkulün ana taşınmaz niteliği arsa olup üzerinde yapı kullanma izin belgesi alınmış fabrika binası bulunmaktadır. Parselde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

### 3.9. Satış Vaadi, Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Taşınmaz üzerinde herhangi bir proje, satış vaadi, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. mevcut değildir.

### 3.10. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Rapora konu taşınmaz Ankara İli, Sincan İlçesi, tapu kayıtlarında Osmaniye Mahallesi 100644 ada 3 parselde, ilgili idaresinde Ankara Sanayi Odası 1. Organize Sanayi Bölgesi, Ahi Evran Mahallesi, Anadolu Caddesi üzerinde konumlu 25 dış kapı numaralı Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş. idari bina ve fabrika binasıdır. Taşınmazın konumlu olduğu Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

<b>Projenin Adı</b>	: Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	: 2014
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	: 2016
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık
<b>Asansör</b>	: Mevcut
<b>Güvenlik</b>	: Mevcut
<b>Otopark</b>	: Açık/Kapalı otopark mevcut
<b>Jeneratör</b>	: Mevcut
<b>Yangın Tesisat</b>	: Mevcut
<b>Havalandırma Klima</b>	: Mevcut
<b>Hidrofor - Su Deposu</b>	: Mevcut

- Söz konusu arsa üzerine güncel imar durumuna uygun olarak gaz, su, ısı ve elektrik sayaçları üretmek amacıyla Manas Enerji Yönetimi Sanayi ve Ticaret A.Ş. adında fabrika binası inşa edilmiştir.
- Ana gayrimenkul 100644 ada 3 parsel düz engebesiz topoğrafyaya sahip, ara konumlu kuzeybatı ve güneydoğu cepheli, dikdörtgen geometriye yakın, 7.894,79 m<sup>2</sup> kullanım alanlı arsadır.
- Rapora konu parselin güneydoğu yönde yaklaşık 80 m. yol cephesi vardır. Fabrikaya giriş Anadolu Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.
- Parsel üzerinde betonarme karkas yapı sisteminde, 2/C yapı sınıfında, bodrum kat + zemin kat + asma kat + 2 normal kattan oluşan 1.038,66 m<sup>2</sup> kullanım alanlı idari bina ve 4.479,55 m<sup>2</sup> kullanım alanlı fabrika binası inşa edilmiştir.
- Yapı kullanma izin belgesine göre ortak alan dahil toplam yapı alanı 15.091,73 m<sup>2</sup> dir.
- Onaylı mimari projesine göre bodrum katta kapalı otopark, sığınak, kazan dairesi, su deposu, tuvalet, lavabo (4.431 m<sup>2</sup>), zemin katta kapalı otopark, fabrika, üretim alanı, mutfak, kat ofisi, soyunma odaları, duşlar ve tuvaletler (4.068 m<sup>2</sup>), asma katta üretim alanı, kat ofisi,



hol, 2 adet mescit, tuvaletler (1.400m<sup>2</sup>), 1.katta kapalı otopark, teshin merkezi, kreş-çocuk bakım merkezi, spor tesisi, tuvaletler (4.185m<sup>2</sup>), 2.katta sekreteryaya, 4 adet rezerv ofis, 3 adet ofis, 2 adet genel müdür yardımcısı odası, 1 adet genel müdür odası, arşiv, kat ofisi ve tuvaletler (1.007m<sup>2</sup>)bulunmaktadır.

- Mahallinde yapılan incelemede, taşınmazın projesine aykırı olarak tüm katlarda, kullanım amacına uygun ofis, depo, çalışma alanı, üretim bölümü, garaj, tuvalet, soyunma odası gibi bölümlerin oluşturulduğu görülmüştür. Yapılan tadilatlar taşınmazın toplam kullanım alanında herhangi bir değişikliğe sebebiyet vermemiştir.
- Parselin etrafı beton duvar üzeri tel çit ile çevrilmiştir.

### **3.11. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler**

#### **Olumlu Özellikler**

- Çevre yoluna yakın olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması,
- Nüfus yoğun kent merkezinde konumlu olması.

#### **Olumsuz Özellikler**

- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin ekonomi ve gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkileri,
- Alıcı kitlesinin az olması,
- Taşınmazın devrinde sektörel anlamda OSB yönetiminden izin alınmasının gerekli olması.

**4.1. Değerleme Yöntemleri<sup>1</sup>**

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

**4.1.1. Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

---

<sup>1</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

#### **4.1.2. Gelir Yaklaşımı**

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:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

#### **4.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

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 değerin 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:

(a) 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,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

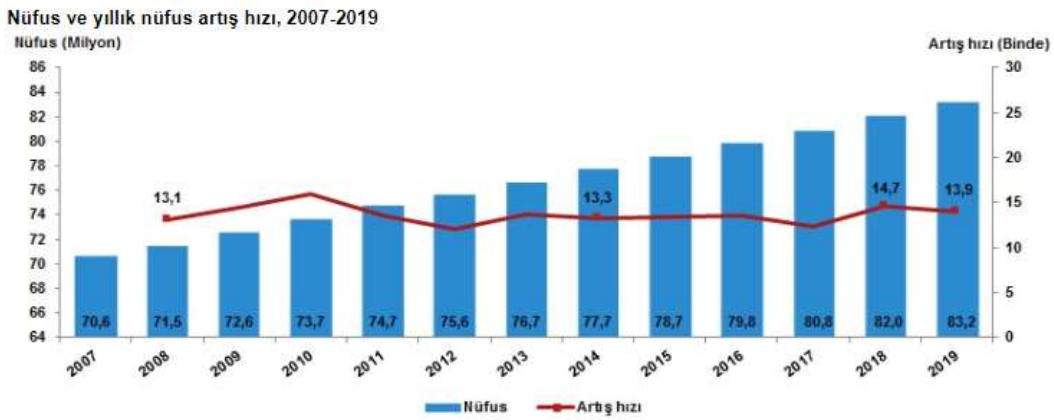
Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

### 5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>2</sup>

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



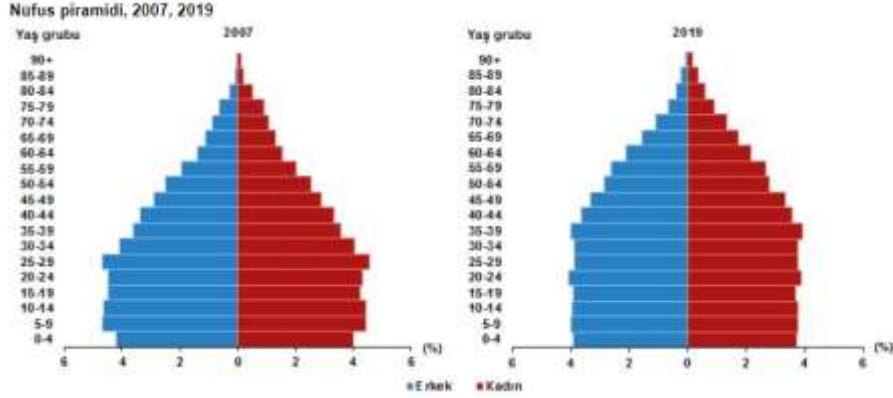
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

<sup>2</sup> Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortalanca yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalanca yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

## 5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>3</sup>

Makro finansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makro finansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)

<sup>3</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.



Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ’lerde önemli bir kırılma unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılma unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetteki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye’nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış



ticarete rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi'nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir (Grafik I.2). Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmesi beklenmektedir.

### **Makroekonomik Görünüm**

Gelişmiş ülke merkez bankalarının büyüme ve enflasyon görünümünün etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmeleri küresel finansal koşullarda iyileşmeye katkı sağlamış, GOÜ'lere yönelik risk iştahında artış yaşanmıştır. Ancak küresel finansal koşullardaki iyileşmeye rağmen, küresel politikadaki belirsizlikler nedeniyle GOÜ'lere yönelen portföy akımları dalgalı seyretmektedir. GOÜ hisse senedi piyasalarından portföy çıkışı, gelişmiş ülke tahvil piyasalarındaki düşük faiz ortamında GOÜ tahvil piyasalarına ise sınırlı portföy girişi gözlenmektedir. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, küresel ticaret geriliminin sürmesi, Brexit belirsizliği ve jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrar üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde, küresel finansal koşulların görece olumlu seyri, yurt içi makroekonomik göstergelerdeki ve beklentilerdeki iyileşme ile para politikasındaki temkinli duruşun etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi sürmüştür. Yurt içi iktisadi faaliyet, 2019 yılının ilk yarısında temelde net ihracat, yılın üçüncü çeyreğinde ise temelde tüketim harcamaları kaynaklı olarak ılımlı ve kademeli bir toparlanma sergilemiştir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki düzelme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini ve iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Son aylarda, başta ihtiyaç ve konut kredilerinde olmak üzere TL kredi talebinde artış gerçekleşmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır.

