



# DEĞERLEME RAPORU

## ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ANKARA – SİNCAN – TEMELLİ/MALİKÖY

(201 ada 7 parsel)

“ARSA(DEPO)”

2020-SPK-0027



**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>Talep tarihi</b>	06.10.2020
<b>Değerleme Süresi</b>	5 Gün
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	Tam
<b>Raporun Konusu</b>	Aşağıda adresi ve tapu bilgileri belirtilen, tapu kayıtlarında "Arsa" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin tespiti.
<b>Rapor Tarihi</b>	14.10.2020

### Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

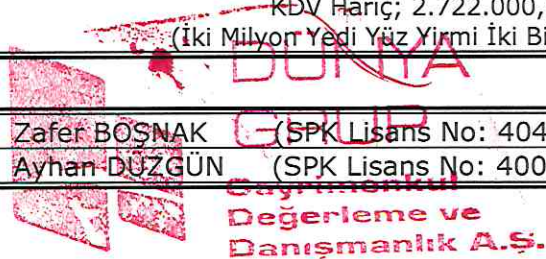
<b>Adresi</b>	MALIKÖY BAŞKENT OSB Mah. 3 Cad. No: 4 / MERKEZ / SİNCAN / ANKARA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	Tapunun; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi, 3597,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 201 Ada 7 Parsel no'lu "Arsa" nitelikli gayrimenkuldür.
<b>Sahibi</b>	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	Depo
<b>Parsel Yüzölçümü</b>	201 ada 7 parsel: 3.597,00 m <sup>2</sup>
<b>Tapu İncelemesi</b>	TKGM TAKBİS Portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde takyidat/kayıt bulunmakta olup takyidat bilgileri gayrimenkul tapu tetkik kısmında belirtilmiştir.
<b>İmar Durumu</b>	Başkent Osb Yönetimi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre, 1/1000 ölçekli imar planında "Sanayi" alanında kalmakta olup, Ayrık nizam, Hmax: Serbest, Emsal: 0.60 yapılaşma şartlarına haizdir.
<b>En İyi ve En Verimli Kullanımı</b>	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alınarak mevcut kullanım şeklinin(Fabrika-Depo) en etkin ve en verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (KDV hariç)

	<b>Konu Taşınmazın Değeri</b>
<b>Maliyet +Emsal Karşılaştırma</b>	KDV Hariç; 2.722.000,00.-TL (İki Milyon Yedi Yüz Yirmi İki Bin.-TL)
<b>Nihai Sonuç</b>	KDV Hariç; 2.722.000,00.-TL (İki Milyon Yedi Yüz Yirmi İki Bin.-TL)

### Raporu Hazırlayanlar

<b>Değerleme Uzmanı</b>	Zafer BOŞNAK (SPK Lisans No: 404201)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Aynan DUZGÜN (SPK Lisans No: 400504)



## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com



## İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ.....	6
I.2. RAPORUN TARİHİ: 14.10.2020.....	6
I.3 RAPOR NUMARASI.....	6
I.4. RAPORUN TÜRÜ.....	6
I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	6
I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI :.....	6
I.7. DEĞERLEME TARİHİ:.....	6
I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ.....	6
I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA.....	6
II. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	7
Not: Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır.....	7
II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	8
III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER.....	9
III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI.....	9
III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	11
III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR.....	11
III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki.....	11
III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar.....	11
III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	12
III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama ) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	12
III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaatı Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup - Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına	

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş .....	13
III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ( Ticaret Ünvanı, Adresi vb. ) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	13
III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	13
IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....	14
IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	14
IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler .....	22
IV.2.1. Makro Ekonomik Verilerle 2019 ve 2020 yılı beklentileri; .....	22
IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	31
IV.4. Ana Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri .....	31
Başkent Osb Müdürlüğüne ve Sincan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; binanın tek kat ve tek mahalden oluştuğu tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemeye göre 20 m2 trafo binası olduğu tespit edilmiştir. Ekspertize konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır. ....	32
IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	32
IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	32
IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri....	32
IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	36
IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri.....	36
IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi.....	36
IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi .....	36
IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri .....	37
IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	38
IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi.....	38
IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	39
IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	39
IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	39



IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları.....	39
V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	39
V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	39
V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	39
V.3. Yasal Gereklere yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	40
V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş....	40
VI. SONUÇ .....	40
VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	40
VI.2. Nihai Değer Takdiri.....	40
VII.RAPOR EKLERİ : .....	42



## I.RAPOR BİLGİLERİ

**I.2. RAPORUN TARİHİ:** 14.10.2020

**I.3 RAPOR NUMARASI:**2020/SPK/0027

### I.4. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, Tapunun; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi, 3597,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 201 Ada 7 Parsel no'lu "ARSA" nitelikli gayrimenkulün, Türk Lirası cinsinden 14.10.2020 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### I.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme uzmanı Zafer BOŞNAK tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme uzmanı Ayhan DÜZGÜN tarafından kontrol edilmiştir.

**I.6. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** :AYHAN DÜZGÜN

**I.7. DEĞERLEME TARİHİ:** 07/10/2020

### I.8 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

- 06/10/2020 tarih, - sayı nolu teklif talebi yazınız.
- 06/10/2020 tarih, 59 sayı nolu teklif yazımız.
- 06/10/2020 tarih, tarihli sözleşme.

### I.9 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.





## II. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Aşağıöveçler Mah. 1322. Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (312 ) 472 58 72-73
<b>FAKS NO</b>	: +90 (312 ) 472 58 74
<b>WEB</b>	: <a href="http://www.dunya-grup.com.tr">http://www.dunya-grup.com.tr</a>
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 09 Mayıs 2007
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL

**Not:** Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır.

-Şirket 24.10.2013 tarih 5560 sayılı yazı ile BDDK tarafından Değerleme yetkisi verilmiştir.



## II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>MÜŞTERİ NO</b>	:-
<b>ÜNVANI</b>	: ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Mustafa Kemal Mahallesi 2159 Sokak No:6/8 06530 Çankaya / ANKARA
<b>İRTİBAT BİLGİLERİ</b>	: -
<b>Telefon</b>	: (0312) 219 80 95
<b>Faks</b>	: +90 312 219 80 93
<b>Web</b>	: <a href="https://elitenaturel.com/">https://elitenaturel.com/</a>
<b>KURULUŞ YILI</b>	: --
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	: -- TL
<b>KAYITLI SERMAYESİ</b>	: -- TL
<b>ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ</b>	: --TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % .....
<b>FAALİYET KONUSU</b>	:
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN</b>	:
<b>BAZI GAYRİMENKULLER</b>	:

## II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. firmasının talebi üzerine Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi'nde konumlu gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden 14.10.2020 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit ve benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur.
- Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

### III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

#### III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz; MALİKÖY BAŞKENT OSB Mah. 3 Cad. No: 4 / MERKEZ-MERKEZ / SİNCAN / ANKARA posta adresinde konumlanmaktadır.

Ekspertize konu gayrimenkule ulaşım; bölgenin arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı üzerinden batı istikametinde ilerlerken Temelli/Malıköy mevkiinde sağ kolda yer alan Türkoğlu Ali Ağa Caddeye dönülür. Bu cadde üzerinden yaklaşık olarak 5 km ilerlenerek sol kolda yer alan Recep Tayyip Erdoğan Bulvarına dönülür. Bu bulvar üzerinden yaklaşık olarak 1.3 km ilerlenerek sağ kolda yer alan Başkent Bulvarı yönüne dönülür. Başkent bulvarı üzerinde 500 m ilerledikten sonra sol kolda yer alan 3. Cadde yönüne dönülür. 3. Cadde üzerinde 150 m ilerledikten sonra ekspertize konu taşınmaz 201 ada 7 parselde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari faaliyetler oldukça gelişmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde ketsel servis alanları, fabrikalar, idari binalar ve çok sayıda boş arsa bulunmaktadır.

Taşınmaz 39.793100, 32.381300 ortalama koordinatlarında konumlandırılır.



**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com





## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com



### III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

<b>SAHİBİ</b>	: ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>İLİ-İLÇESİ</b>	: Ankara - Sincan
<b>MAH./KÖY</b>	: Temelli/Malıköy Mahallesi
<b>MEVKİİ</b>	: ---
<b>PAFTA NO</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 201
<b>PARSEL NO</b>	: 7
<b>ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>HİSSESİ</b>	: 1/1
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 3597,00m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YEVMIYE NO</b>	: 22298
<b>CİLT NO</b>	: 15
<b>SAHİFE NO</b>	: 1473
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 02-07-2019

### III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT ,ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

#### III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup, bu belgeye göre konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat/kayıt bulunmaktadır.

**Beyan:** 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez.( 10-09-2014 09:46 - 25628)

**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. (10-09-2014 09:46 -25628)

#### III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Taşınmazla ilgili Başkent Osb Yönetimi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yer alan yapıya ait;

23.12.2009 tarih ve Bila no'lu mimari proje, 04.03.2010 tarih ve 03 no'lu yeni yapı ruhsatı, 20.08.2014 tarih ve 2014-14 no'lu yapı kullanım izin belgesi, bulunmaktadır. Ruhsat ve iskan yol kotu üstü 1 kat olmak üzere toplam tek katlı, 1927 m2 alanlı, 1 adet depo ibaret Prefabrik yapı için düzenlenmiştir. Dosyasında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

Başkent Osb Müdürlüğü'nde ve Sincan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalara göre, 1/1000 ölçekli imar planında "Sanayi" alanında kalmakta olup, Ayırık nizam, Hmax: Serbest, Emsal: 0:60 yapılaşma şartlarına haizdir.

### **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com

Temin edilen belge ve dokümanlar raporumuz ekinde sunulmuştur.

### **III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınan takyidat/TAKBİS belgesine göre taşınmaz 02.07.2019 tarihinde ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

Başkent OSB Müdürlüğünde ve Sincan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parselin mevcut imar durum/durumlarında ve hukuki durum/ durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

### **III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama ) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş**

Söz konusu gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin "4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez." "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." Beyanı olup satış öncesi Başkent Osb Müdürlüğü'nün onayının alması gerektiği TKGM portalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir. Söz konusu gayrimenkulün Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için ilgili OSB den uygunluk görüşü alınmalıdır.





### **III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş**

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Söz konusu gayrimenkulün Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için ilgili OSB den uygunluk görüşü alınmalıdır

### **III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ( Ticaret Ünvanı, Adresi vb. ) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Parsel üzerindeki yapı/bina Yapı Denetim Kanunu'nun çerçevesinde Mertaş Yapı Denetim Şirketi tarafından denetim ve inceleme yapılmıştır.

### **III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel için proje geliştirme hesabı yapılmış olup, hesaplamalar ve proje geliştirme detayları aşağıda IV.9 bölümünde verilmiştir.





## IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmaz; MALİKÖY BAŞKENT OSB Mah. 3 Cad. No: 4 / MERKEZ-MERKEZ / SİNCAN / ANKARA posta adresinde konumlanmaktadır.

Ekspertize konu gayrimenkule ulaşım; bölgenin arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı üzerinden batı istikametinde ilerlerken Temelli/Malıköy mevkiinde sağ kolda yer alan Türkoğlu Ali Ağa Caddeye dönlür. Bu cadde üzerinden yaklaşık olarak 5 km ilerlenerek sol kolda yer alan Recep Tayyip Erdoğan Bulvarına dönlür. Bu bulvar üzerinden yaklaşık olarak 1.3 km ilerlenerek sağ kolda yer alan Başkent Bulvarı yönüne dönlür. Başkent bulvarı üzerinde 500 m ilerledikten sonra sol kolda yer alan 3. Cadde yönüne dönlür. 3. Cadde üzerinde 150 m ilerledikten sonra ekspertize konu taşınmaz 201 ada 7 parselde yer almaktadır.

**Ankara;** Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.



Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayanır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla

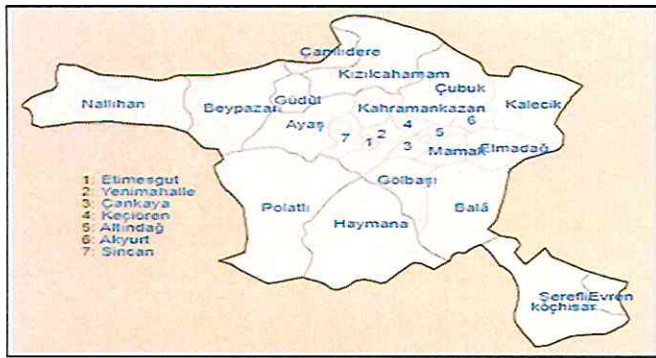
### DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il



topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

**İdari;** Ankara ili, Osmanlı İmparatorluğu'nun çökmesine kadar Ankara vilayeti sınırları içindeydi. 13 Ekim 1923'te Ankara şehrinin Türkiye'nin başkenti olmasının ardından[172] ilde nüfus hızla artmaya başlamış ve buna bağlı olarak yıllar içinde ilin idari yapısı değişime uğramıştır. Çankaya 1936 yılında Ankara Merkez ilçesinden ayrılmış ve yeni bir ilçe haline gelmiştir.1953 yılında Altındağ ilçesi kurulmuştur. Etimesgut, 1968 yılına kadar kaza olarak kalmış, daha sonra Ankara şehrine ait bir mahalleye dönüştürülmüş, 1990 yılında ise ilçe yapılmış ve belediye teşkilatı kurulmuştur. 1983'te bir grup yeni ilçe daha oluşmuştur. Evelden Altındağ ilçesine ait olan Keçiören, Çankaya'ya bağlı bir mahalle olan Mamak, 1923'ten beri bir kaza olan Gölbaşı ve daha evvel bir kaza olan Sincan1988'de Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınarak metropol ilçe konumuna getirilmiştir. Daha önce birer kasaba olan Kahramankazan(1987'de), Akyurt (1990'da) ve Pursaklar(2008'de) ilçe olmuştur.