Grafik 1.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi (4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Grafik 1.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri (Yıllılaştırılmış, KEA 4 H+O %)



Küresel iktisadi politika belirsizliği, 2019 yılının ilk dört ayında düşüş eğilimi gösterdikten sonra küresel büyümeye dair endişeler, artan korumacı ticaret politikaları ve jeopolitik risklerin etkisiyle yeniden artış eğilimi sergilemiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) para politikasındaki yaklaşım değişikliği, Çin ile süren ticaret gerilimi ve iç politika gelişmeleri, ABD'nin iktisadi politika öngörülebilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliğinde ise bir önceki Rapor döneminde görülen düşüş eğilimi, Brexit gelişmeleri ve AB ekonomisine ilişkin endişelerin etkisiyle tersine dönmüştür. Fed, para politikası duruşunu değiştirerek 2019 yılı Temmuz, Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 75 baz puan indirim yapmıştır. Büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler, enflasyonun seyri ve iş gücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak alınan bu kararlar ile Fed, bilanço küçültme sürecini de durdurmuştur. Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan politika faizi tahminlerinde aşağı yönlü sınırlı bir güncelleme görülmektedir. Öte yandan, piyasa beklentileri politika faiz indirimlerinin süreceğine işaret etmektedir. Piyasa oyuncularının 2020 ve 2021 yıllarında FOMC üyelerine göre daha fazla faiz indirimi bekledikleri görülmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2019 yılı Eylül ayında politika faizinde indirime giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

### 5.3. 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>4</sup>

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir. Buna göre; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar 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. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir.

2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen

İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNE BAKIŞ 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. Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satışı rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir.

---

<sup>4</sup> Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı.  
Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*2020 1.Çeyrek verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir.

Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir.

Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır. Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

### Yıllık Enflasyon\*



Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

### Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 152,0 artarak 58.632 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 244,9 artış göstererek 131.380 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

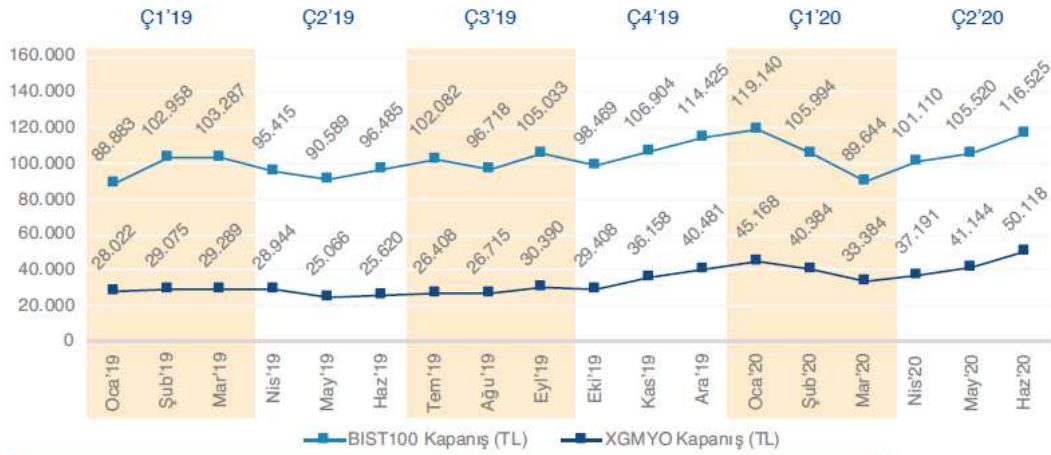
Yabancılara yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %30'luk bir artış sağlamıştır. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu

GYO endeksinin piyasa değeri de %59'luk artışla 36,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2. Çeyrekte yabancı yatırımcı oranında Borsa İstanbul'un genelinde olduğu gibi bir kayıp olduğunu ve %2'lik bir düşüşle bu oranın %17'lere gerilediğini görmekteyiz. Ayrıca bireysel ve kurumsal yatırımcı oranlarının da neredeyse eşit olduğunu ifade edebiliriz. Bu çeyrekte GYO'ların temettü dağıtmadığını ancak hisselerdeki yükselişin sonraki çeyrekler için temettü dağıtım anlamında da pozitif bir yansımasının olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisinde yükseldiğini gözlemliyoruz.

Endeksin 3. çeyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkün. Yeni bir dalğanın gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksini de olumsuz etkileyecek salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artış trendinin artması muhtemel gözükmektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endekste artışı kalıcı olması ve iskontolu işlem gören GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.

### BIST GYO Endeks Performansı\*



**GYO endeksi de 2. çeyrekte 37.191'den başladığı seyrini çeyrek sonunda 50.118'den kapattı.**

Kaynak: BIST

\*Her ayın son günü endeks kapanış fiyatları dikkate alınmıştır.

## 5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 5.4.1 Ankara İli<sup>5</sup>

Ankara, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde bulunan bir ilidir. 2019 yılı sonu itibariyle A.D.N.K.S. sonuçlarına göre il sınırlarındaki toplam nüfus 5.69.076 kişidir.

Orta Anadolu Bölgesi'nde yer alan Ankara, doğuda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyde Çankırı, kuzeybatıda Bolu ve batıda Eskişehir, güneyde Konya ve Aksaray illeriyle çevrilidir. Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin oluşturduğu ovalarla kaplı bölgede 26.897 km<sup>2</sup>'lik bir alana sahip olan Ankara'nın deniz seviyesinden yüksekliği ortalama olarak 890 metredir.

İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin belirgin özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü Ankara'da kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer.

Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. İdari organların teşkilatlanması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle, yakın il ve ilçeler ve yurdun diğer yörelerinden gelen iç göç ile özellikle de 1927–1935 ve 1950–1955 yılları arasında Ankara'nın nüfusu hızla artmıştır. Cumhuriyet öncesi küçük bir kasaba görünümünde iken, bugün Türkiye'nin nüfusu yoğun ikinci büyük şehri, modern başkenti haline gelmiştir.

Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 25 ilçe belediyesi, merkez ilçelerde 683 mahalle ve 165 köy, taşra ilçelerde ise 121 mahalle ve 628 köy olmak üzere toplam 804 mahalle ve 672 adet köy vardır.

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

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

---

<sup>5</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarete önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkanlara sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

#### **5.4.2. Sincan İlçesi<sup>6</sup>**

Sincan'ın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber 17. yüzyıl arşiv kayıtlarında Sincan köyünün adına rastlanmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 hane ve mescitten oluşan bir köy iken Atatürk'ün önerileri ile yurt dışından (Romanya ve Bulgaristan) gelen göçmenlerle, 1950 yılında nüfusu 1.258'e ulaşmıştır. Mustafa Kemal Atatürk'ün emriyle Sincan'a 100 hanelik Romanya Köseabdi'den göçmenler getirilmiştir. Bunlar Sincan'a gelirken lale soğanları ile birlikte gelmişlerdir. Bu nedenle de Sincan denildiğinde öncelikle akla lale ve lale bahçeleri gelmektedir. Soydaşlarımızın buraya yerleştirilmeleri ile tipik bir göçmen köyü görünümünü alan Sincan, İstanbul-Ankara tren yolu ile Ankara-Beyazır- Ayaş devlet karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş, 1956 yılında bucak merkezi haline getirilmiş, aynı yıl merkezde belediye teşkilatı kurulmuştur. Nüfusu hızla artan Sincan bucağı 30 Kasım 1983 tarihinde çıkartılan 2963 sayılı kanunla ilçe haline getirilmiş, daha sonra da 8 Mart 1988 tarih ve 88/12721 sayılı bakanlar kurulu kararıyla Büyükşehir Belediye sınırları içerisine alınmıştır.

Sincan, Ankara il merkezine 25 km. uzaklıktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güneydoğusunda Etimesgut, kuzeydoğusunda Yenimahalle, güneybatısında Polatlı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır.

Sincan'da 1990 yılında yapımı tamamlanmış olan Ankara 1.Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Sincan'ın nüfusunun artışında en büyük pay sahibi olan Sanayi Bölgesi'nde çok sayıda yurt içi ve yurt dışı merkezli Fabrika bulunmaktadır.

Sincan, civar ilçelere nazaran hizmet sektöründe oldukça ileridedir. Civar ilçeler, belde ve köyler ihtiyaçlarını Sincan merkezinden karşılamaktadır. Özellikle mobilya, dayanıklı ev eşyaları, giyim, tekstil, eğitim ve gıda hizmetlerinde ilçenin ve civar bölgenin alışveriş merkezi konumundadır.

---

<sup>6</sup> İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “**Pazar Yaklaşımı**”, “**Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı**” ve “**Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. Maddesi’nde; “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 kullanması gerekmez.” yazmaktadır.

Rapora konu taşınmazın arsasının değerlemesinde tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunması sebebiyle Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmıştır.

### **6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları**

#### **Emsal Araştırmaları:**

Taşınmazın rayiç değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa ve fabrika emsalleri incelenmiştir. Satışa sunulmuş olan emsaller peşin satış fiyatlarını ifade etmektedir.

- 1. Rüzgar Gayrimenkul (532 384 97 81):** Sincan ASO 1 içerisinde, Sincan, Yeni Cimşit Mahallesi, 3022 ada 8 parsel olarak adlandırılan, 16.607,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşullarına sahip arsanın satışının yaklaşık 2 sene önce 9.000.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim: 542.-TL/m<sup>2</sup>)
- 2. Nevin Atuçuran (533 086 09 39):** Sincan Osb içerisinde yer alan 19.467,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu, 28.000,00 m<sup>2</sup> atölye ve 6.000,00 m<sup>2</sup> idari binadan oluşan fabrika 49.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Fiyatta pazarlık payı mevcut olup taşınmazın 43.000.000.-TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir. Emsalin 1. Bölge olarak adlandırılan konumda olması ve bulvar cepheli olması nedeniyle m<sup>2</sup> birim fiyatı çok yüksektir.
- 3. Atılım Ticari Mülk Yatırım (312 386 09 29)** Sincan Osb içerisinde yer alan 2.500,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu, 2.800,00 m<sup>2</sup> atölye ve 1.000,00 m<sup>2</sup> idari binadan oluşan fabrika 6.300.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal taşınmaz Ayaş Yoluna uzak bölümde yer almakta olup benzer şerefilye sahiptir.