Bu süreç içinde Ankara iline bağlı olan bazı bölgeler de ilden kopmuştur. 1989'a kadar ile bağlı olan Kırıkkale ilçesi, 1989'da ve 3578 sayılı yasa gereğince ayrı bir il olmuştur. Ankara ili Şerefliköçhisar İlçesine bağlı bir kasaba olan Ağaören 1989'da çevresindeki köylerle birlikte bir ilçe olup Aksaray iline bağlanmıştır.Halihazırda ilin toplam 25 ilçesi vardır.



**Ulaşım;** İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar. Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 100 kişiye 18 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkent ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa - Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir - Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kahramankazan - Gerede), D765 (Çankırı - Çankaya - Kırıkkale), D70 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir) dir.

İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki demiryolu vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesi'nin Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da hizmete açılmıştır.

İl merkezinde kent içi ulaşımında en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşır. Metro ağında halihazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Ankaray Metroya göre daha hafif bir raylı sistemdir. Şu an inşaatı süren iki adet metro ağı vardır.



TCDD tarafından sağlanan banliyö treni hizmeti başkenti Kayaş ve Sincan kentleri ve aradaki istasyonlara bağlar.

Başkent ve çoğu ilçe merkezinde günlük ulaşımda belediye tarafından işletilen otobüsler çalışır. Ayrıca belediyenin özel sektöre ücret karşılığı verdiği özel halk otobüs hatları vardır. Halk arasında bu servisler sıkıntıya yol açsa da belediye bu hizmet anlayışından vazgeçmemektedir. Dolmuşlar hemen her kentte bulunan bir diğer toplu taşımacılık alternatifidir.

**Coğrafya;** Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km<sup>2</sup>'dir. Doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. 1.355 kilometre uzunluğu ile tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ile batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km<sup>2</sup> ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

**İklimi;** İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz iklimi nin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 7 Ocak 2016'da görmüştür.





Ankara iklimi [gizle]													
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	16.6	20.4	27.8	31.1	33.0	37.0	41.0	40.4	36.0	33.3	24.4	20.4	41.0
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	4.4	6.6	11.6	17.3	22.2	26.6	30.2	30.3	26.0	19.8	12.9	6.6	17.8
Ortalama sıcaklık (°C)	0.4	1.9	6.0	11.3	16.1	20.1	23.6	23.4	18.8	13.0	7.0	2.6	12.0
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	-3	-2.2	0.9	5.6	9.7	13.0	15.9	16.0	11.8	7.2	2.4	-0.7	6.3
En düşük sıcaklık (°C)	-24.4	-22.2	-19.2	-6.7	-1.6	3.8	4.5	6.3	2.5	-5.3	-13.4	-18	-24.4
Ortalama yağış (mm)	42.1	36.6	40.3	46.5	52.0	36.7	14.2	10.9	18.7	29.1	32.0	43.1	366.2

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü<sup>[66]</sup>

**Depremsellik;** Ankara toprakları iki dağ kuşağı arasında sıkışmıştır. Faylara (kırık hatlara) rastlanır. Ankara il sınırları içindeki alanın %30'u 1. ve 2. derece deprem alanıdır. Son yüz yılda meydana gelen küçük şiddetli depremlerin çoğu Kuzey Anadolu Fay Hattı ve yakın çevresinde veya başkent'in güneydoğusunda Tuz Gölü ve Kırşehir fayı civarındadır. Bu dönemde meydana gelen 1944 Bolu-Gerede depremi ve 1938 Kırşehir depremi Ankara il sınırları içinde hasara yol açmıştır. Ankara içinde meydana gelen en kuvvetli deprem, 6,1 büyüklüğündeki 2005 Balâ depremidir.

**Nüfusu;** Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) birbuçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %7'si sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).[76]

Ankara'nın nüfusu 2019 yılı itibarıyla 5.639.076 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir. Üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.



Ankara il nüfus bilgileri					
Yıl	Toplam	Sıra	Fark	Şehir - Kırsal	
1927 <sup>[91]</sup>	404.501	2	%24	00.000	305.515 %76
1935 <sup>[92]</sup>	534.025	2	%32	152.095	381.330 %71
1940 <sup>[93]</sup>	602.965	2	%13	130.410	414.540 %69
1945 <sup>[94]</sup>	695.526	2	%15	279.491	416.035 %60
1950 <sup>[95]</sup>	019.693	2	%18	348.552	471.141 %65
1955 <sup>[96]</sup>	1.120.064	2	%37	551.304	569.530 %61
1960 <sup>[97]</sup>	1.321.300	2	%18	793.351	537.529 %41
1965 <sup>[98]</sup>	1.644.302	2	%24	1.000.781	574.541 %35
1970 <sup>[99]</sup>	2.041.650	2	%24	1.467.304	574.354 %28
1975 <sup>[100]</sup>	2.565.293	2	%27	1.997.090	567.313 %23
1980 <sup>[101]</sup>	2.854.689	2	%10	2.238.097	615.722 %22
1985 <sup>[102]</sup>	3.306.327	2	%16	2.737.209	569.118 %17
1990 <sup>[103]</sup>	3.236.626	2	%2	2.838.710	399.907 %12
2000 <sup>[104]</sup>	4.007.060	2	%24	3.540.522	467.338 %12
2007 <sup>[105]</sup>	4.466.756	2	%11	4.140.090	325.888 %7
2008 <sup>[106]</sup>	4.548.939	2	%2	4.395.888	153.051 %3
2009 <sup>[107]</sup>	4.650.802	2	%2	4.513.921	136.881 %3
2010 <sup>[108]</sup>	4.771.716	2	%3	4.641.256	130.460 %3
2011 <sup>[109]</sup>	4.890.093	2	%2	4.762.110	128.777 %3
2012 <sup>[110]</sup>	4.955.542	2	%2	4.842.135	123.408 %3
2013 <sup>[111]</sup>	5.045.003	2	%2	%100	%0
2014 <sup>[112]</sup>	5.150.072	2	%2	%100	%0
2015 <sup>[113]</sup>	5.270.575	2	%2	%100	%0
2016 <sup>[114]</sup>	5.346.518	2	%1	%100	%0
2017 <sup>[115]</sup>	5.445.026	2	%2	%100	%0
2018 <sup>[116]</sup>	5.503.955	2	%1	%100	%0

2019 yılı sonunda Ankara ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2016	Nüfus 2019	Fark	Nüfus Artışı %	Mah.Say.	Alanı km <sup>2</sup> [100]	Yoğunluk
Akyurt	34.580	36.123	1.535	4,44	26	369	98
Altındağ	370.024	389.510	19.486	5,27	25	123	3.167
Ayaz	15.540	13.900	-1.640	-10,55	33	1.041	13
Bala	33.844	30.280	-3.364	-10,00	55	1.351	16
Beypazarı	48.274	48.371	97	0,20	70	1.697	29
Çamlıdere	15.146	9.325	-5.323	-35,14	40	762	13
Çankaya	920.890	944.609	23.719	2,58	124	403	1.956
Çubuk	89.046	90.764	1.718	1,93	84	1.198	70
Elmadag	45.349	45.557	208	0,46	30	647	70
Etimesgut	570.727	587.052	16.325	2,86	36	273	2.150
Evren	3.606	3.097	-509	-14,12	13	222	14
Göbaşı	134.378	138.944	4.566	3,40	54	1.364	102
Güdü	10.074	8.092	-1.182	-11,73	31	540	16
Haymana	45.931	30.930	-15.001	-32,66	70	2.164	14
Kahramankazan	53.522	54.006	1.284	2,40	40	547	100
Katecik	13.450	13234	-216	-1,61	57	1110	12
Keçiören	909.707	939.161	29.374	3,23	51	159	5.907
Kızılcahamam	32.647	28.350	-4.297	-13,16	109	1623	17
Mamak	647.252	665.970	18.726	2,89	64	321	2.075
Nallıhan	28.091	27.579	-512	-1,82	84	2079	13
Polatlı	122.287	125.075	2.788	2,28	95	3610	35
Pursaklar	143.055	150.400	7.333	5,20	21	169	890
Sincan	518.893	535.637	16.744	3,23	59	830	609
Şereflikoçhisar	34.202	33.821	-381	-1,11	84	2155	16
Yenimahalle	683.500	687.083	23.513	3,54	57	219	3.137
ANKARA	5.503.955	5.639.076	135.081	2,45	1425	25.632	220

**SİNCAN-TEMELLİ;** Temelli, Ankara ilinin Sincan ilçesine bağlı bir semttir.

Ankara-Eskişehir yolunun yaklaşık 50. kilometresinde yer almaktadır. 1992 seçimleriyle ilk belediye teşkilatı kurulmuş Necip Koç ilk belediye reisi seçilmiştir.

Polatlı ilçesine bağlı bir belde iken Ankara Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırlarına dahil olup, belediye teşkilatı lağvedilmiş ve Sincan ilçesine bağlı bir semt statüsüne getirilmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi, Temelli'ye otobüs seferlerini 2005 yılından bu yana sürdürmektedir. 1928 yılında Türkiye 'nin ilk yerleşik köyü ilan edilen Temelli Toplu konut projeleri 20 Nisan 2017 tarihinde Wayback Machine sitesinde arşivlendi. nedeniyle önümüzdeki 20 yıl içerisinde yaklaşık nüfusunun 750.000 olması öngörülmektedir. Türkiye 'nin ilk yapay göleti olma özelliğini taşıyan Temelli 120 bin kişiyi ağırlayacak şekilde planlanan rekreasyon alanlarıyla; 1500 kişilik piknik alanı, 50 adet kamelya ile 144 adet barbekü, basketbol, voleybol, tenis sahaları ve 26 bin metrekarelik alanda yapımına başlanan dev Rehabilitasyon tesisinde, uyuşturucu bağımlılarına yardım sağlanacaktır. Bu yerleşim yerinde, şimdiden birçok villa ve kooperatif arsaları alınıp satılmaktadır. Temelli'de, içinden yolgeçen ve gezi parkurları bulunan bir gölet de bulunmaktadır. 1928-1935 yılları arasında Atatürk Bulgaristan'dan gelen muhacir Türklerini buraya yerleştirmiştir. İlk yapılan evler, gökyüzünden bakınca ay yıldız şeklindedir.

**Başkent Organize Sanayi Bölgesi;** Cumhurbaşkanımız Sn. Recep Tayyip Erdoğan'ın 26 Aralık 2003 tarihinde ilk tuğlayı koyarak cesaretlendirdiği sanayicilerimizin kendi imkânları ve emeği ile kurulmuştur. Ankara'nın Batı koridorunda şehir merkezine 33 km mesafede Temelli Maliköy'de, 4 Organize Sanayi Bölgesinin bulunduğu 40.000 dönümlük bir sanayi havzasında yer almaktadır.

Başkent OSB, kurulduğu yıldan bu yana sanayinin ve sanayicinin yanında olmayı, temiz üretime destek olmayı, üniversite sanayi işbirliği içerisinde ileri ARGE ile gelişmeyi ve geliştirmeyi hedeflemektedir. Bu hedefler çerçevesinde her yıl planlı olarak büyüyen ve büyümeye de devam eden Bölgemiz, sadece parsel tahsisine odaklanmanın üzerinde,

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Caddesi No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



yenilebilir enerjiye, nitelikli ara eleman eğitime, sosyal projelere, katma değerli üretime ve sanayiye hak ettiği hizmeti en üst kaliteden vermeye odaklanmaktadır.

Başkent OSB'nin misyonu katılımcılarına sürdürülebilir kaliteli hizmet ve altyapı sunan, sanayinin üretim kapasitesini ve rekabet gücünü arttıran, kaynakları verimli kullanan, çevreye duyarlı yenilikçi bir OSB olmaktır. Başkent OSB'nin vizyonu, yaşanılabilir ve sadece ülkemizde değil uluslararası pek çok alanda da model olabilecek geleceğin sanayi kentini kurmaktır.



2019 yılında 3.etap genişleme alanının onaylanması ile birlikte 1790 hektarlık toplam alana ulaşan Başkent OSB Türkiye'nin 5. büyük Organize Sanayi Bölgesidir. Hem büyük işletmelerin hem KOBİ'lerin ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla Bölgemizde büyüklüğü 1.800 m<sup>2</sup>-392.000 m<sup>2</sup> aralığında değişen, altyapısı tamamlanmış 560 sanayi parseli mevcut olup, hâlihazırda 490 sanayi parseli doludur. Yatırımcının ihtiyacı olan yol, su, elektrik, doğalgaz, telefon, fiber optik kablolarla data, atıksu, yağmur suyu hizmetlerini yatırımcının kullanımına hazır hale getirilmiş ve sosyal hizmet alanlarıyla da yaşayan bir sanayi kenti oluşturulmuştur.

Başkent OSB, ağırlıklı sektör grupları olan Metal, Savunma, Kimya, Medikal-ilaç, Gıda ve Matbaacılık başta olmak üzere birçok sektöre ev sahipliği yapmaktadır. Bölgemizde mevcut yatırımların %60'ı metalürji ve makine, %10'u savunma, %9'u kimya, %5'i gıda, %4'ü ilaç ve medikal sektörlerindedir. 1790 hektar alan üzerinde kurulu olan Bölgede yaklaşık olarak 270 firma faal durumda olup ve 15.000 kişi istihdam edilmektedir. Bölge katılımcılarının % 80'i ihracat yapmaktadır ve Başkent OSB'den dünyanın 100'den fazla ülkesine ihracat yapılmaktadır. Tam kapasiteye ulaşıldığında 1000 sanayi parseli ile 100.000 istihdam, 3 milyar dolar ihracat ve 10 milyar dolar katma değer hedeflenmektedir.

Faaliyetlerini standart alt yapı hizmetleri sunmanın ötesinde bir bakış açısıyla "Geleceğin Sanayi Kenti" vizyonunu benimseyerek gerçekleştiren Başkent OSB, bu faaliyetler kapsamında gerçekleşen Orta ve Yükseköğrenim Eğitim Kurumları, Öğrenci Yurdu ve sosyal yaşam alanları dışında yakın zamanda gerçekleşmesi planlanan Lojistik Merkez Projesi ve Teknopark Projesi ile yaşanılabilir bir sanayi kenti olma yolunda ilerlemektedir.

Başkent OSB Mesleki Eğitime destek veren bir kuruluştur. Başkent OSB'de eğitim yapılanması, 2016-2017 öğretim yılında Meslekî Eğitim Merkezi'nin açılmasıyla

## **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



başlamıştır ve daha sonra 2017-2018 öğretim yılında Başkent OSB Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, 2018-2019 öğretim yılında da Meslekî ve Teknik Anadolu Lisesi eğitim öğretime başlamıştır. 300 kişilik öğrenci yurdunun inşaatı tamamlanmış olup gerekli donanımı yapılmıştır ve Eylül 2020'den itibaren faaliyete geçmesi planlanmaktadır.

Başkent OSB, kurulduğu günden bu yana büyük hedefleri olan bir sanayi bölgesi olmuştur. En büyük hedefi sadece ülkemizde değil, uluslararası alanda da model olabilecek Geleceğin Sanayi Kentini kurmaktır. Başkent OSB, bu hedef doğrultusunda uluslararası rekabete olanak sağlayacak üretimde teknolojik desteklere de önem vermekte, yenilikçilik yaklaşımlarını desteklemektedir. Başkent Organize Sanayi Bölgesinin güncel projesi katılımcılarının uluslararası rekabete olanak sağlayacak teknolojik üretimi gerçekleştirmeleri amacıyla bölgede bir sanayi teknoparkı kurmaktır. Aynı zamanda Başkent OSB, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, UNDP (Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı) ve Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından yürütülen OSB'lerde Teknoloji Geliştirme Projesi kapsamında pilot olarak seçilen 2 OSB'den birisidir ve bu pilot çalışma ile bütün OSB'lere örnek olacak Yenilik Merkezleri/Ağ Yapılarının oluşturulması hedeflenmektedir. Başkent Organize Sanayi Bölgesi ulaşım ağının ana arterlerinden biri olan hızlı tren ve banliyö tren hattı ile sanayi bölgesi arasında bulunan alanda lojistik merkez kurarak, bu bölgeyi Ankara'nın ve İç Anadolu bölgesinin yükleme boşaltma ve gümrükleme merkezi haline getirmeyi hedeflemektedir. Lojistik merkez için 700 dönüm bir arazi ayrılmış olup mevcut arazi doğrudan demiryolu ana hattındadır. TCDD, Başkent OSB'de planlanan lojistik merkezin yanına 700 metre uzunluğunda rampaları ve platformu olan yükleme boşaltma alanı ve Başkent OSB iltisak hattı inşaatına başlamıştır. Lojistik merkez, ülkemizin demiryolu trafiğini, iç hat demiryolu ağını modernize ederek Orta Asya ve ötesinde ihracat pazarlarına ulaşma kabiliyetini geliştirme hedefine (örneğin Pakistan-İran-Türkiye Demiryolu Projesi, Bakü-Tiflis-Kars Demiryolu veya Marmaray Projesi) doğrudan katkı sağlayacaktır.

Başkent OSB içinden geçen Ankara Çayının iki yakası kentsel merkez olarak planlanmıştır. Hazırlanan 'Ankara Çayı Çevresi 1/500 ve daha büyük ölçekli Kentsel Tasarım, Mimari ve Peyzaj Projesi' ile yükseköğrenim tesisleri dâhil, kongre, ticaret ve fuar merkezi, otel, kreş, hastane, cami, spor tesisi, yürüyüş yolu, bisiklet yolu ve yeşil alanlara yer verilmiştir. İmar Planı kapsamında 499.635 m<sup>2</sup> bir bölüm yeşil alan olarak ayrılmış olup bu alanların 219.809 m<sup>2</sup> ağaçlandırma çalışması yapılmıştır.

ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Sistemi, ISO 14001:2015 Çevre Yönetim Sistemi ve OHSAS 18001 İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetim Sistemi Belgelerine sahip olan Başkent OSB, 12 dönüm alan üzerinde yer alan 465 ve 570 m<sup>2</sup>'lik binaları banka ve ticarethaneler için ayırmıştır. 15 dönüm alan üzerinde yer alan ve 70-300 m<sup>2</sup> arasında değişen bölümü çarşı bloğu haline getirmiş ve 61 dönüm alanda yapılan 845 metrekarelik atölyeler ile hem sanayicilerin ihtiyaçlarına cevap vermiş hem de küçük ölçekli yatırımcılara imkân sağlamıştır.

Ankara'da kendi konvansiyonel arıtma tesisini kuran ilk Organize Sanayi Bölgesi Başkent OSB'dir. Arıtma tesisi modüler biçimde yapılmıştır ve toplam 5000 m<sup>3</sup>/gün kapasitesi ile fiziksel, kimyasal ve biyolojik ünitelerden oluşan tesis 2014 yılında faaliyete geçmiştir. Başkent Organize Sanayi Bölgesi; yönetimi, kurumsallığı, katılımcısına yaklaşımı ve farklılığı öngören anlayışıyla Dünya'da bu anlamda organize olmaya çalışan birçok yapıya örnek konumdadır. Odağımız katma değerli yüksek üretimi milli teknolojilerimizle geliştirmeye ortam hazırlamak, amacımız ise kalkınmanın yapı taşı olan sanayimizin herkes tarafından ulaşılabilir olması ve sanayicimizin üzerindeki yükleri hep beraber omuzlamaktır.

**Kaynak: Vikipedi**

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



## IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

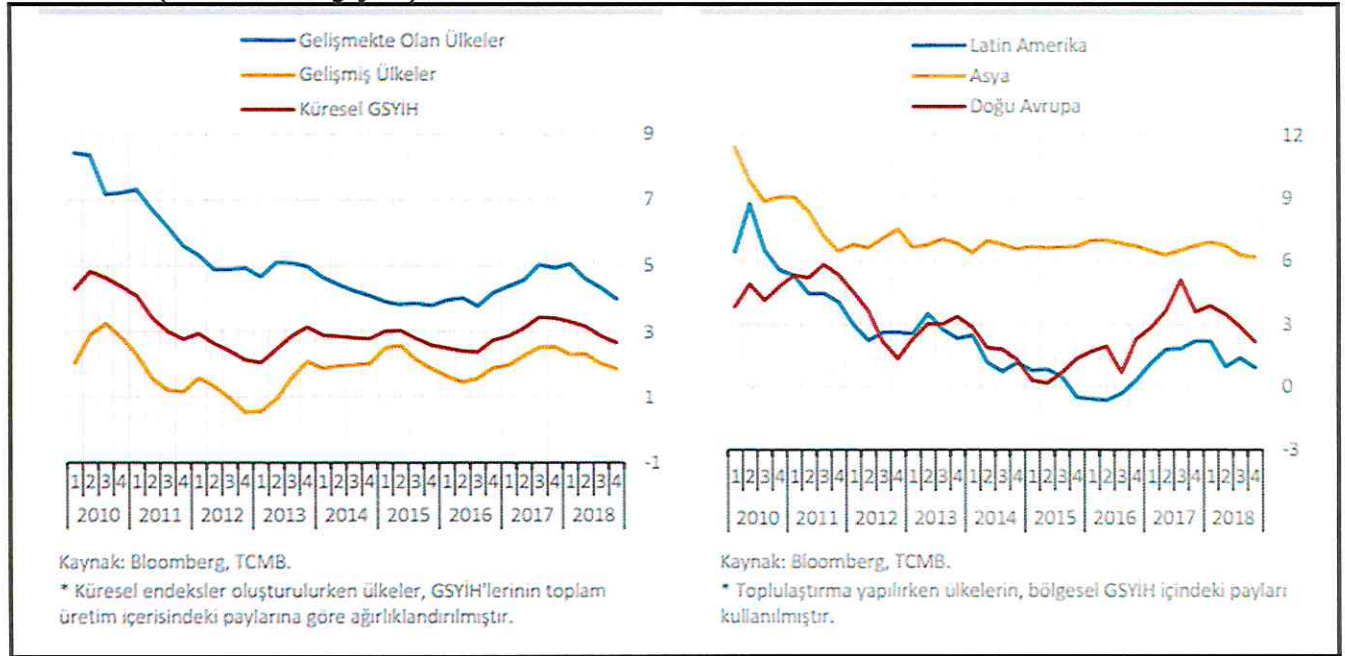
### IV.2.1. Makro Ekonomik Verilerle 2019 ve 2020 yılı beklentileri;

TCMB tarafından yayınlanan Uluslararası Ekonomik Gelişmelere istinaden hazırlanan rapora göre; Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama eğilimi 2018 yılının son çeyreğinde de devam etmiş; büyüme oranları önceki çeyreğe göre azalmıştır. Gelişmiş ülkeler tarafında ABD ekonomisindeki görece olumlu görünüm söz konusu dönemde de sürerken, Euro Bölgesi ve Japonya'nın büyüme hızlarındaki yavaşlama belirginleşmiştir. Gelişmekte olan ülkeler tarafında ise, Çin, Hindistan ve Brezilya'da büyüme hız kesmiştir. 2019 yılına ilişkin öngörüler küresel ekonomik faaliyetteki yavaşlama eğiliminin yılın ilk çeyreğinde de süreceği ve sonrasında kademeli bir dengelenme olacağı yönündedir. Bununla birlikte, küresel ekonomi politikalarına ilişkin belirsizliklerin oldukça yüksek seyretmesi ve iktisadi faaliyetteki yavaşlama eğiliminin derinleşmesi durumunda politika alanının kısıtlı durumundan ötürü, 2019 yılı küresel büyüme görünümüne ilişkin risklerin ağırlıklı olarak aşağı yönlü olduğu değerlendirilmektedir. 2019 yılının ilk çeyreğinde, manşet enflasyon oranı gelişmiş ülkeler grubunda gerilemiş, gelişmekte olan ülkeler grubunda ise artmıştır. Emtia fiyatlarında 2018 yılı son çeyreğinde yaşanan azalışların 2019 yılının ilk çeyreğinde bir miktar geri alındığı görülmektedir. Önümüzdeki dönemde, ham petrol fiyatlarına ilişkin risklerin dengeli olduğu değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, gelişmiş ülkelerde sıklaşılan işgücü piyasası nedeniyle hızlanan ücret artışları, çekirdek enflasyon üzerinde yukarı yönlü bir risk unsuru olarak öne çıkmaktadır. Ancak, küresel büyüme görünümünün zayıflamaya devam etmesi, gelişmiş ülke işgücü piyasalarındaki baskıların hafiflemesine yol açabilecektir. Özetle, 2019 yılında küresel enflasyon oranlarının, ılımlı küresel büyüme ve emtia fiyatlarının seyrine bağlı olarak yatay bir görünüm sergileyeceği tahmin edilmektedir. 2019 yılının ilk çeyreğinde küresel ölçekte ekonomi politikalarındaki yüksek belirsizlik, iktisadi faaliyetteki yavaşlama eğilimi ve hedeflerle uyumlu enflasyon oranları, merkez bankalarını daha durağan bir para politikasına teşvik etmiştir. Bu doğrultuda, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarındaki normalleşme süreçleri, söz konusu dönemde belirgin olarak duraksamıştır. Fed, 2019 yılı için daha önce iki olan faiz artırımı öngörüsünü Mart toplantısı ile politika faizinde değişikliğe gidilmeyeceği yönünde revize ederken, ECB ise Mart ayı toplantısındaki sözlü yönlendirmesinde olası faiz artırımı sürecini 2020 yılına ötelemiştir. Bu çerçevede, gelişmiş ülke merkez bankalarının, normalleşme sürecine ilişkin ifadelerinin tonunda gözlenen belirgin yumuşama, uzun vadeli tahvil getirilerinde gerilemeye yol açmıştır. 2018 yılı sonundan itibaren gelişmiş ülke para politikalarındaki normalleşme sürecinin daha yavaş olacağına dair görünümün ortaya çıkması ve risk iştahında gözlenen kısmi iyileşme, gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımlarının daha olumlu bir seyir izleyebileceğine işaret etmektedir. Buna karşın, Nisan ayı sonu itibarıyla, gelişmekte olan ülkelerdeki fiyatlamalara bakıldığında iyimser görünümün belirginleşmediği ve hisse senedi piyasalarından çıkışların yaşandığı görülmektedir. Gelişmiş ülkelerde uzun süredir devam eden genişlemeci politikalara rağmen büyümenin dalgalı seyri ve küresel ekonomi politikalarında gözlenen belirsizliğin oldukça yüksek seyretmesinin yanı sıra, gelişmekte olan ülkelerin ülkeye özgü koşullarına bağlı risk unsurlarının önemini korumasının söz konusu zayıflamaya neden olduğu değerlendirilmektedir. Bu çerçevede, kırılma noktaları azaltmak için makroekonomik politikaların etkin ve eşgüdümlü olarak kullanılmasının yanı sıra, yapısal reformlar ve uygun ticaret politikaları ile desteklenmesi önem arz etmektedir.