4. **Ulubay Emlak (544 483 90 08):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Aso 1 e yakın konumda yer alan, Dumansız Sanayi Alanı içerisinde yer alan, E: 1,00, Hmax: 6,50 m yapılaşma koşullarına sahip olduğu belirtilen, 710 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 467.500.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsalin alanının küçük olması sebebiyle m<sup>2</sup> birim fiyatı yüksektir. (Birim: 658.- TL/m<sup>2</sup>)

**Görüş 1 Sözbir Emlak (544 764 06 44):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede, Sincan Osb içerisinde eski yerleşim yerleri olan, Ayaş Yoluna yakın kısımda yer alan ve 1. Bölge olarak adlandırılan bölgedeki arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatlarının konumlarına göre 600.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu, Ayaş Yoluna uzak kısımda yer alan ve 2. Bölge (5. Etap dahil) olarak adlandırılan bölgedeki arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatlarının ise 550.-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

**Görüş 2 Say Grup Gayrimenkul (532 566 19 43):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede, Sincan Osb içerisinde eski yerleşim yerleri olan, Ayaş Yoluna yakın kısımda yer alan ve 1. Bölge olarak adlandırılan bölgedeki arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatlarının konumlarına göre 550 – 600.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu, Ayaş Yoluna uzak kısımda yer alan ve 2. Bölge (5. Etap dahil) olarak adlandırılan bölgedeki arsaların m<sup>2</sup> birim fiyatlarının ise 500 – 550.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.



## 6.2. Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Arsasının Değer Tespiti

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmaz ile kıyaslanmış ve taşınmazın değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

EMSAL	Beyan (m <sup>2</sup> )	Düzeltilmiş (m <sup>2</sup> )	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Yaklaşık Tahmini Üst Yapı Değeri	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Çıplak Arsa Satış Değeri	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı Oranı	Konum ve Fiziksel Düzeltilme Oranı	Düzeltilmiş Birim Fiyat
Emsal 1	16607	16607	0	-	9.000.000	9.000.000	542	20%	0%	650
Emsal 2	19467	19467	34000	30.800.000	49.000.000	18.200.000	935	-10%	-5%	799
Emsal 3	2500	2500	3800	3.640.000	6.300.000	2.660.000	1064	-10%	0%	958
Emsal 4	710	710	0	-	467.500	467.500	658	-5%	0%	626
Ortalama										758,25
Takdir Edilen Değer										~ 750,00

Söz konusu tabloda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmaza oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu taşınmazların hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değeri aşağıda sunulmuştur.

## 6.3. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Taşınmazın sonuç değerinin belirlenmesinde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde serbest piyasa koşullarının geçerli olduğu emsal parsellerin konum ve reklam kabiliyetleri gözetilerek yukarıdaki emsal düzeltme tablosundan çıkan sonuca göre 750TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiş, yapıların değerinin tespitinde ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 10.03.2020 tarih 31064 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” esas alınmış, amortismanlar ve değer artırıcı özellikler dikkate alınarak belirlenen birim fiyat üzerinden gerekli düzeltmeler getirilerek hesaplamalar yapılmıştır.

Söz konusu gayrimenkulün değer tespiti mevcut yapılaşma durumu, halihazır kullanım şekli ve emsal verileri göz önünde bulundurularak Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ile yapılmıştır. 2016 yılında ruhsatlandırılan ve 2016 yılında YKİB alan betonarme yapı için %5 yıpranma payı düşülmüştür. Buna göre rapor konusu taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

MALİYET YÖNTEMİ				
Yapı - Sınıfı	Sınıfı	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Hesaplanan Değer (TL)
İdari Bina (4B)	IV-B	4.753,12	1.850,00	8.793.272,00
Üretim Alanı (3B)	III-B	10.338,00	1.550,00	16.023.900,00
Amortisman (%5)				-1.240.858,60
Çeşitli Mimarlık Mühendislik, Çevre Düzenlemeleri, Alt Yapı Maliyetleri			Maktuen	2.849.133,00
ARSA		7.894,79	750,00	5.921.092,50
<b>GENEL TOPLAM</b>				<b>32.346.538,90</b> <b>~32.350.000,00</b>

#### 6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

##### 6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapora konu taşınmazın değer tespitinde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmıştır. Bu yaklaşımda arsa değerinin tespiti için Piyasa Değeri Yaklaşımı tercih edilmiştir.

##### 6.4.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekeçesi

Bu rapor Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları içerecek doğrultuda hazırlanmıştır. Ancak taşınmaz sahibinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Gayrimenkul Yatırım Fonu olmamasından dolayı e, f ve g bentleri irdelenmemiştir.

##### 6.4.3. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Raporumuz içeriğinde Sayfa 15’de; “3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler” ve “3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler” başlıkları altında belirtildiği üzere taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tam ve eksiksizdir.

##### 6.4.4. Tapu Kayıtlarına İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde Sayfa 11 ve 12’de; “3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi” başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın tapu kaydı üzerinde Akbank TA.Ş. lehine 1.derece, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 2.derece, Kredi Garanti Fonu A.Ş. lehine 3.derecelerde ipotekler ile OSB kısıtlılık beyanları bulunmaktadır. Söz konusu ipoteklerin ve beyanların taşınmazın değerine etkisi yoktur.

##### 6.4.5. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş

Rapora konu taşınmaz, Ankara İli, Sincan İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 100644 Ada 3 Parselde 7.894,79 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve fabrika binasıdır.

Rapora konu taşınmaz tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup amacı dışında kullanılmasını önlemek için konulmuş OSB kısıtlılıkları haricinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 7

## DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerlemesi talep edilen taşınmaz tapu sicilinde Ankara İli, Sincan İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 100644 Ada 3 Parselde 7.894,79m<sup>2</sup> yüz ölçümü ve arsa vasfı kayıtlıdır. Mahallinde söz konusu arsa üzerinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış 15.091,73 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika binası bulunmaktadır. Tapu sicilinde cins tashihi yapılmadığı görülmüştür.

Rapor konusu taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu taşınmaz için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
<b>Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri</b>	32.350.000,00	4.201.298,70
<b>Taşınmazın KDV Dâhil Pazar Değeri</b>	38.173.000,00	4.957.532,47


- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 7,70-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
<b>Ahmet Selçuk GÖRGÜN</b> (SPK Lisans No:400885)	<b>Barış BARUTÇU</b> (SPK Lisans No:400271)

### EKLER

- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari proje/kat planları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Tecrübe Belgeleri

İl	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf																																				
İlçe	SINCAN	 <b>TAPU SENEDİ</b>																																						
Mahalle	OSMANIYE																																							
Köy																																								
Sokaç																																								
Mevkii																																								
Satış Bedeli	Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü																																				
1.321.000,00	100644	3		m <sup>2</sup>	dış																																			
				7894,79	0,00																																			
<b>GAYRİMENKULÜN</b> Mülkiyeti Hissedarları Sahibi Tapu Sicil No : 82524981 Sahibi AHMET SELÇUK GÖRGÜN İKİNCİ EKİLEME TARİHİ: 15.01.2014 15:30 - 1244 Edinme Sebebi KAYIT DURUMU: AKTİF Sektör																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Kitap</th> <th>Yatırım No.</th> <th>Cilt No.</th> <th>Sahibi No.</th> <th>Sıra No.</th> <th>Tarih</th> <th>Kitap</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cilt No.</td> <td>25</td> <td>2711</td> <td></td> <td></td> <td>15/01/2014</td> <td>Cilt No.</td> </tr> <tr> <td>Sahibi No.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Sahibi No.</td> </tr> <tr> <td>Sıra No.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Sıra No.</td> </tr> <tr> <td>Tarih</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Tarih</td> </tr> </tbody> </table>						Kitap	Yatırım No.	Cilt No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarih	Kitap	Cilt No.	25	2711			15/01/2014	Cilt No.	Sahibi No.						Sahibi No.	Sıra No.						Sıra No.	Tarih						Tarih
Kitap	Yatırım No.	Cilt No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarih	Kitap																																		
Cilt No.	25	2711			15/01/2014	Cilt No.																																		
Sahibi No.						Sahibi No.																																		
Sıra No.						Sıra No.																																		
Tarih						Tarih																																		

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2020-16:51



Kayıd Oluşturan: AHMET SELÇUK GÖRGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005320847575	20201221-2046-F05877	84757

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	100644/3
Taşınmaz Kimlik No:	82524981	AT Yüzölçümü(m2):	7894,79
İl/İlçe:	ANKARA/SINCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANIYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2711	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş		Sincan - 15-01-2014 15:30 - 1244	-

1 / 7





**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN	(SN:1261152) ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690049218	Sincan - 15-01-2014 15:30 - 1244	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN		Sincan - 15-01-2014 15:30 - 1244	

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

---

4 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Evet	10000000.00 TL	%99	1/0	F.B.K.	Sincan - 16-01-2014 15:14 - 1390
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Aktif) - 100644 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:6455012) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	10000000.00 TL	Sincan - 16-01-2014 15:14 - 1390	-	