Küresel Büyüme 2018 yılının son çeyreğinde küresel büyüme oranındaki yavaşlama devam etmiş; küresel ekonominin büyüme hızı hem gelişmiş hem de geliştirmekte olan ülke büyüme hızlarındaki yavaşlamaya bağlı olarak bir önceki çeyrek değerinin altında gerçekleşmiştir. Gelişmiş ülkeler tarafında Euro Bölgesi ile Japonya'da büyüme hızı belirgin bir şekilde yavaşlarken, ABD ekonomisi olumlu büyüme görünümünü korumuştur. Geliştirmekte olan ülkeler tarafında ise, büyümeye en yüksek katkıyı veren Çin, Hindistan ve Brezilya'da büyümenin hız kestiği görülmektedir. Anılan dönemde, geliştirmekte olan ülkelerin büyüme oranları bir önceki çeyreğe kıyasla bütün bölgelerde azalmıştır.

### Küresel Büyüme Oranları\* (Yıllık % Değişim) Bölgelere Göre Geliştirmekte Olan Ülkelerin Büyüme Oranları\* (Yıllık % Değişim)



2019 yılının ilk çeyreğine ilişkin küresel PMI verileri, küresel ekonomideki yavaşlamanın devam ettiğine ve bir önceki çeyreğe kıyasla daha olumsuz bir büyüme performansına işaret etmektedir. Bu dönemde, gelişmiş ülkelere ait imalat sanayi PMI verilerinin gerilemeye devam ettiği ve bahsi geçen göstergelerin Euro Bölgesi ve Japonya için 50 seviyesine altına geldiği görülmektedir. Bu durum gelişmiş ülkelerin büyüme hızlarında yaşanan yavaşlamanın yılın ilk çeyreğinde de devam ettiğini ve büyüme oranlarının bir önceki çeyreğe kıyasla daha düşük gerçekleşeceğini ima etmektedir. Özellikle küresel ticarete ve iç politikaya ilişkin belirsizlikler nedeniyle Euro Bölgesi'nde yaşanan ekonomik yavaşlamanın, yıl genelinde süreceği beklenmektedir. Japonya'da sanayi üretiminin Ocak ve Şubat aylarında yıllık olarak gerilediği görülmektedir. Bu nedenle, Japonya ekonomisinde yaşanan yavaşlamanın yılın ilk çeyreğinde artarak devam edeceği ve yıllık büyüme oranının sifıra yakın bir düzeyde gerçekleşebileceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki döneme ilişkin, ABD ve Çin arasında süren ticaret anlaşmazlıklarının uzaması ve Euro Bölgesi'ndeki politik belirsizliklerin sürmesine ek olarak, Çin'in yurt içi ekonomik aktiviteyi desteklemek amacıyla uygulamaya koyduğu genişletici politikaların bankacılık sektörü üzerinde yaratacağı ek kırılmalardan ve jeopolitik anlaşmazlıklardan doğabilecek riskler de mevcuttur. Söz konusu risk unsurlarının küresel finansal



piyasalara dair hassasiyetlerin artmasına ve küresel ekonomik belirsizliğin yükselmesine neden olarak 2019 yılında küresel iktisadi faaliyet görünümüne ilişkin aşağı yönlü riskleri belirginleştirdiği değerlendirilmektedir.

### 2019 ve 2020 Yılları Büyüme Tahminleri (Yıllık Ortalama % Değişim)

	Ocak		Nisan	
	2019	2020	2019	2020
Dünya	2,9	2,8	2,7	2,8
Gelişmiş Ülkeler				
ABD	2,5	1,8	2,4	2,0
Euro Bölgesi	1,5	1,4	1,1	1,3
Almanya	1,4	1,6	0,8	1,5
Fransa	1,5	1,4	1,3	1,3
İtalya	0,5	0,7	0,0	0,5
İspanya	2,2	1,9	2,2	1,9
Japonya	1,0	0,4	0,6	0,5
İngiltere	1,5	1,6	1,3	1,5
Gelişmekte Olan Ülkeler				
Asya Pasifik	5,5	5,4	5,5	5,4
Çin	6,2	6,1	6,2	6,1
Hindistan	7,3	7,4	7,2	7,3
Latin Amerika	1,9	2,5	1,6	2,5
Brezilya	2,4	2,6	1,9	2,6
Doğu Avrupa	2,1	2,6	1,9	2,6
Rusya	1,5	1,8	1,5	1,8

Kaynak: Consensus Forecasts.

	ARALIK					OCAK-ARALIK				
	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.
<b>GENEL İHRACAT TOPLAMI</b>	<b>13.810</b>	<b>100,0</b>	<b>14.694</b>	<b>100,0</b>	<b>6,4</b>	<b>167.921</b>	<b>100,0</b>	<b>171.531</b>	<b>100,0</b>	<b>2,1</b>
A- AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİ (28)	6.506	47,1	6.471	44,0	-0,5	83.954	50,0	83.205	48,5	-0,9
B- TÜRKİYE SERBEST BÖLGELERİ	170	1,2	231	1,6	36,4	2.186	1,3	2.246	1,3	2,7
C- DİĞER ÜLKELER	7.134	51,7	7.992	54,4	12,0	81.780	48,7	86.080	50,2	5,3
1- DİĞER AVRUPA	911	6,6	1.122	7,6	23,1	11.700	7,0	12.468	7,3	6,6
2- AFRIKA	1.435	10,4	1.552	10,6	8,2	14.451	8,6	15.886	9,3	9,9
Kuzey Afrika	955	6,9	1.025	7,0	7,1	9.478	5,6	10.302	6,0	8,7
Diğer Afrika	480	3,5	529	3,6	10,2	4.973	3,0	5.583	3,3	12,3
3- AMERİKA	1.081	7,8	1.076	7,3	-0,4	12.822	7,6	12.342	7,2	-3,7
Kuzey Amerika	769	5,6	754	5,1	-2,0	9.576	5,7	8.959	5,2	-6,5
Orta Amerika ve Karayip	134	1,0	149	1,0	12,0	1.473	0,9	1.626	0,9	10,3
Güney Amerika	178	1,3	173	1,2	-3,1	1.772	1,1	1.757	1,0	-0,8
4- ASYA	3.609	26,1	4.148	28,2	14,9	41.808	24,9	44.424	25,9	6,3
Yakın ve Ortadoğu	2.545	18,4	3.056	20,8	20,1	29.457	17,5	31.904	18,6	8,3
Diğer Asya	1.064	7,7	1.092	7,4	2,6	12.351	7,4	12.520	7,3	1,4
5- AVUSTRALYA VE YENİ ZELANDA	88	0,6	70	0,5	-19,3	805	0,5	753	0,4	-6,4
6- DİĞER ÜLKE ve BÖLGELER	10	0,1	23	0,2	136,4	195	0,1	207	0,1	6,5
<b>SEÇİLMİŞ ÜLKE GRUPLARI</b>										
OECD Ülkeleri	7.380	53,4	7.408	50,4	-0,4	93.760	55,9	91.662	53,4	-2,2
EFTA Ülkeleri	93	0,7	158	1,1	69,9	2.275	1,4	1.735	1,0	-23,8
Karadeniz Ekonomik İşbirliği	1.497	10,8	1.638	11,1	9,4	17.821	10,6	19.109	11,1	7,2
Ekonomik İşbirliği Teşkilatı	594	4,3	741	5,0	24,9	7.144	4,3	7.991	4,6	9,3
Bağımsız Devletler Topluluğu	862	6,2	1.094	7,4	27,0	9.713	5,8	11.507	6,7	18,5
Türk Cumhuriyetleri	332	2,4	450	3,1	35,4	3.965	2,4	4.701	2,7	18,6
İslam Konferansı Teşkilatı	3.707	26,8	4.291	29,2	15,8	41.173	24,5	43.553	25,4	5,9
D-8 Gelişen Sekiz Ülke	666	4,8	770	5,2	15,6	7.263	4,3	7.674	4,5	5,6

KAYNAK: TÜİK

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



ÜLKE GRUPLARINA GÖRE İHRACAT - Milyon Dolar										
	ARALIK					OCAK-ARALIK				
	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.	2018	% DAĞ.	2019	% DAĞ.	% DEĞ.
<b>GENEL İHRACAT TOPLAMI</b>	<b>13.810</b>	<b>100,0</b>	<b>14.694</b>	<b>100,0</b>	<b>6,4</b>	<b>167.921</b>	<b>100,0</b>	<b>171.531</b>	<b>100,0</b>	<b>2,1</b>
A- AVRUPA BİRLİĞİ ÜLKELERİ (28)	6.506	47,1	6.471	44,0	-0,5	83.954	50,0	83.205	48,5	-0,9
B- TÜRKİYE SERBEST BÖLGELERİ	170	1,2	231	1,6	36,4	2.186	1,3	2.246	1,3	2,7
C- DİĞER ÜLKELER	7.134	51,7	7.992	54,4	12,0	81.780	48,7	86.080	50,2	5,3
1- DİĞER AVRUPA	911	6,6	1.122	7,6	23,1	11.700	7,0	12.468	7,3	6,0
2- AFRIKA	1.435	10,4	1.552	10,6	8,2	14.451	8,6	15.886	9,3	9,9
<i>Kuzey Afrika</i>	955	6,9	1.023	7,0	7,1	9.478	5,6	10.302	6,0	8,7
<i>Diğer Afrika</i>	480	3,5	529	3,6	10,2	4.973	3,0	5.583	3,3	12,3
3- AMERİKA	1.081	7,8	1.076	7,3	-0,4	12.822	7,6	12.342	7,2	-3,7
<i>Kuzey Amerika</i>	769	5,6	754	5,1	-2,0	9.576	5,7	8.959	5,2	-6,5
<i>Orta Amerika ve Karayip</i>	134	1,0	149	1,0	12,0	1.473	0,9	1.626	0,9	10,3
<i>Güney Amerika</i>	178	1,3	173	1,2	-3,1	1.772	1,1	1.757	1,0	-0,8
4- ASYA	3.609	26,1	4.148	28,2	14,9	41.808	24,9	44.424	25,9	6,3
<i>Yakın ve Ortadoğu</i>	2.545	18,4	3.056	20,8	20,1	29.457	17,5	31.904	18,6	8,3
<i>Diğer Asya</i>	1.064	7,7	1.092	7,4	2,6	12.351	7,4	12.520	7,3	1,4
5- AVUSTRALYA VE YENİ ZELANDA	88	0,6	70	0,5	-19,8	805	0,5	753	0,4	-6,4
6- DİĞER ÜLKE ve BÖLGELER	10	0,1	23	0,2	136,4	195	0,1	207	0,1	6,3
<b>SEÇİLMİŞ ÜLKE GRUPLARI</b>										
OECD Ülkeleri	7.380	53,4	7.408	50,4	0,4	93.760	55,8	91.662	53,4	-2,1
EFTA Ülkeleri	93	0,7	158	1,1	69,5	2.275	1,4	1.735	1,0	-23,3
Karadeniz Ekonomik İşbirliği	1.497	10,8	1.638	11,1	9,4	17.821	10,6	19.109	11,1	7,1
Ekonomik İşbirliği Teşkilatı	594	4,3	741	5,0	24,8	7.143	4,3	7.808	4,6	9,3
Bağımsız Devletler Topluluğu	862	6,2	1.094	7,4	27,0	9.713	5,8	11.507	6,7	18,3
Türk Cumhuriyetleri	332	2,4	450	3,1	35,4	3.965	2,4	4.701	2,7	18,0
İslam Konferansı Teşkilatı	3.707	26,8	4.291	29,2	15,8	41.173	24,5	44.838	26,1	8,9
D-8 Gelişen Sekiz Ülke	666	4,8	770	5,2	15,6	7.263	4,3	7.674	4,5	5,6

KAYNAK: TÜİK

**NOT:**

Dünya Ticaret Örgütü (WTO), küresel ticaret gerilimleri nedeniyle 2019 ve gelecek yıla ilişkin küresel ticaret artışı öngörülerini aşağı yönlü revize etmiştir. WTO'dan yapılan açıklamada, nisanda yüzde 2,6 seviyesinde olan 2019 küresel ticaret hacmindeki büyüme tahmininin yüzde 1,2'ye çekildiğini belirtmiştir. Yapılan açıklamalara göre, 2020 yılına ilişkin küresel ticaret hacmindeki büyüme tahmininin ise yüzde 3 seviyesinden yüzde 2,7'ye düşürüldüğü bildirilmiştir. WTO ekonomistlerine göre, 2020 yılına ilişkin beklentilerin ticari ilişkilerin normale dönülmesine bağlı olduğu vurgulanan açıklamada, küresel ekonomide risklerin halen yüksek seviyede seyrettiği kaydedildi. Küresel ticarete sipariş verilerine bakıldığında, endişe verici bir resmin ortaya çıktığı belirtilen açıklamada, bu yılın ilk yarısındaki gelişmelerin etkisiyle hemen her bölgede ithalat ve ihracatın büyümesinde yavaşlamanın görüldüğü bildirilmiştir. Açıklamada, küresel ekonomik büyümenin bu yıl ve 2020'de yüzde 2,3 seviyesinde gerçekleşmesinin beklendiği kaydedilmiştir.

**IV.2.2. Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası Analizi,**

İnşaat sektörü küresel ve ulusal ölçekte önemini korumaktadır. Gelişmekte olan ülkelerin artan altyapı ihtiyacı, buna ilaveten gelişmiş ülkelerin eskimekte olan altyapılarını yenileme isteği inşaat sektörünün önemini artırmıştır. İnşaat sektörü yurt içi ve yurt dışındaki gelişmelere duyarlıdır. Yurt dışında yaşanan gelişmeler, gerek uluslararası müteahhitlik hizmetleri pazarının dinamiklerine etkisi, gerekse yurt içindeki makro değişkenler üzerindeki etkisi nedeniyle inşaat sektörünü etkilemektedir. İnşaat

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



sektörü, 2014-2018 döneminde yıllık ortalama yüzde 4,5 büyüme kaydetmiştir. 2017 yılında yüzde 9 büyüyen inşaat sektörü, 2018 yılında yüzde 2,1 küçülmüştür. Kaynak: 2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı

### İnşaat Sektöründeki Gelişmeler

(Yüzde)

	2016	2017	2018	2019
İnşaat Sektörü GSYH Payı (Cari Fiyatlarla)	8,6	8,6	7,2	5,3 (1)
İnşaat Sektörü Büyüme Hızı (2009 Sabit Fiyatlarıyla)	5,4	9,0	-2,1	-12,7 (2)
GSYH Büyüme Hızı (2009 Sabit Fiyatlarıyla)	3,2	7,5	2,8	-1,5 (2)

Kaynak: TÜİK

(1) Nisan-Haziran Dönemi

(2) Bir önceki yılın Nisan-Haziran dönemine göre

### İnşaat Sektörü İstihdamı

	2016	2017	2018	2018(1)	2019(1)
İstihdam (Bin Kişi)	1 987	2 095	1 992	2 058	1 547
İstihdam Payı (Yüzde)	7,3	7,4	6,9	7,2	5,5

Kaynak: TÜİK

(1) Ocak-Haziran dönemi ortalama değerleri esas alınmıştır.

İnşaat sektörünün seyrinde son dönemde daha etkili hale gelmiş olan gayrimenkul faaliyetleri, 2019 yılı ilk çeyreğinde %2 oranında büyümüştür. Öte yandan 2019 yılı sonuna kadar uzatılan vergi teşvikine rağmen yılın ilk yarısında konut satışlarında gerileme artmış, ekonomideki belirsizlik ortamı arz ile talebin buluşamadığı tabloyu oldukça belirgin kılmıştır. Arz - talep dengesinin bir dengede sürdürülmesini teminen bir strateji belirlenmesi ihtiyacı öne çıkmaktadır. Aynı zamanda gözler, sektörde toparlanma için faiz ve kurun seyri ile mevcut şartlarda konut stokunu eritebilecek finansal ortamın yaratılıp yaratılamayacağına çevrilmiştir. TÜİK'in son verilerine göre; Türkiye genelinde konut satışları, 2019 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %49 oranında azalarak 61.355 olmuştur. Yılbaşından bu yana mevcut tablo değerlendirildiğinde ise; konut satışlarında Ocak ve Şubat 2019'da sırasıyla %24,8 ve %18,2 oranlarında daralma yaşanmış, Mart ayında satışlardaki düşüşün %5,3'e gerilemesi sektörde bir kıpırdanma olarak yorumlanmıştır. Söz konusu aydaki satışların görece canlı seyretmesinin ardında daha önce Mart sonu biteceği açıklanan vergi avantajı ile kamu bankaları tarafından uygulanan düşük faizli kredi kampanyalarının etkisi olduğu değerlendirilmiştir.

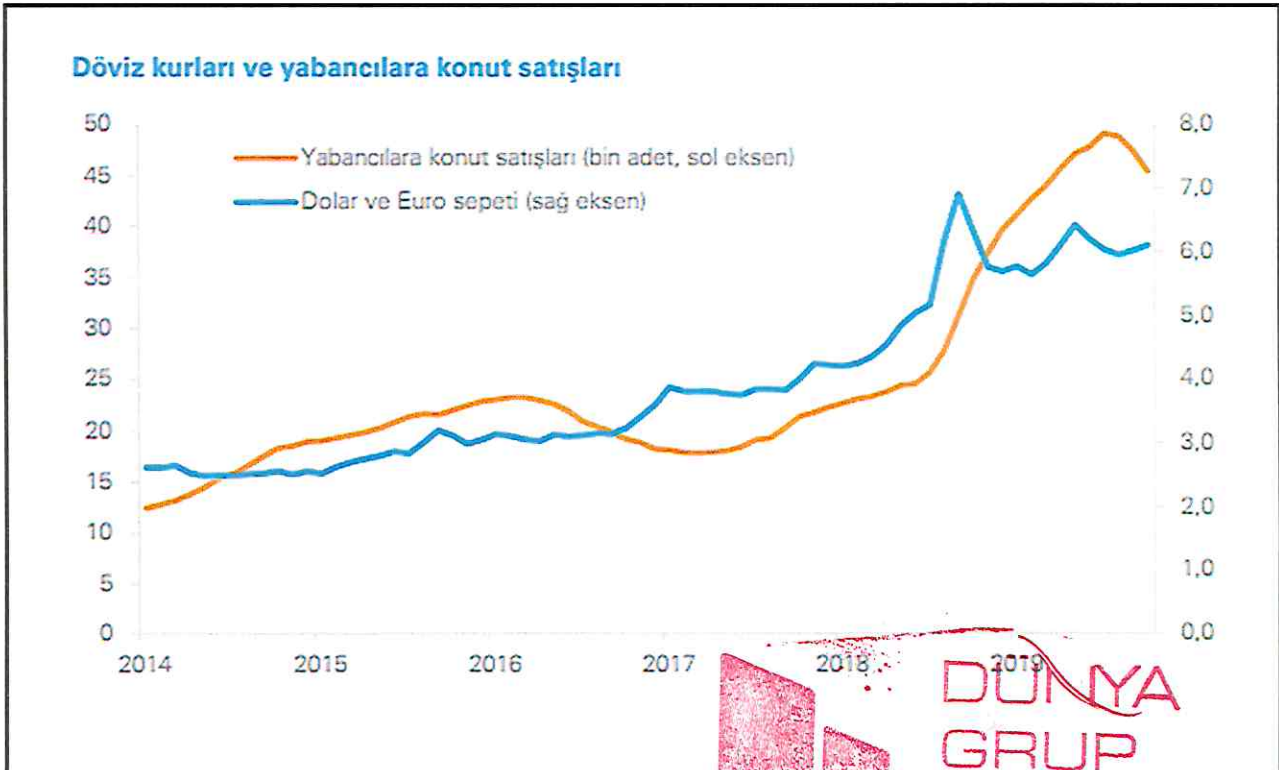




Konut Satışları (2018 - 2019)	Haziran		Değişim (%)	Ocak - Haziran Toplam		Değişim (%)
	2019	2018		2019	2018	
<b>İpotekli Satışlar</b>	7.319	47.648	-84,6	82.885	201.805	-58,9
İlk satış	2.490	21.549	-88,4	32.821	89.315	-63,3
İkinci el satış	4.829	26.099	-81,5	50.064	112.490	-55,5
<b>Diğer Satışlar</b>	54.036	71.765	-24,7	422.911	444.227	-4,8
İlk satış	20.775	35.515	-41,5	173.333	209.562	-17,3
İkinci el satış	33.261	36.250	-8,2	249.578	234.665	6,4
<b>Toplam Satışlar</b>	61.355	119.413	-48,6	505.796	646.032	-21,7
İlk satış	23.265	57.064	-59,2	206.254	298.877	-31,0
İkinci el satış	38.090	62.349	-38,9	299.642	347.155	-13,7
<b>Yabancılara Satışlar</b>	2.689	2.060	30,5	19.952	11.816	68,9

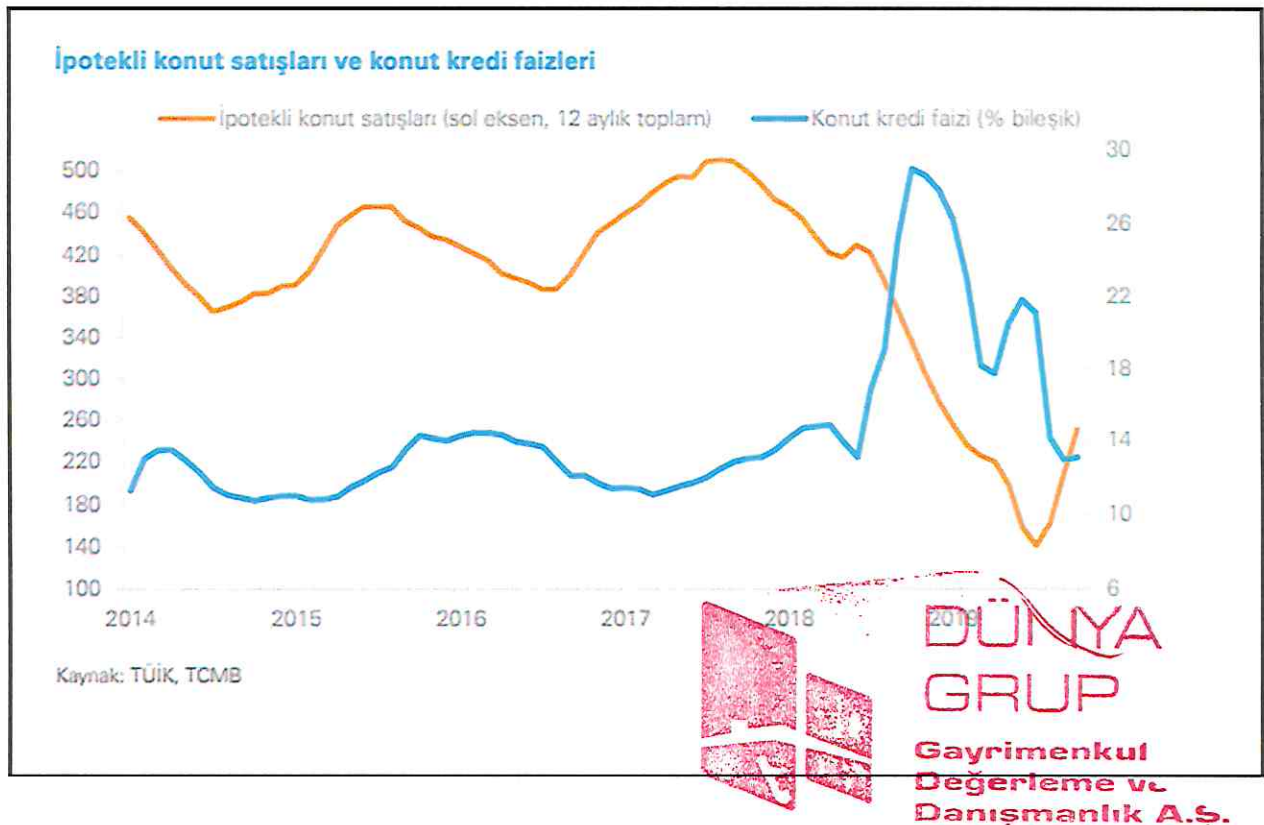
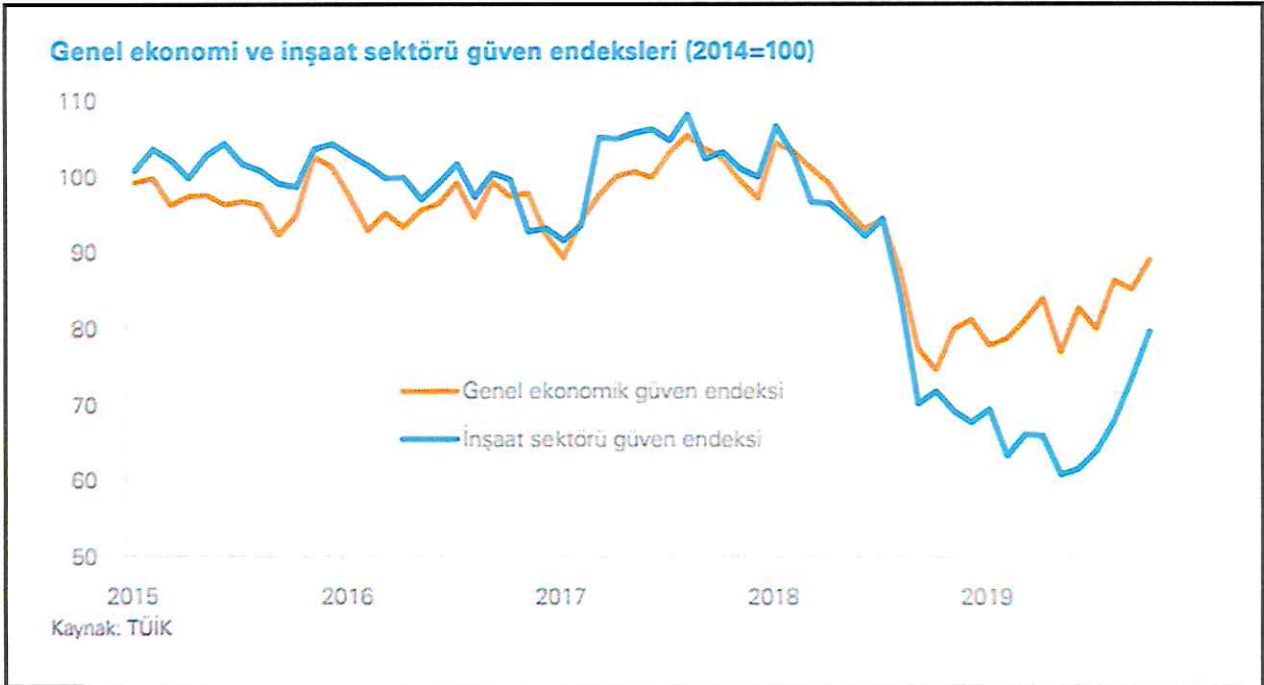
Kaynak: TÜİK