5 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	10000000.00 TL	%40,00 DEĞİŞKEN	2/0	F.B.K.	Sincan - 02-07-2015 14:59 - 23889
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Aktif) - 100644 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:6455012) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	10000000.00 TL	Sincan - 02-07-2015 14:59 - 23889	-	

6 / 7

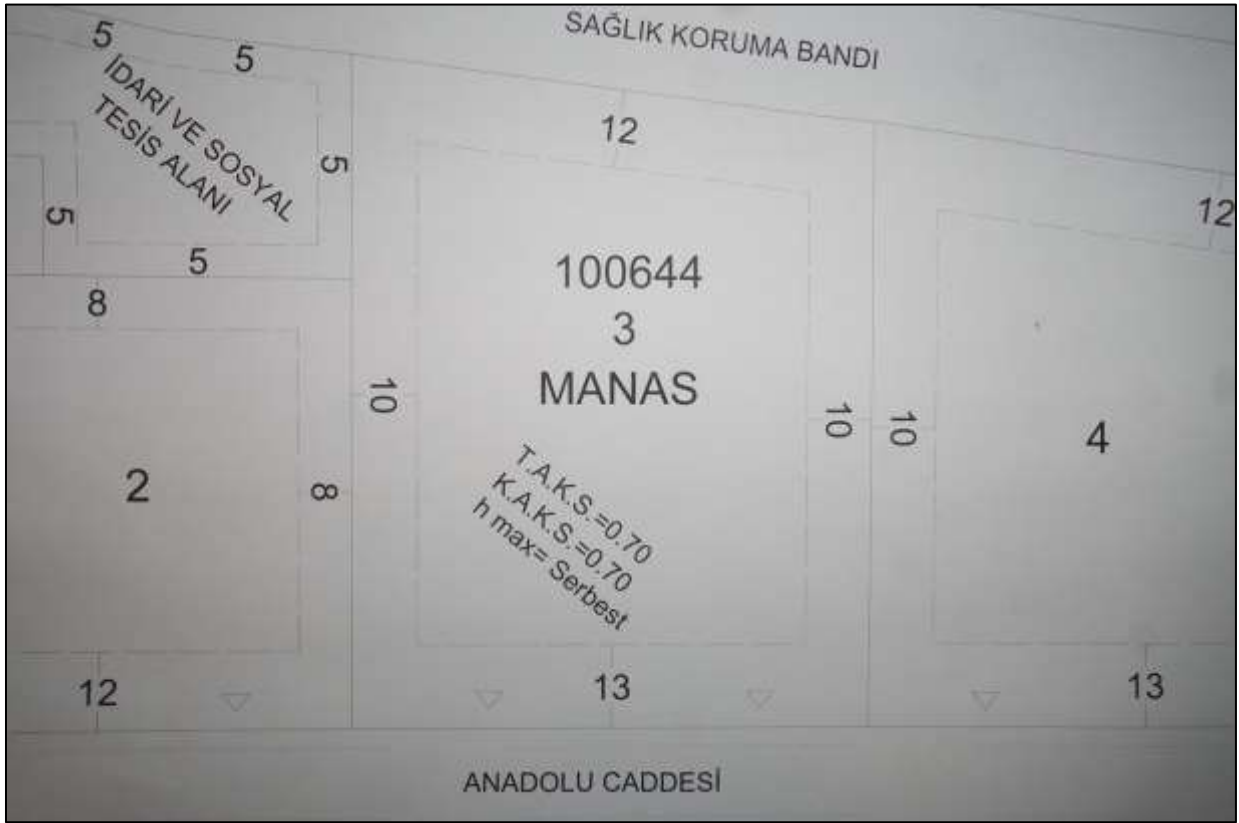
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6605378) KREDİ GARANTİ FONU ANONİM ŞİRKETİ VKN:5890053508	Evet	1770000.00 USD	Yıllık %25	3/0	F.B.K.	Sincan - 27-02-2017 15:45 - 8060
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - OSMANİYE Mah. - (Aktif) - 100644 Ada - 3 Parsel	1/1	(SN:6455012) MANAS ENERJİ YÖNETİMİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. V	1770000.00 USD	Sincan - 27-02-2017 15:45 - 8060	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) F0v-GK8pMnE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



7 / 7



## YAPI RUHSATI

25108

1. Ruhsat veren kurum ASO I. OSB	8. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat beveler <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçit <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforitlik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> 19.	9. Ruhsatın onay tarihi 06.01.2014	10. Ruhsat no. 2014/01	11. İlk ruhsat tarihi ...	12. İk. ruhsat no. ...					
2. Ruhsat veren yapının adresi İ ANKARA İlçe SINCAN Büyük Koy Belediye ASO I. OSB Mahalle AH. EVRANLISS Mahalle tarım kodu Meydan/bahçe/çardak/askat köne adı ANADOLU CADESİ Cada/Sokele/tepa kodu 9 Dig kapı no 25 Site adı Mevki adı	13. İmar planı onay tarihi 25.05.2010	14. İmar durumu tarihi 12.12.2013	15. İmar durumu no. 1	16. Zemin etüdü onay tarihi ...	17. Parselasyon plan onay tarihi 24.10.2013	18. Parselin kullanma amacı SANAYİ PARSELI	19. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 7895	20. Tapu tesvi belgesi veren kurum	21. Tapu tesvi belgesi tarihi ...	22. Tapu tesvi belgesi no. ...
3. Pafta no. 4. Ada no. 5. Parsel no. 6. Blok no. 7. Bağımız bölüm no.	4. Ada no. 100644	5. Parsel no. 3	6. Blok no.	7. Bağımız bölüm no.	23. CED raporu onay tarihi 30.12.2013	24. Planlanan inşaat başlama tarihi 09.01.2014	25. Planlanan inşaat bitirme tarihi 05.01.2015	26. Ruhsatın geçersizlik tarihi 06.01.2016		

<b>Yapı Sahibinin</b> 32. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no. MAKAS ENERJİ YÖNETİM SAK. VE TİC. A.Ş. 3333198960 33. Oda sicil no. 353947	<b>Yapı Mütahhhidinin</b> 32. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no. MEŞ İNŞAAT MAK. İMA. HAFR. NAK. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 1865890296 33. Oda sicil no. 353947	<b>Şantiye Şefinin</b> 42. Adı soyadı ünvanı MUSTAFA ŞENTİN İNŞ. MÖH. 43. TC kimlik no. 62641096408						
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SINCAN	34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SINCAN	44. Oda sicil no. 54345						
29. Vergi kimlik no. 611014244	35. Vergi kimlik no. 620066255	45. Sigorta sicil no. ...						
30. Adres BABURŞAH CAD. NO:7 SINCAN/ANKARA	36. Sigorta sicil no. 1	37. Sözleşme tarihi 01.08.2013	38. Sözleşme no. 1	39. Yapı mütahhidine yetki belge no. 0006311221152165	46. Sözleşme tarihi 25.12.2013	47. Sözleşme no. 1	48. Adres GÖKÇEK MAH. 267 SOK. NO:176 SINCAN/ANKARA	49. İmza MOTİ

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler							
50. Kullanma amacına göre yapının bağımız bölümleri ile ortak alanları (12204) İdari işler için kullanılan bina (12511) Fabrika binası (99999) Ortak Alan (Öm ortak alanların toplamı dahil belirtilmeyecektir)	51. Bağımız bölüm sayısı 1	52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1039	53. Benzer yapı sayısı 1	54. Yarıda bağımız bölüm sayısı 1	55. Yarıda korut birim(dane) sayısı 4107	56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 4107	57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 13940		
			58. Toplam yapı sayısı 1	59. Toplam bağımız bölüm sayısı 1	60. Toplam korut birim(dane) sayısı 4107	61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 4107	62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 13940		
		8422	63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 4	65. Yapının toplam kat sayısı 5	66. İskele kat sayısı ...			
			67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 5,8	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 17,2	69. Yapının toplam yüksekliği(m) 23	70. İskele kat yüksekliği(m) ...			
			71. Yapının sınıfı II	72. Yapının grubu C	73. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL) 2	74. Yapının maliyeti (TL) 27860	75. Yapının arsa değeri (TL) 1071983,1	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 1099883,1	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 27860

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 78. İstina Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Mekanik sistemli kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. KİMa <input type="checkbox"/> 7. ...	84. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...	85. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Beklet kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...	86. Yapının Tesisat Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskeleler (Kırmızı) <input type="checkbox"/> 2. Yığınla (Kırmızı) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve+Perdeli sistem
79. İstina Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Kat yakıtı <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...	81. Soğuk Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Termal <input type="checkbox"/> 2. Şifben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kermel <input type="checkbox"/> 5. Mıplama <input type="checkbox"/> 6. ...	87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. ...	88. Dişleme <input type="checkbox"/> 1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar dişleme <input type="checkbox"/> 3. Aşınan <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...

Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi 23.12.2013	90. Adı soyadı ÖZGE ORTAÇTEPE	91. TC kimlik no. 4060925714	92. Oda sicil no. 39795	93. Adres TURAN GÜNEŞ BUL. PARK ORAN KONUTLARI C2 BLOK NO:99 ÇANKAYA/ANKARA	94. İmza ...
30.12.2013	SEFA ERVİLMAZ	44149441896	54409	BODAZCI MAH. 1080 CAD. NO:145 MAHAK/ANKARA	...
30.12.2013	ALİ İHSAH TEZLER	51700423316	10614	RAGİP TÖZÖN CAD. NO:136/2 YENİMAHALLE/ANKARA	...
30.12.2013	CEMALLETTİN ATIK	33664252966	10000	ANAFARTALAR CAD. ALI KÜTÜKCÜŞAHİ 38/32 ULUS/ANKARA	...
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

107301475

1. Belgeli verilen kurum: ASO (098)		9. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgenin onay tarihi: 09.05.2016	11. Belge no: 2016/9				
2. Belge verilen yapının adresi: İ: ANKARA İlçe: SINCAN		3. Belgeye esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yerinden <input type="checkbox"/> 4.EA bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Değişiklik <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Gözdenime <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İdari devri <input type="checkbox"/> 18. Başka devri <input type="checkbox"/> 19.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 06.01.2014		14. İk. yapı ruhsatı no: 201451	15. Son yapı ruhsatı tarihi: 11.04.2016	16. Son yapı ruhsatı no: 201613	17. Yenileme ruhsatı tarihi: / /
Büyük: ASO (098) Mahalle: AHI EVRANOSB Mahalle tanımlı kodu: /		18. Yeniden ruhsat tarihi: / /		19. Tadilat ruhsatı tarihi: 11.04.2016	20. İmar planı onay tarihi: 25.11.2015	21. İmar durumu tarihi: 22.03.2016	22. İmar durumu no: 2016/11		
Meydan/büyüye/çarşıbaşı/sokak/köşe adı: ANADOLU CAD.		23. Zemin etütü/80 onay tarihi: 28.05.2013		24. ÇED raporu onay tarihi: 30.12.2013	25. Tapu tescil belgesi tarihi: 15.01.2014	26. Tapu tescil belgesi no: 1244			
Çarşıbaşı/Sokak tanımlı kodu: 9		27. Tapu tescil belgesi verilen kurum: SINCAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi: / /	29. Parsel kullanım amacı: FARKLI VE İDARI BİNA	30. Parsel alanı(m <sup>2</sup> ): 1895			
Site adı: /		3. Parsel No: 3		4. Blok No: /					
7. Pafta No: /	4. Ada No: 100644								
7. Form tutulmuş ise bu belge verilen bağımsız bölüm no: /									

<b>Yapı Sahibinin</b>		<b>Yapı Müteahhidinin</b>		<b>Şantiye Şefinin</b>	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: AHMET REŞAT GÖRÜR, MANAŞ ENERJİ YÖNETİM SAN. VE TİC. A.Ş., 3333198990		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: SELAHATTİN ŞAHİN, M.F.Ş. İNŞ. MAK. MAL. TAHA. HAFR. NAK. SAN. TIC. LTD. ŞTİ., 1665800296		46. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA ŞENTİN, İNŞ. MÜH.	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SINCAN		37. Oda sicil no: 3573647		47. T.C. kimlik no: 62641096408	
33. Vergi kimlik no: 6110142364		38. Vergi kimlik no: 6200003255		48. Oda sicil no: 94345	
34. Adres: SINCANOSB MAH. BABÜRŞAH CAD. NO: 7 SINCAN / ANKARA		35. İmza: <i>[İmza]</i>		49. Sigorta sicil no: /	
40. Sigorta sicil no: /		41. Sözleşme tarihi: 01.08.2013	42. Sözleşme no: 1	43. Yapı mücahhibi/yeni belge no: 0006311221132165	44. Sözleşme tarihi: / /
44. Sicile esas adres: AHI EVRANOSB MAH. OĞUZ CAD. NO: 46 İÇ KAPI NO: 1 SINCAN / ANKARA		45. İmza: <i>[İmza]</i>		52. Adres: GÖKÇEK MAH. 267 CAD. AFRAKENT SİTESİ B BLOK NO: 17 İÇ KAPI NO: 5 SINCAN / ANKARA	
53. İmza: <i>[İmza]</i>					

<b>Belge Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler</b>			<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>					
54. Kullanma amacına göre yapıların bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	55. Bağımsız bölüm sayısı:	56. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ):	57. Benzer yapı sayısı:	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	59. Yapıda konut birim(daire) sayısı:	60. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ):	61. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ):	
1251 - Sanayi	1	4478.55	2	2	4107	15091.73	15091.73	
1220 - Ofis ve İşyeri	1	1038.06	62. Toplam yapı sayısı:	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı:	64. Toplam konut birim(daire) sayısı:	65. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ):	66. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ):	
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		9073.52	4107	15091.73	15091.73	15091.73	15091.73	
75. Yapının emel:			76. Yapının grubu:		77.1 m <sup>2</sup> maliyeti(TL):	78. Yapının maliyeti (TL):	79. Yapının ana değeri (TL):	
II			C		490	6942195.8	1421100	
80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL):			81. Arsa dahil yapının maliyeti (TL):		82. Arsa dahil yapının maliyeti (TL):			
6303295.8			6942195.8		6942195.8			

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>			<b>88. Tesisatlar</b>			<b>89. Ortak Kullanım Alanları</b>			<b>90. Yapının Taçyıcı Sistemi</b>		
80. İstima Sistemi:			1. Arıtma			1. Akademi			1.1. Betonarme		
1. Merkez istimal katları			2. İstasyon			2. Bekçi kulübesi			1.1.1. Çerçevesiz sistem		
2. Doğalgaz sobası			3. Kat katları			3. Açık otobüs			1.1.2. Perdeli sistem		
3. Kar katları			4. Elektrik			4. Kapalı otobüs			1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem		
4. Soba			5. Haberleşme			5. Kapıcı dairesi			5. Kısmi		
5. Diğ. katlar			6. Su			6. Kömürük					
6. Kırım			7. Termiz su			7. Dış depo					
7. Diğ. katlar			8. Hidrofor			8. Sigortak					
8. Kırım			9. Jeneratör			9. Su deposu					
9. Diğ. katlar			10. Paroloner			10. Yangın merdiveni					
10. Kırım			11. Yangın tesisatı			11. Kırım havuzu					
11. Diğ. katlar			12. /			12. /					
12. Kırım											

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğ. kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

<b>Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin</b>				<b>Konut İle İlgili Özellikler</b>									
83. Belge tarihi:	84. Belge no:	85. Blok no:	86. Bağımsız bölüm no:	87. Konutun satım dahil oda sayısı:									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	TOPLAM
				0									0
				0									0
				0									0

# ANKARA SANAYİ ODASI 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ONAYLANDI

23.12.2016

KONTROL

Ehvan UĞURLUĞLU  
İncelet Mühürü

İMAR MÜDÜRÜ

Ahmet HACAR  
Mimar - Mühür No: 32512  
İncelet Mühürü

BÖLGE MÜDÜRÜ

Ahmet DALCI  
İncelet Mühürü

MMO

YAPI DENETİM

GENC YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.  
Ankara Mh. 11. Etap Özer Cd. No: 104/3  
Tic. Sic. No: 265737  
Etiler/Beştepe/Beşiktaş/İstanbul  
Mimar Mühür No: 205737  
Proje ve Yapı İnceleme Hizmetleri: 0312 444 9000

Y. TIRAS UYAR  
Mühür No: 19835  
Proje ve Yapı İnceleme Hizmetleri

## A - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN

1	VERGİ DAİRESİ	BAŞKENT
2	SİCİL NO	470 044 4772
3	SOYADI (ünvanı)	İL-DA MİM. MUH.İNŞ.TUR.SAN.VETİC. LTD.ŞTİ.
4	ADI	ÖZGE ORTAÇTEPE
5	BABA ADI	
6	DOĞUM TARİHİ	
7	DOĞUM YERİ	İL ANKARA İLÇE MERKEZ
8	MESLEĞİ	MİMAR
9	BAĞLI BULUNDUĞU ODA	ANKARA MİMARLAR ODASI
10	ODA SİCİL NO	39785

Plan, proje resim ve hesapları yapanların

Adı - Soyadı :

İmzası :

ÖZGE ORTAÇTEPE  
Mühür No: 39785

## B - PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN

11	VERGİ DAİRESİ	
12	SİCİL NO	
13	SOYADI (ünvanı)	MANAS ENERJİ YÖNETİMİ A.Ş.
14	ADI	
A 15	MAH.VEYA SEMT	
D 16	CAD. VEYA SOK.	
R 17	KAPI NO :	
E 18	DAİRE NO :	
S 19	İL	ANKARA
I 20	İLÇE	SINCAN

## C - YAPILAN İŞİN

21	ÇEŞİDİ	FABRİKA			
22	ODA PROJE KAYIT NO:				
23	ADA NO :	100644	24	PARSEL NO :	3

YAPININ

SAHİBİ

MANAS ENERJİ YÖNETİMİ A.Ş.

KULLANMA AMACI

FABRİKA

ARSANIN

İLİ

İLÇESİ

MAHALLESİ

SOKAĞI

PAFTA

ADA

PARSEL

İMAR D.TAR.

ANKARA

SINCAN

(1. Org.San.)

100644

3

ODALAR ARASI  
ORTAK  
ESASLARA  
GÖRE

MİMARİ  
HİZMET  
SINIFI

STATİK  
HİZMET  
SINIFI

MALİYET  
GURUBU

KAT  
ADEDİ

ALANI  
(M2)

İNŞAAT  
SÜRESİ  
(AY)

TAŞIYICI  
SİSTEM

EN  
BÜYÜK  
AÇIKLIK

EN  
BÜYÜK  
KAT YÜK.

HAREKET  
YÜK  
(KG/M2)

İL-DA  
MİMARLIK MÜHÜR İNŞ.