"Yabancılara yapılan konut satışları ise Türk vatandaşlığı hakkı elde etmede gayrimenkul alımındaki sınırın 250 bin ABD Doları'na indirilmesi ve TL'deki değer kaybının devam eden etkisiyle, %30,5 artarak 2.689 olmuştur. Ancak yabancıya yapılan satışların genel konut satışları içindeki yıllık payı %5 dolayında olup, sektörde hareketlilik için iç talebin canlanması beklenmektedir."



Kasım 2019 itibarıyla yakın dönemin en istikrarlı finansal iklimini yaşayan ülkemizde, Ekim güven endeksi verileri belirgin bir toparlanma yaşadı. Sektörün alışıldık "yüksek katsayılı tepkisi" de burada gözlendi. Genel ekonomik güven endeksi Ekim '19'da yüzde 4,5 artarken inşaat sektörü güven endeksi yüzde 8,3 yükseldi. Burada, genel gidişat ve tüketici güven endekslerindeki hızlı iyileşmenin inşaat sektörüne yansımaları da önemli bir etken olarak öne çıkıyor.





## Ekonomik Göstergeler ;

Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2019

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



## GSYH büyümesine dönemlik ortalama katkılar

	Tarım	Sanayi	İnşaat	Hizmet ve Ticaret	Toplam GSYH dönemlik ortalama büyüme
2003-2007	%0,1	%1,7	%0,9	%4,7	%7,3
2008-2009	%0,3	%-0,7	%-0,7	%-0,8	%-1,9
2010-2014	%0,2	%1,8	%0,9	%4,8	%7,7
2015-2016	%0,2	%0,9	%0,4	%3,1	%4,7
2017 1. ç.	%0,1	%1,2	%0,4	%3,6	%5,3
2017 2. ç.	%0,3	%1,2	%0,5	%3,3	%5,3
2017 3. ç.	%0,5	%2,8	%1,4	%6,9	%11,6
2017 4. ç.	%0,3	%1,9	%0,4	%4,7	%7,3
2018 1. ç.	%0,2	%1,6	%0,5	%5,1	%7,4
2018 2. ç.	%0,0	%0,9	%0,1	%4,6	%5,6
2018 3. ç.	%0,3	%0,3	%-0,5	%2,2	%2,3
2018 4. ç.	%0,0	%0,0	%-0,6	%-2,2	%-2,8
2019 1. ç.	%0,0	%-0,8	%-0,6	%-1,0	%-2,4
2019 2. ç.	%0,1	%-0,5	%-1,0	%-0,1	%-1,5

Kaynak: TÜİK

**2019/3. Çeyrek Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla**

Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, III. Çeyrek: Temmuz – Eylül, 2019

**Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) %0,9 arttı**

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL oldu.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,8, sanayi sektörü %1,6 arttı ve inşaat sektörü %7,8 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %0,6 arttı.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,6 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,4 arttı.

**DÜNYA**  
**GRUP**  
**Gayrimenkul**  
**Değerleme ve**  
**Danışmanlık A.Ş.**

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



## Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	Değişim oranı (%)
2018	I	790 113	207 165	158,5	7,4
	II	890 436	205 827	173,3	5,6
	III	1 026 649	189 837	184,8	2,3
	IV	1 017 190	186 214	180,7	-2,8
2019	I <sup>(r)</sup>	922 029	171 729	154,9	-2,3
	II <sup>(r)</sup>	1 023 855	174 506	170,6	-1,6
	III	1 145 099	201 848	186,6	0,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

## Hanehalkı nihai tüketim harcamaları %1,5 arttı

Yerleşik hane halklarının ve hane halkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam nihai tüketim harcamaları, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %1,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %12,6 azaldı.

## Mal ve hizmet ihracatı %5,1 mal ve hizmet ithalatı ise %7,6 arttı

Mal ve hizmet ihracatı, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirleme hacim endeksi olarak %5,1 ithalatı ise %7,6 arttı.

## Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

[2009=100]

		(%)				
Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının ve HHKOK'ların nihai tüketim harcamaları	Devletin nihai tüketim harcamaları	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu	Mal ve hizmet ihracatı	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı
2018	I	6,0	4,9	10,4	0,9	15,3
	II	2,7	9,5	6,1	4,5	0,2
	III	0,7	6,9	4,4	14,3	16,3
	IV	-7,7	5,3	-11,6	10,7	-24,3
2019	I <sup>(r)</sup>	-4,9	6,6	-12,1	8,9	-29,4
	II <sup>(r)</sup>	-1,0	3,4	-22,4	6,1	-17,0
	III	1,5	7,0	-12,6	5,1	7,6

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

## İşgücü ödemeleri %19,8 arttı

İşgücü ödemeleri, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %19,8, net işletme artışı/karma gelir %6,2 arttı.

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



### İşgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı %33,4 oldu

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın aynı çeyreğinde %31,3 iken bu oran 2019 yılının üçüncü çeyreğinde %33,4 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %52'den %49,3'e düştü.

#### Gelir yöntemiyle GSYH bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2019

		(%)			
Yıl	Ceyrek	İşgücü ödemeleri	Üretim üzerindeki net vergiler	Sabit sermaye tüketimi	Net işletme artışı/Karma gelir
2018	I	38,2	-0,9	19,3	43,4
	II	35,6	-1,0	18,2	47,2
	III	31,3	-0,4	17,1	52,0
	IV	31,5	-0,8	18,5	50,7
2019	I <sup>(r)</sup>	39,1	-0,9	21,2	40,5
	II <sup>(r)</sup>	37,0	-0,7	19,3	44,4
	III	33,4	-0,4	17,7	49,3

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

### IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler; Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

#### - Olumlu Etkenler;

- \* Talep gören bir alanda olması,
- \* Ulaşım imkânlarının iyi olması,
- \* Osb bölgesi içerisinde yer alması

#### - Olumsuz Etkenler

- \* Ankara il merkezine uzak konumda yer alması,

### IV.4. Ana Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; 201 ada 7 parsel, 3597,00 m2 imar parseli üzerinde, tek yapıdan oluşacak şekilde, ayırık nizamda, prefabrik karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 2-B) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Binada gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın cepheleri gri-siyah renk tonlarında dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Bina girişi 3. caddeye göre ön





cepheden, doğu-batı ve güney cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Giriş kapısı pvc doğramadır. Ortak mekânların zemin döşemesi beton, duvarlar saç doğrama ile kaplıdır. Binaya ait asansör bulunmamaktadır.

Başkent Osb Müdürlüğüne ve Sincan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; binanın tek kat ve tek mahalden oluştuğu tespit edilmiştir. Yerinde yapılan incelemeye göre 20 m2 trafo binası olduğu tespit edilmiştir. Ekspertize konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır.

#### **IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Taşınmazın bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık konut emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazla benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden "Pazar Yaklaşımı" ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" değerlendirme yöntemleri seçilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın değeri için mevcut imar durumu baz alınarak, konumu, yüzölçümü, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, tercih edilebilirlik durumu, bölge gelişimi ve bölgeye olan talep dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

#### **IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Gayrimenkul mahallinde yapılan tespitler ile konut için yakın çevrede gerçekleşmiş ve hali hazırda pazarlanmakta olan gayrimenkul değerleri, resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerlendirme yapılmıştır.

#### **IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri**

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla " Piyasa Değeri( Emsal Karşılaştırma ) Yaklaşımı ", "Proje Geliştirme Yaklaşımı ", Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı" , ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu raporda; taşınmazın değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

#### **Piyasa Değeri( Emsal Karşılaştırma ) Yaklaşımı;**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağiöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

#### Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.
- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

#### Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Anlaşmaya varılmış, ancak değerden farklı nedenlerle satışı gerçekleşmemiş pazarlıklar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resmi kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Bina görevlileri
- Piyasa hakkında bilgisi bulunan mülk sahipleri
- Kırsal alanlarda muhtar ve azalar ile köy sakinleri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. Uyumsuz verilerin elenmesi
4. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
5. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
6. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi





## Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı;

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler :

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerlendirme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel ögesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Zorluklar

- Benzer gelir-gider beklentileri olan örneklerinin verilerinin seçimi gereklidir.
- Getiri oranları benzer özellikleri olan mülklerden seçilmelidir.
- Uygulayıcının gelir, gider ve boşluk tahminlerini çok iyi hesaplaması gereklidir.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Gelir getirmeyen mülkler
- Uygun ve sağlıklı ölçülebilir değer alınabileceği verilerin olmadığı durumlar

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti etme Süresi = Değer

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar

- Kiralamalara baz kira + ciro uygulamalarında ciro ile ilgili yüzdenin kira rakamına dahil edilmeden analiz yapılması,
- Toplam potansiyel brüt gelir yerine yalnızca yıl içindeki kira gelirlerinin dahil edilmesi,
- Bina sahibi tarafından kullanılan alanlar varsa bunların dahil edilmemesi
- Karşılaştırılabilir mülkler karşılaştırılabilir kapitalizasyon oranına sahip olup olmadığına bakılmaması,

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

Yaklaşımında geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır.

- Güncel piyasa rayıçları ve beklenen rayıç değişimleri,
- Mevcut taban kira ve sözleşmeye dayalı kira düzeltmeleri,
- Yenileme opsiyonları,
- Mevcut ve beklenen gider iadesi şartları,



**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağröveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



- Kiracı değişimleri,
- Yeni kira sözleşmesi şartları, boşluk oranları, varsa kiracılara verilen sübvansiyonlar, kiracıya yer hazırlama maliyetleri, kiralama komisyonları,
- İşletme giderleri,
- İskonto oranı,
- Gelir kapitalizasyonu her iki yöntemle de hesaplandığında benzer değer göstergeleri üretmelidir.

### **Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;**

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, " Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.
- Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.
- Kullanım alanları
- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Emsal karşılaştırma için yeterli veri var, ancak karşılaştırma için alansal ve fiziksel özellikler birbirinden farklı ise, Örneğin çok sayıda emsal fabrika mevcut, ancak fabrikaların alansal ve malzeme özellikleri bakımından farklılık arz ediyorsa,
- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Alışlagelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
- Emsal satış bilgileri yetersizse,



### **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında

### **Proje Geliştirme Yaklaşımı;**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanarak, planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani "en iyi ve en verimli kullanımı" olmalıdır.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### **IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Bu raporda taşınmazın değerinin tespitinde; taşınmazın değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve " Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılmıştır.

### **IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri**

Değerlemede rapora konu taşınmazın üzerinde proje geliştirme yapılmamıştır.

### **IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi**

Değerlemede rapora konu taşınmaz için nakit gelir akımları analizi yapılmamıştır.

### **IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi**

Taşınmazın üzerindeki inşai yatırımın değeri için "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yöntemde; 2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak; KDV hariç, değerlerden amortisman düşülüp, geliştirici maliyeti eklenerek hesaplanmıştır. Yapının sınıfı mahallindeki incelemelere göre 2-B olarak tespit edilmiş olup, yasal





belgeleri itibari ile yapının yaşının 6 yıl olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz amortisman değeri düşülürken eksper kanaati dikkate alınmıştır.

<b>TAŞINMAZIN DEĞERİ(PİYASA DURUM DEĞERİNDE DİKKATE ALINAN YAPILAR)</b>			
<b>YAPI</b>	<b>ALANI</b>	<b>BİRİM DEĞER</b>	<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER</b>
Arsa Değeri	3597,00 m <sup>2</sup>	250.-TL/m <sup>2</sup>	899.250,00.-TL
Taşınmaz Değeri	1927,00 m <sup>2</sup>	750.-TL/m <sup>2</sup> %5 Amortisman Değeri Düşülmüş Birim Değeri 712,50 TL/ m <sup>2</sup>	1.372.987,50.-TL
Çevre düzenlemesi, bahçe duvarı, diğer imalatlar (Maktuen)			450,000.00.-TL
<b>Toplam</b>			<b>2,722,237.50.-TL</b> <b>~2.722.000,00.-TL</b>

#### **IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

Gayrimenkulün değerinin tespiti için bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için değer belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, imar durumları, çevresel yapılaşma durumu, ulaşım kolaylığı, inşai özellikleri, kat, konum, cephe, manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için bölge emlak yetkilileri, firmaları, bölge halkı ve çevre sakinleri ile görüşülmüş bunun yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

<b>Satılık arsa, sanayi tesisi , depo Emsalleri</b>
Değerleme konusu taşınmaz ile OSB içerisinde olduğu beyan edilen; taşınmaz ile aynı imar şartlarına sahip 8.615 m <sup>2</sup> alanı bulunan arsa 1.765.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. <b>(m<sup>2</sup> birim fiyat: 205 TL/m<sup>2</sup>) Adress Center: 0 (532) 228 27 63</b>
Değerleme konusu taşınmaz ile OSB içerisinde olduğu beyan edilen; taşınmaz ile aynı imar şartlarına sahip 65.000 m <sup>2</sup> alanı bulunan arsa 13.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. <b>(m<sup>2</sup> birim fiyat: 200 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Atak Ticari Gayrimenkul: 0 (533) 332 11 12</b>
Değerleme konusu taşınmaz ile OSB içerisinde olduğu beyan edilen; taşınmaz ile aynı imar şartlarına sahip 17.230 m <sup>2</sup> alanı bulunan arsa 4.000.000 TL

#### **DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. <b>(m<sup>2</sup> birim fiyat: 232 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Başkent Gayrimenkul: 0 (505) 218 29 24</b>
Değerleme konusu taşınmaz ile OSB içerisinde olduğu beyan edilen; taşınmaz ile aynı imar şartlarına sahip 463 ada 4 parselde 8.615 m <sup>2</sup> alanı bulunan arsa 1.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. <b>(m<sup>2</sup> birim fiyat: 203 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Başkent Türk Gayrimenkul: 0 (505) 218 29 24</b>
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı Osb içerisinde toplam arsa alanı 1.800 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 1.100 m <sup>2</sup> kapalı alan bulunan fabrika 3.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. <b>(m<sup>2</sup> birim fiyat: 2.818 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Atak Ticari Gayrimenkul: 0 (533) 332 11 12</b>
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı Osb içerisinde toplam arsa alanı 1.800 m <sup>2</sup> olduğu beyan edilen 1.600 m <sup>2</sup> kapalı alan bulunan fabrika 3.200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. <b>(m<sup>2</sup> birim fiyat: 2.000 TL/m<sup>2</sup>)</b> <b>Atak Ticari Gayrimenkul: 0 (533) 332 11 12</b>
Başkent Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Yapı ve İmar Bölümü yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konu taşınmazların bulunduğu bölgeden arsa tahsisi yapıldığı ve arsanın konumu, harfiyat durumuna göre m <sup>2</sup> :150 TL - 250TL birim değerinin değiştiği bilgisi alınmıştır.

Yukarıdaki emsallere konum, şerefiye düzeltmeleri getirildiğinde arsa+bina değer takdiri yapılmış olup arsa değeri 250 TL/ m<sup>2</sup> yapı maliyeti (2-B) 750.000 TL/ m<sup>2</sup> alınıp %5 aşınma payı uygulanmıştır.

#### IV.13. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmaz kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### IV.14. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi

Söz konusu gayrimenkulün ve bu gayrimenkule bağlı hakların hukuki durumunun tespiti için TKGM TAKBİS potalı üzerinden alınan ekli TAKBİS belgesine göre konu taşınmazın Elite Naturel Organik Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ait olduğu, taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin "4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez." "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." Beyanı olup satış öncesi Başkent Osb Müdürlüğü'nün onayının alması gerektiği TKGM potalı üzerinden alınan TAKBİS belgesinden yapılan inceleme neticesinde tespit edilmiştir.



#### **IV.15. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Taşınmazın "Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi" yapılmış olup, analiz ayrıntıları yukarıda IV.9 bölümünde verilmiştir.

#### **IV.16. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının halihazır kullanımı olan "Depo ve Fabrika alanı" kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **IV.17. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazın mülkiyeti Elite Naturel Organik Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. ait olup bir bütün halinde değerlendirilerek analizi yapılmıştır.

#### **IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

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

### **V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **V.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması**

Söz konusu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı taşınmazın değeri için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerlemeye taşınmazın yasal ve mevcut durum üzerinde değer takdir edilmiştir.

#### **V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilen toplanabilmesinden dolayı arsa değeri için "Piyasa Değeri ( Emsal Karşılaştırma ) Yaklaşımı üzerindeki inşai yatırımların değeri için ise Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Yapılan değerlendirme çalışmasında SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

**DÜNYA**  
**GRUP**  
Gayrimenkul  
Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.



### **V.3. Yasal Gereklere yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler "III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar" bölümü ile "IV.4. Gayrimenkulün İnşaat Ve Yapısal Özellikleri" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

### **V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

TKGM TAKBİS potalı üzerinden alınan ekli TAKBİS belgesine göre konu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Söz konusu gayrimenkulün Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için ilgili OSB den uygunluk görüşü alınmalıdır

## **VI. SONUÇ**

### **VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumu, piyasa değeri, imar durumu ve kullanım kabiliyetleri birlikte değerlendirildiğinde belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği kanaatine varılmış, bu doğrultuda satış kabiliyetinin "ALICISI AZ" özellikte olduğu değerlendirilmiştir. OSB Yönetiminden Uygunluk Görüşü alınması durumunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilir niteliktedir.

### **VI.2. Nihai Değer Takdiri**

Elite Naturel Organik Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin 06.10.2020 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve mülkiyetinin tamamı Elite Naturel Organik Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.'ne ait olan gayrimenkulün yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, halihazır durumlarına, imar durumlarına, değerlendirme



**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla ve gayrimenkullerle ilgili her hangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulü ile ;

### **KDV Hariç Toplam Adil Piyasa Değeri İçin;**

<b>DEĞER (TL)</b>	<b>2.722.000,00.-</b>
<b>DEĞER (USD)**</b>	<b>344.906,23.-</b>
<b>DEĞER (EUR)**</b>	<b>292.584,35.-</b>

**Yalnız; 2.722.000,00.-TL (Yalnız; İki Milyon Yedi Yüz Yirmi İki Bin.-Türk Lirası ) kıymet takdir edilmiştir.**

### **KDV Dahil Nihai Değer Olarak;**

<b>DEĞER (TL)*</b>	<b>3.211.960,00.-</b>
<b>DEĞER (USD)**</b>	<b>406.989,35.-</b>
<b>DEĞER (EUR)**</b>	<b>345.249,53.-</b>

*\*KDV Oranı %18 olarak alınmıştır.*

*\*\* Rapor tarihinden önceki ilk mesai günü olan 13.10.2020 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD= 7.8920.- TL, 1.-EURO= 9.3033.-TL'dir.*

**Yalnız; 3.211.960,00.-TL ( Yalnız; Üç Milyon İki Yüz On Bir Bin Dokuz Yüz Altmış.-Türk Lirası ) kıymet takdir edilmiştir.**

İş bu rapor 1 orijinal rapor olarak düzenlenmiş olup, kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir.





Saygılarımızla,

Zafer BOŞNAK

Ayhan DÜZGÜN

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**DÜNYAGRUP**  
Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.  
Çiğir Ertekin Bulvarı No: 46/8 Öveçler / ANKARA  
Tel: +90 (0312) 472 58 72-73 Faks: +90 (0312) 472 58 74  
Başkanlık V.D. 3230469988 Ticaret Sicil N.2/6509

### VII.RAPOR EKLERİ :

1. Değerleme Uzmanının Lisans Örneği
2. Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
3. Değerleme Şirketi SPK Lisans Yazısı,
4. Bölge Haritası ve Diğer Kroki Ve Hava Fotoğrafları
5. Tapu Sureti / Tapu Kaydı
6. Taşınmaz İle İlgili Yasal Belgeler
7. Fotoğraflar

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com



## 1 - DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;



Tarih : 24.03.2015

No : 404201


## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Zafer BOŞNAK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



**DÜNYA  
GRUP**  
Gayrimenkul  
Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;**

<b>TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ</b>	
Tarih : 09.05.2007	No : 400504
<b>DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca	
<b>Ayhan DÜZGÜN</b>	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 Ferið Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



**DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;****ZAFER BOŞNAK**

Gsm: 0554 975 18 98 – 0 312 472 58 74

İKAMET ADRESİ: Yenibatu Mah. Granit Sitesi 11. Blok NO:17  
YENİMAHALLE/ANKARA

E-MAİL: duniyagrugd@gmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: BOĞAZLIYAN-1979

T.C. KİMLİK NO: 66250232714

**EĞİTİM :**

( 1996-2004 ) Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi  
İşletme Bölümü  
( 1992-1995 ) Boğazlıyan Lisesi

**İŞ DENEYİMİ :**

2010 - ..... Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve danışmanlık A.Ş.  
Değerleme Uzmanı

**SPK LİSANS DURUMU :**

SPK Lisansı yok.

**CALISMA SEKLİ:**

Kadrolu çalışan.





## 2 - SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;



**ADI VE SOYADI:** AYHAN DÜZGÜN

**GSM:** 0542 425 31 25

**İKAMET ADRESİ:** Karşıyaka Mah.603 Cad. 2.Blok NO:26/2 Karmen Loft2 Sitesi  
Gölbaşı/ANKARA

**E-MAIL:** duniyagrugd@gmail.com

**DOĞUM YERİ VE TARİHİ:** ANKARA -17.03.1964

**T.C. KİMLİK NO:** 47794592120

**EĞİTİM:**

- 1986 –1988 Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bil. Enst. Endüstri Müh. Bölümü - Yüksek Lisans
- 1981– 1985 Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Endüstri Müh. Bölümü
- 1977 – 1980 Nıksar Lisesi

**İŞ DENEYİMİ:**

- 2014 - ..... Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş  
-Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Yönetim Kurulu Başkanı
- 2009 -2014 Güneybatı Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş  
-Sorumlu Değerleme Uzmanı –Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.
- 1986 - 2002 T.Halk Bankası AŞ. İstihbarat ve Proje Değerlendirme Müdürlüğü  
-Mühendis-Başmühendis-Müdür Yardımcısı(İstihbarat ve Ekspertiz'den Sorumlu)
- 2003-2007 MSB Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı  
-Müdür Vekili

**SPK LİSANS DURUMU:**

-SPK Lisans No :400504

**CALISMA SEKLI:**

-Sorumlu Değerleme Uzmanı-Yönetim Kurulu Başkanı




**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrugd@gmail.com



## 3 - DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI;



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu

16 0 6 3 3 0

10 SUBAT 2012.

Sayı : B002.6.SPK.0.17.00-415.01[DÜNYA]-292 28/11/2011  
Konu : Listeye alınma talebiniz hk. 10887

**DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Çetin Emek Bulvarı, 1322. Cad. No:46/4  
Öveçler/ANKARA

İlgi: 16.07.2011 tarih ve 2011/6 sayılı yazınız.


İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 25.11.2011 tarih ve 39 sayılı toplantısında alınan 1057 sayılı karar ile Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

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

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

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği hususlarında bilgi edinilmesini rica ederim.