TEL-439 73 56-439 68 43 FX-439 33 49

100644 ADA

3 PARSEL

İLAVE TADİLAT MİMARİ

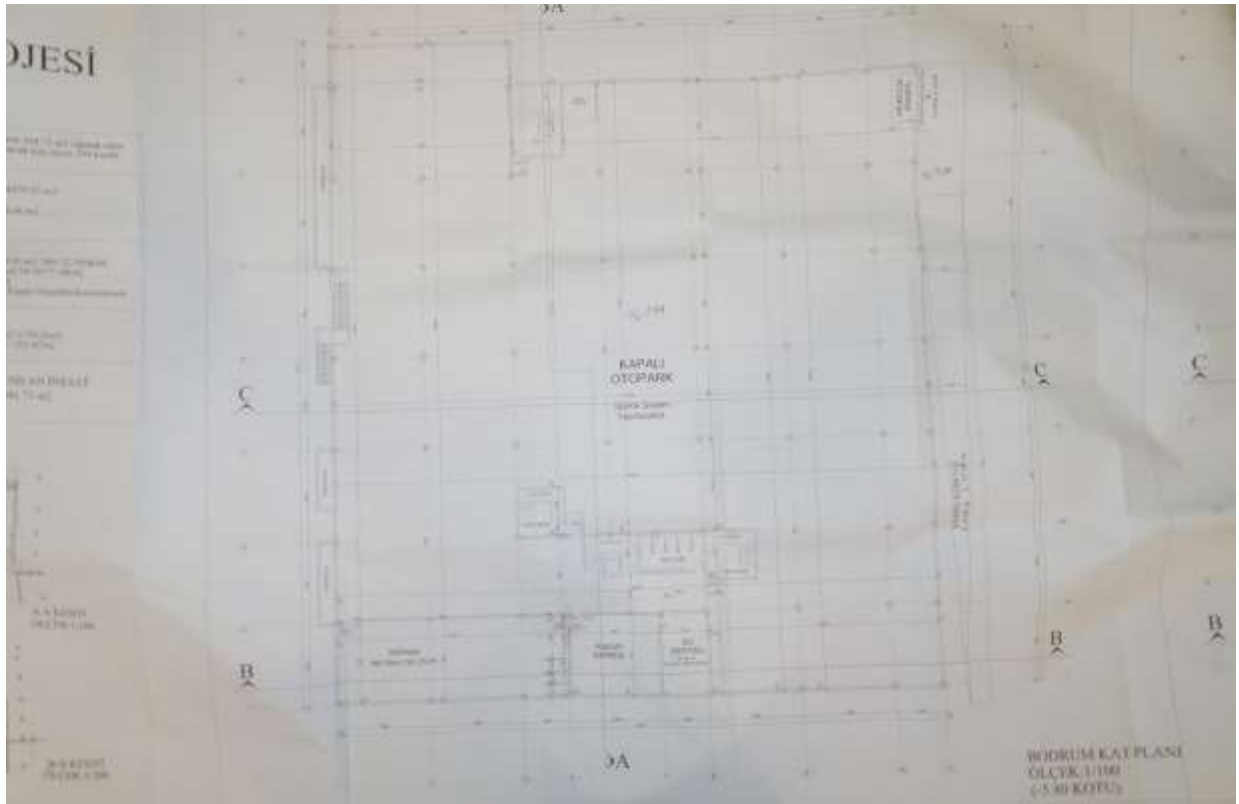
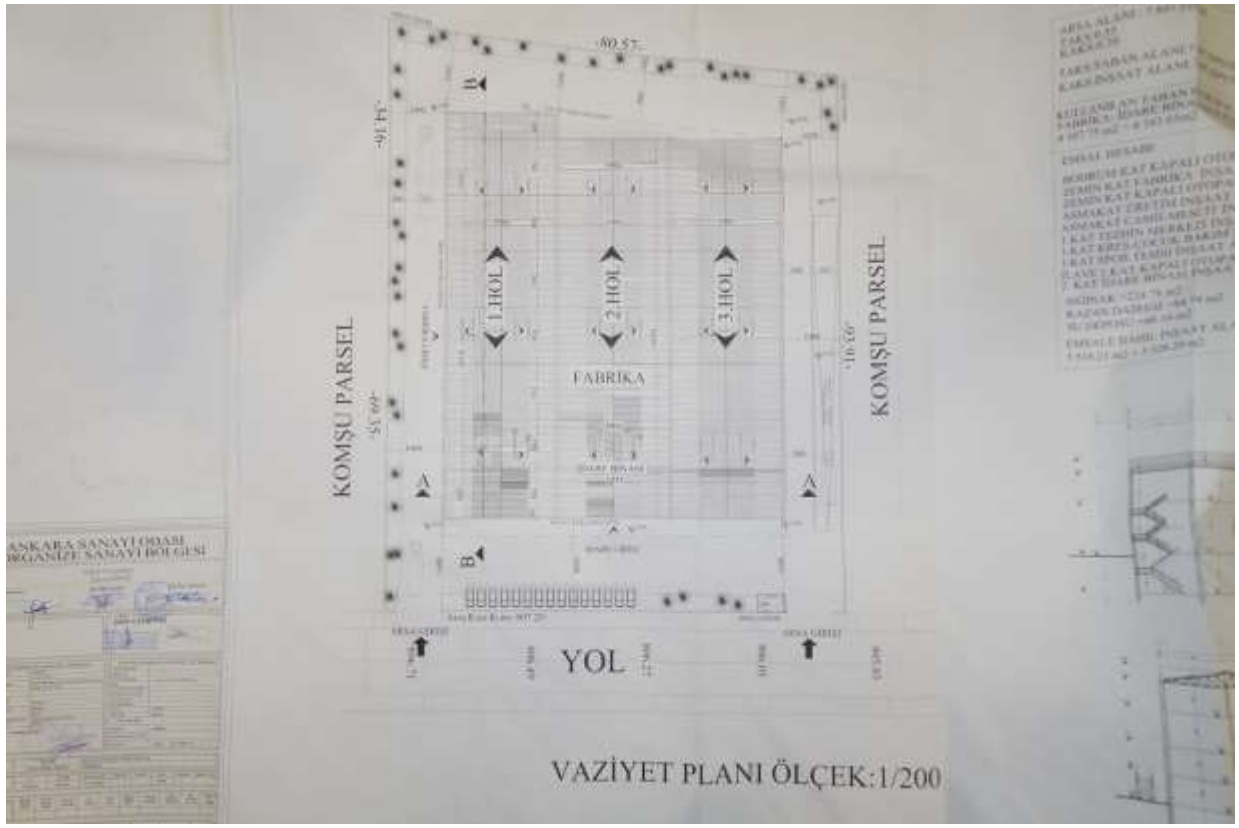
BETON

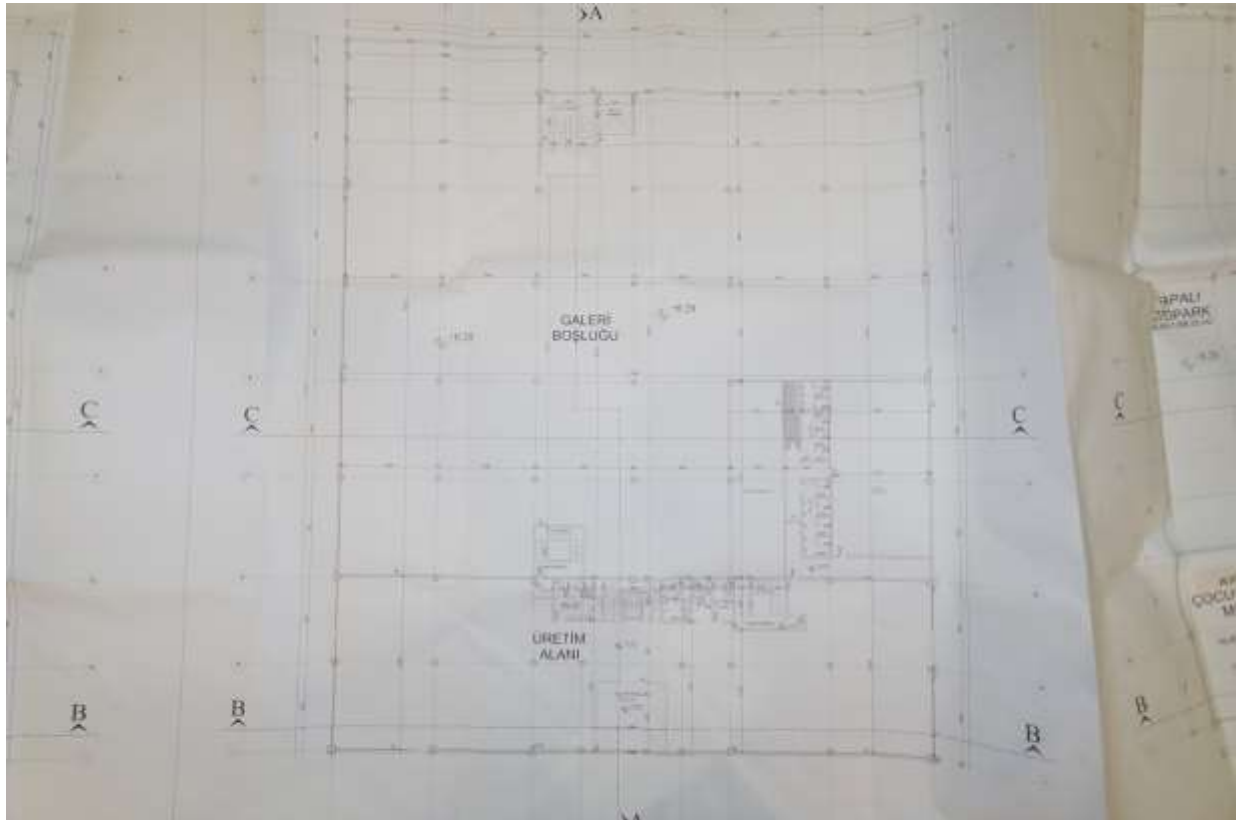
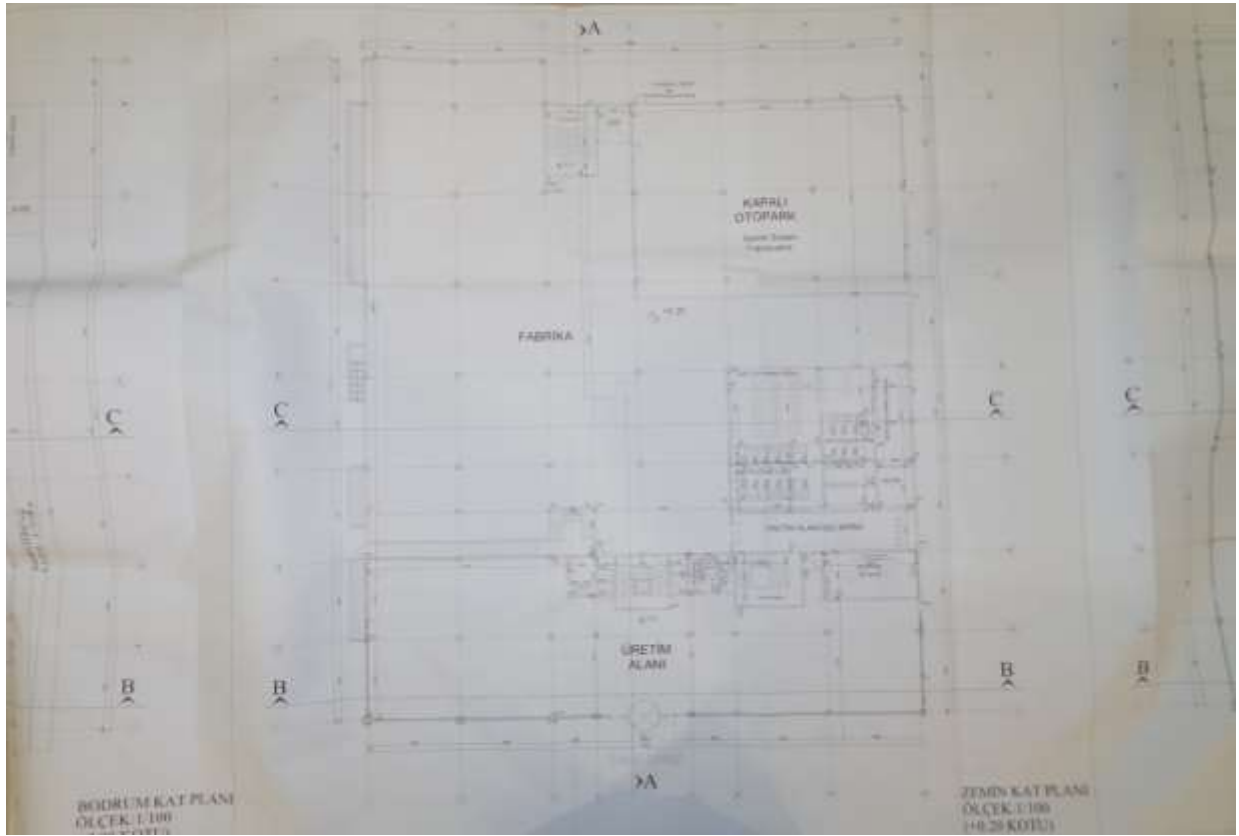
ÇELİK

ZEMİN EMNİYETLİ  
TAŞIMA GÜCÜ

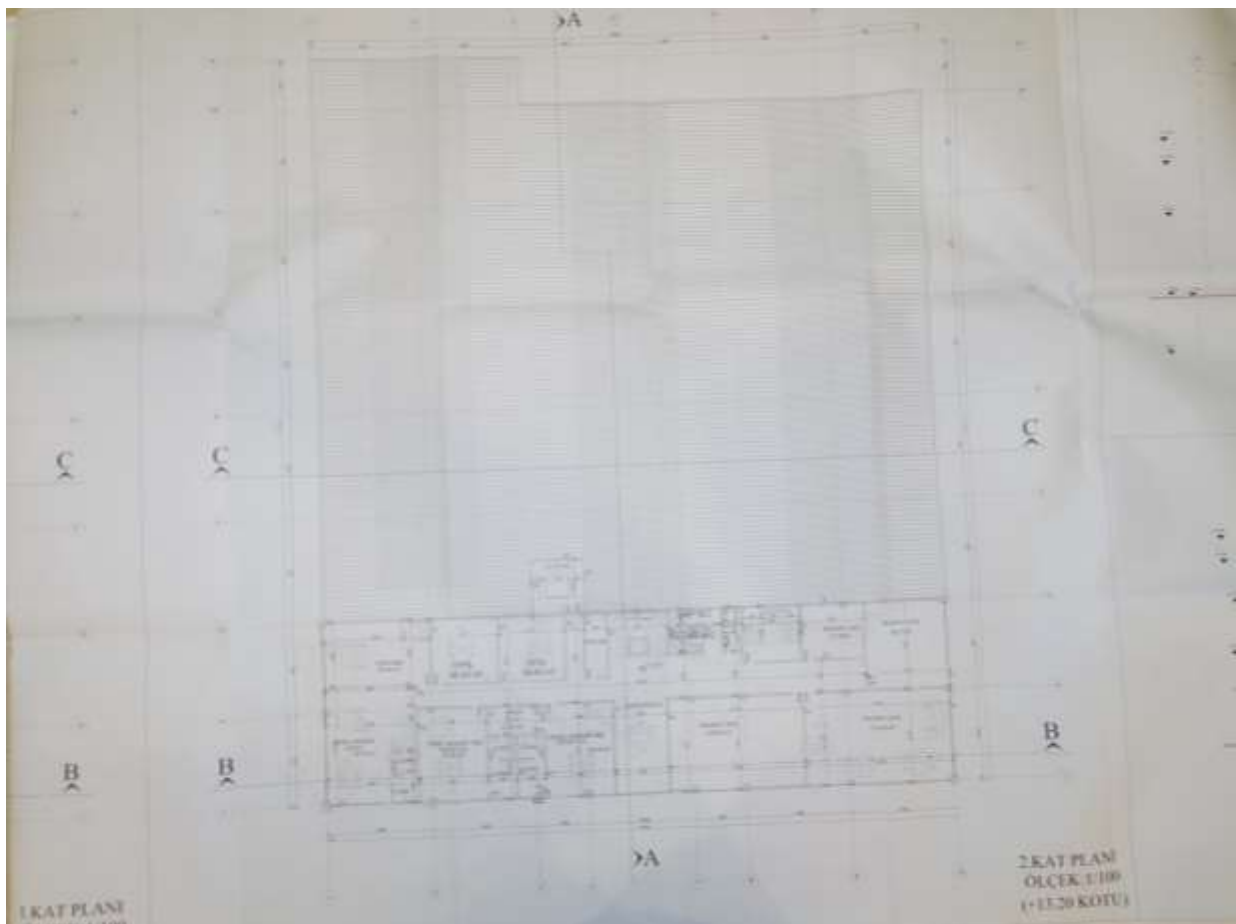
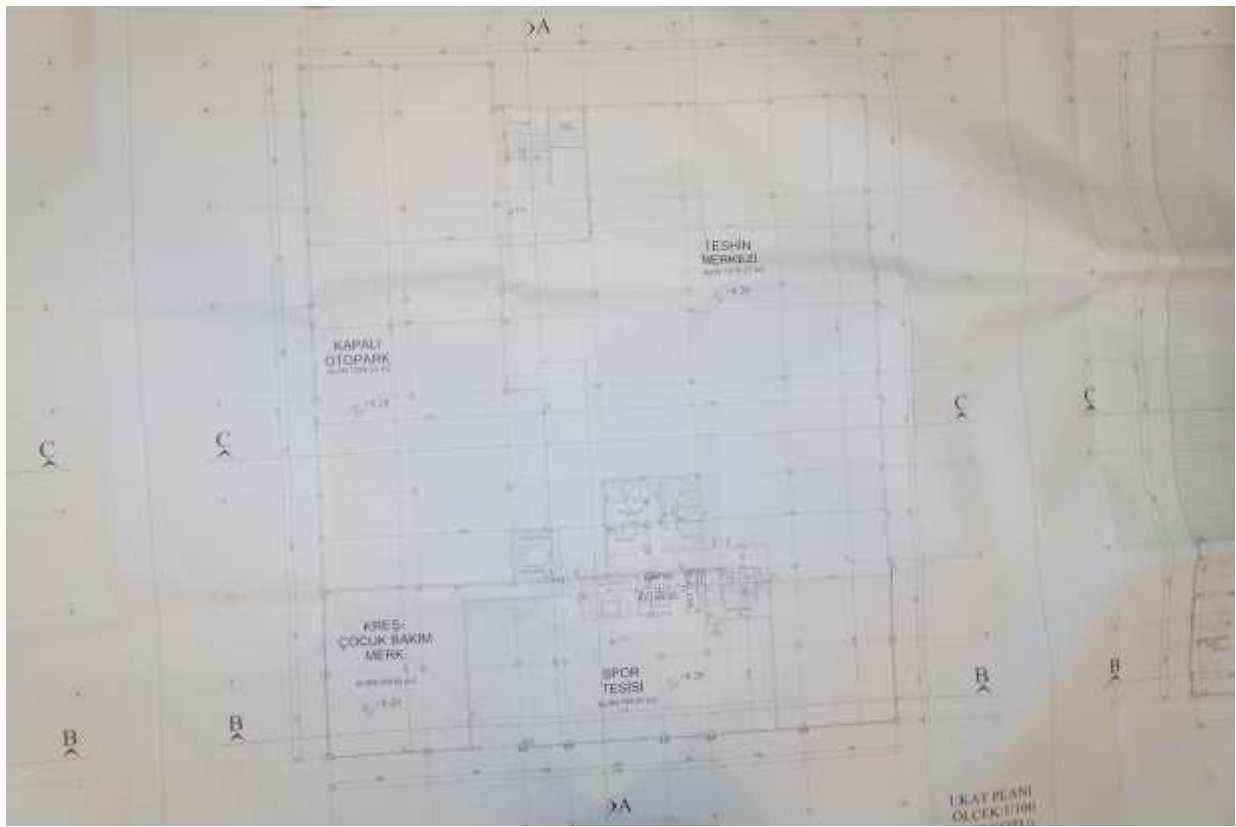
ÖLÇEK