ANKARA NOTERLİĞİ  
Cayhan Akın Plaza  
No: 126 Etiler - Beşiktaş / Ankara  
Tel: (312) 472 58 72 - 472 58 73

(ASLINA GÖRE KOPYASINDUR)

Ankara 57. Mah. 1322. Cadde No: 46/8  
Bölge Müdürlüğü  
M. BABUÇCU  
Değerleme Standartları Dairesi Başkanı

MERKEZ: Etiler Mah. No:126 Beşiktaş/ANKARA Tel: (312) 242 80 80 Faks: (312) 242 80 80 Arama: 472 58 72  
DİTANIRLIK TEMSİLCİLİĞİ: İnönü Mah. Akmerkez Cad. No: 11 06507 Şişli/ANKARA Tel: (312) 334 00 00 Faks: (312) 334 00 00 www.spk.gov.tr



**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com









**Tebrikler!** Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz

**Adres:**

MALIKÖY BAŞKENT OSB Mah. 3 Cad.  
No: 4 / MERKEZ-MERKEZ / SINCAN /  
ANKARA  
Bina Kodu: 257006

**Bu adrese ait adres kodu:**

**1049590167**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

## 5 - TAKBİS ( TAPU KAYDI ) ;

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2020-09:47



Kayıdı Oluşturan: AYHAN DÜZGÜN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005320665119	20201007-1925-F00405	66511

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	201/7
Taşınmaz Kimlik No:	16201562	AT Yüzölçüm(m2):	3597.00
il/ilçe:	ANKARA/SINCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEPELLİ/MALIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1473	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metre-kare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
489164519	(SN:8106061) ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3597.00	3597.00	6361 S.Y. Gore 3. Kişiyse Devir 02/07/2019 -22298	

## DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com



## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4918188) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1480149931	Sincan - 10-09-2014 09:46 - 25628	
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.	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sincan - 10-09-2014 09:46 - 25628	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4918188) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1480149931	Sincan - 10-09-2014 09:46 - 25628	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk	ELİTE NATUREL ORGANİK GIDA		Sincan - 10-09-2014 09:46 - 25628	

2 / 3

görüü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	---	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hsNWRA\_v26 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





## 6 - İMAR DURUMU VE YASAL BELGELER;

**İMAR ÇAPI**

İMAR		KADASTRO		TOPLAM	Evrak No
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No	M <sup>2</sup>	
201	7			3597.000	
<b>İMAR DURUMU</b>					
Yolu Mesafe	İnş. Cephesi	Derinlik	İnşaat Tarzı	Kat Adedi	Saçak Sev.
	15.00		AVLİK	—	—

Panel ölçüleri 19.04.2006 tarihinde Açıkasyon zaptından alınmıştır.

Bu plan 21 / 02 / 2004 tarihinde yürürlükte olan en son plandır

HAZIRLAYAN  
Faruk KORKMAZ  
Harita Teknikeri

ONAY  
İsmet ÜSTÜNDAĞ  
İnşaat-İmar Dep. Yon.

A- Bu çap 1 yıl için geçerlidir. Bu müddet içinde planı değişmişse İmar durumunu gösteren çap hükümsüzdür.  
B- Açıkanyonsuz çapla proje tasdik edilmez.  
C- Proje Tanzım ve Tasdikinde Ekli Plan Notları Dikkate alınacaktır.

**DÜNYA GRUP**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com


















## TAPU

İli	ANKARA	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	SINCAN					
Mahallesi	TEMELLI/MALIKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.180,00		201	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						3.597,00 m <sup>2</sup>
GAYRİMENKULUN	Niteligi	ARSA				
	Sınırı	Planındadır				
		Zemin Sistem No : 16201562 QRKoda kullanılarak tapusunun buristatna ulaşabilirsiniz.				
	Edinme Sebebi	Taraftarı KÜVEYT TURK KATILIM BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İZNE ELITE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 6361 S.Y. Göre 3. Kijeye Devir işleminden.				
Sahibi	ELITE NATUREL ORGANİK GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tan					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	22298	15	1473		20/02/2019	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Bilinen Uygundur,  
Faruk SOLMAZ  
Vekil Müdir Yardımcısı

MÜHÜR

D.M.D. Beem İp. Md. Döner Girmaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129



**DÜNYA  
GRUP**  
Gayrimenkul  
Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.

**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

MİMARİ PROJE KAPAK

BAŞKENT  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ONAY

23 ARA 2008



İMAR

YAPI DENETİMİ

FIRMANIN	Ünvanı	HERTAS	PROJE DENETÇİSİNİN	Adı ve Soyadı	Ömer İzzettin ERSAY
	Telefonu	YAPIDENETİMİZ LTD. ŞTİ.		Ünvanı	Proje ve Yapı Denetçisi
	Vergi No			Denetçi No	Denetçi Belgesi No: 4118
	Adresi			İmzası	0231 222 7534
YAPI SAHİBİ			PROJE MÜELLİFİ		
FIRMANIN	Ünvanı	ELITE NATUREL	FIRMANIN	Ünvanı	DEMİRDAĞLAR
	Telefonu	212 56 25 - 215 97 50		Telefonu	0312 466 06 92
	Vergi No	HİTİT V.D. 3320090379		Vergi No	2840334152 / HİTİT V.D.
	Adresi	73 SOKAK 34/6 Emek - ANKARA		Adresi	CİNAH CAD 30/11 ÇANKAYA/ANKARA
PROJEYİ HAZIRLAYAN					
	ADI VE SOYADI	ÜNVANI	DİPL. NO	ODA SIC. NO	İMZASI
Kontrol Eden	TANER DEMİRDAĞ	MİMAR		14108	
TASARIM	TANER DEMİRDAĞ	MİMAR		14108	
Çizen	SEFER BAKIR	İnşaat Tek.			
PROJE BİLGİLERİ					
İLİ	ANKARA	BİNA ALANI (m2)	1927		
İLÇESİ	POLATLI	BİNA YÜK (m)	7.35 MT mahya		
ADA NO	201	YAPI SINIFI	2B		
PARSEL NO	7	YAPI CİNSİ	BA. PREFABRİK		
ARSA ALANI (m2)	3597	KULLANIM AMACI	SANAYİ YAPISI		
PROJE TÜRÜ	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ				
PAFTA ADI					
ÖLÇEK	1/100-1/200-1/20	PAFTA NO			

DÜNYA  
GRUPGayrimenkul  
Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.

DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com



## BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından kabul ve tespit edilen yürürlükteki kanun, plan yönetmeliklere, fen, sanat ve sağlık kuralları ile tüm mevzuat hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu proje yapılan kontrollerinde, tezahür edebilecek intibasızlıklar ve hatalardan projeyi hazırlayan müellif ve onaylayan Yapı denetim firması birinci dereceden sorumlu olmak üzere Başkent OSB bölge Müdürlüğü'nce incelenmiştir.

Serra İSKENDEROĞLU  
Mimar  
0312 472 58 74

**ONAY**

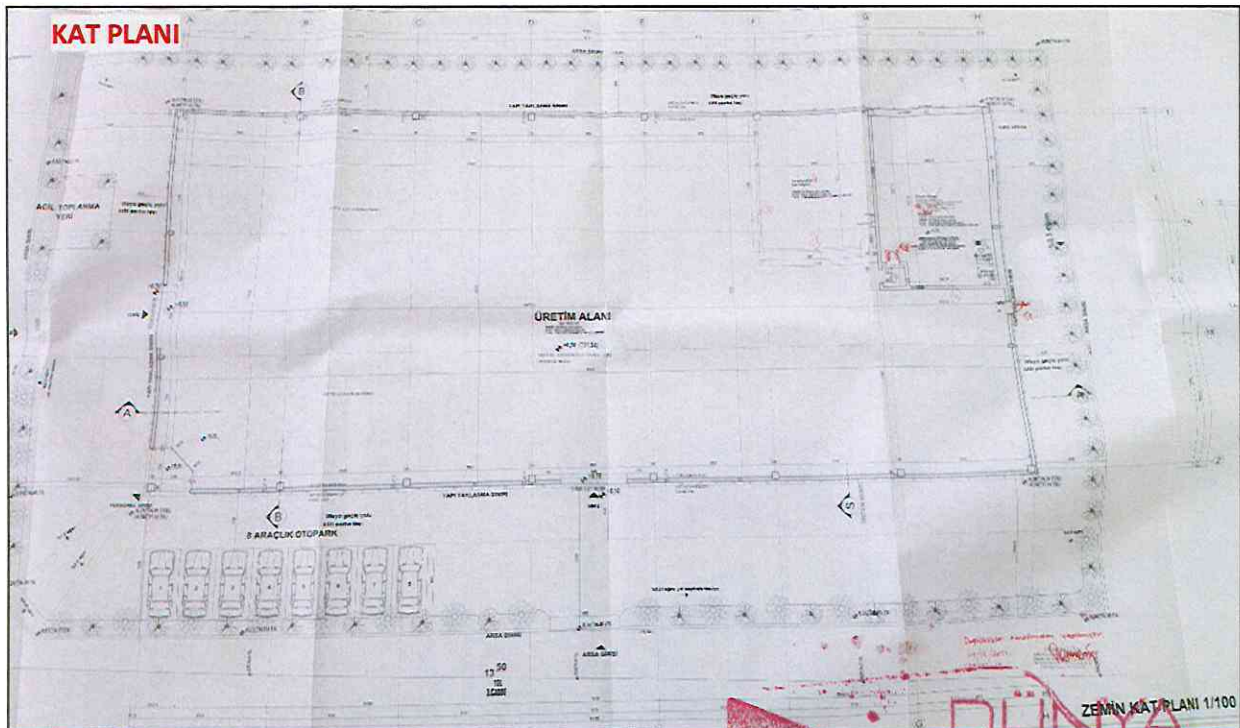
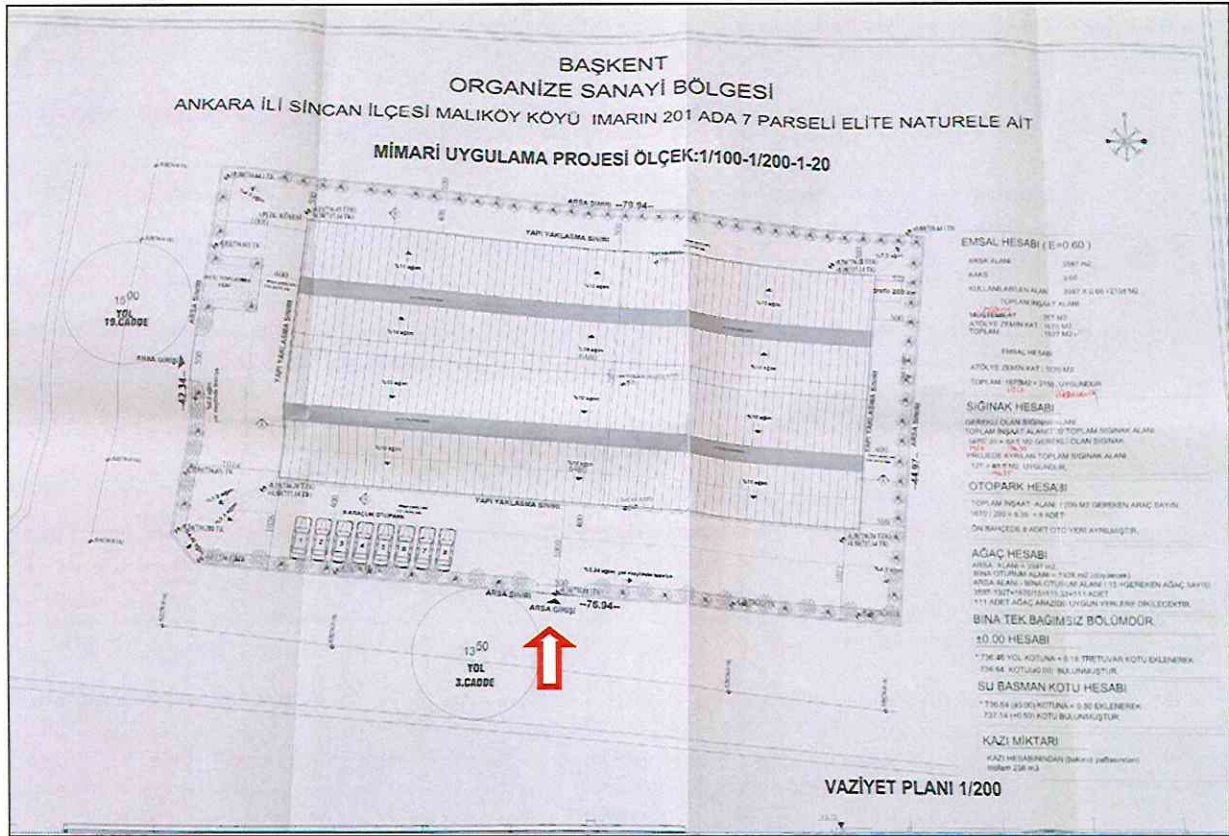
İsmet İSTİNDAG  
İnşaat Mühürü

M. Naci ÜNER  
İnşaat Mühürü



**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