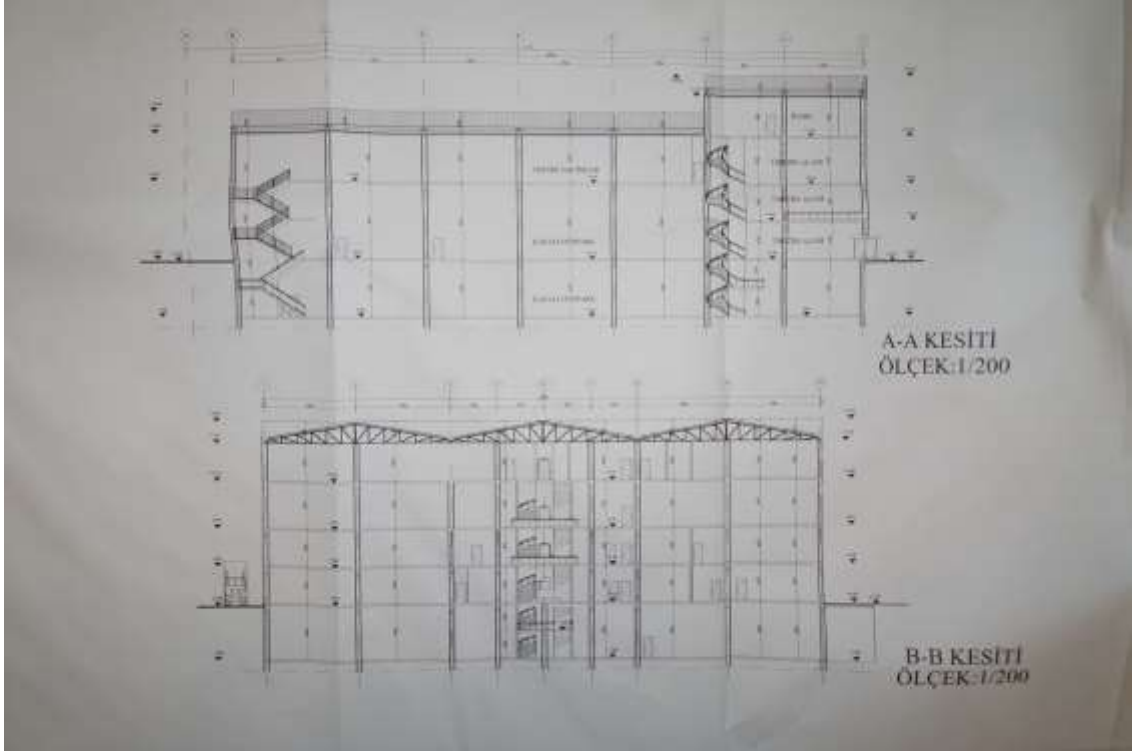
M











Fabrika



Fabrika



Fabrika



Fabrika



Fabrika



Fabrika



Bodrum Kat



Bodrum Kat



Bodrum Kat



Bodrum Kat



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



İdari Bina



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



Fabrika Üretim Alanı



# Ahmet Selçuk GÖRGÜN



## KİŞİSEL

Doğum Tarihi	14.06.1976
Doğum Yeri	Konya
Uyruğu	T.C.
T.C. NO	45538591156
Medeni Hali	Bekar
Ehliyet	B Sınıfı
SPK Lisans No	400885

## TECRÜBE

14 Nisan 2011 -	ATAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi - Sorumlu Değerleme Uzmanı ( 400885)
1 Şubat 2005- 28 Şubat 2011	GARANTİ BANKASI İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ AKDENİZ BÖLGE EKSPERİ Antalya, Isparta, Burdur, Afyonkarahisar, Konya Muğla, Aydın illerinde ekspertiz raporlarının hazırlanması.
Mayıs 1999 – 20 Kasım 2000; 5 Mayıs 2002- 10 Ocak 2005	HMS MÜHENDİSLİK SİSTEMLERİ Harita Mühendisliği, Harita mühendislik çalışmaları kapsamında halihazır harita yapımı, plankote, parselasyon ve imar uygulamaları,
20 Kasım 2000 – 20 Nisan 2002	HARİTA GENEL KOMUTANLIĞI - GPS-Nivelman Subayı TUTGA-2001 revize çalışmaları kapsamında Batı Anadolu ve Karadeniz bölgelerinde GPS ölçümleri ve bu noktalarda hassas nivelman ölçümlerinin yapılması, hesaplanması, arşivlerinin hazırlanması.

## EĞİTİM

Y. Lisans	
Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği- (Mayıs 1999)
Lise	Ö.M.C.Ünal Fen lisesi (1990-1993)
Yabancı Dil	İngilizce (iyi)
Bilgisayar	Office programları, Netcad, Autocad, Orta düzeyde programlama bilgisi
Sertifika / Eğitim	<ul style="list-style-type: none"><li>Gayrimenkul Değerleme Esasları – Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar – İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi – Temel Finans Matematiği – Vergi Mevzuatı Eğitimleri</li><li>GIS ( Coğrafi Bilgi Sistemleri ), KBS(Kent Bilgi Sistemleri ve Uygulama Alanları )</li><li>Deprem ve Haritacılık, ORBİT ( uzaktan algılama ve uygulamaları )</li><li>360 derece fotoğraf çekimi ve bu fotoğrafların haritacılıkta kullanımı</li><li>Toplam Kalite Yönetimi</li><li>Karapara ve Karapara ile Mücadele</li><li>Keyif Veren Sunum</li><li>Planlama ve Zaman Yönetimi</li><li>Kıymetli Evrak Hukuku</li><li>Makroekonomik Bilgiler</li><li>Yazılı İletişim Teknikleri</li><li>AB'ye Uyum Sürecinde Bankacılık</li></ul>



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 05.11.2008

No : 400885

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ahmet Selçuk GÖRGÜN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



Enevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi:27.02.2020

Belge No: 2019-01.3108

**Sayın Ahmet Selçuk GÖRGÜN**

(T.C. Kimlik No: 45538591156 - Lisans No: 400885 )

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



Doruk KARŞI  
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU  
Başkan

# Barış BARUTÇU



## KİŞİSEL

Doğum Tarihi	15.09.1974
Doğum Yeri	Çal
Uyruğu	T.C.
T.C. NO	17014862470
Medeni Hali	Evlî
Ehliyet	B Sınıfı
SPK Lisans No	400271

## TECRÜBE

2011 -	<b>ATAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.</b> Yönetim Kurulu Üyesi – Değerleme Uzmanı
2005 – 2011	<b>GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.</b> Değerleme Uzmanı
2000 – 2005	<b>T. Garanti Bankası A.Ş.</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
1994 – 2000	<b>Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü</b> Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü – VHKİ
1993 – 1994	<b>Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü</b> Ayancık Kadastro Müdürlüğü – Kadastro Teknisyeni

## EĞİTİM

Y. Lisans	-
Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği
Lise	Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi
Yabancı Dil	İngilizce
Bilgisayar	Microsoft Office, Netcad, Autocad,
Sertifika / Eğitim	<ul style="list-style-type: none"><li>Gayrimenkul Değerleme Esasları – Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar – İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi – Temel Finans Matematiği – Vergi Mevzuatı Eğitimleri</li><li>GIS ( Coğrafi Bilgi Sistemleri ), KBS(Kent Bilgi Sistemleri ve Uygulama Alanları )</li><li>Toplam Kalite Yönetimi</li><li>Planlama ve Zaman Yönetimi</li><li>Kıymetli Evrak Hukuku</li></ul>

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 19.09.2005

No : 400271

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Barış BARUTÇU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi:27.02.2020

Belge No: 2019-01.3109

**Sayın Barış BARUTÇU**

(T.C. Kimlik No: 17014862470 - Lisans No: 400271 )

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan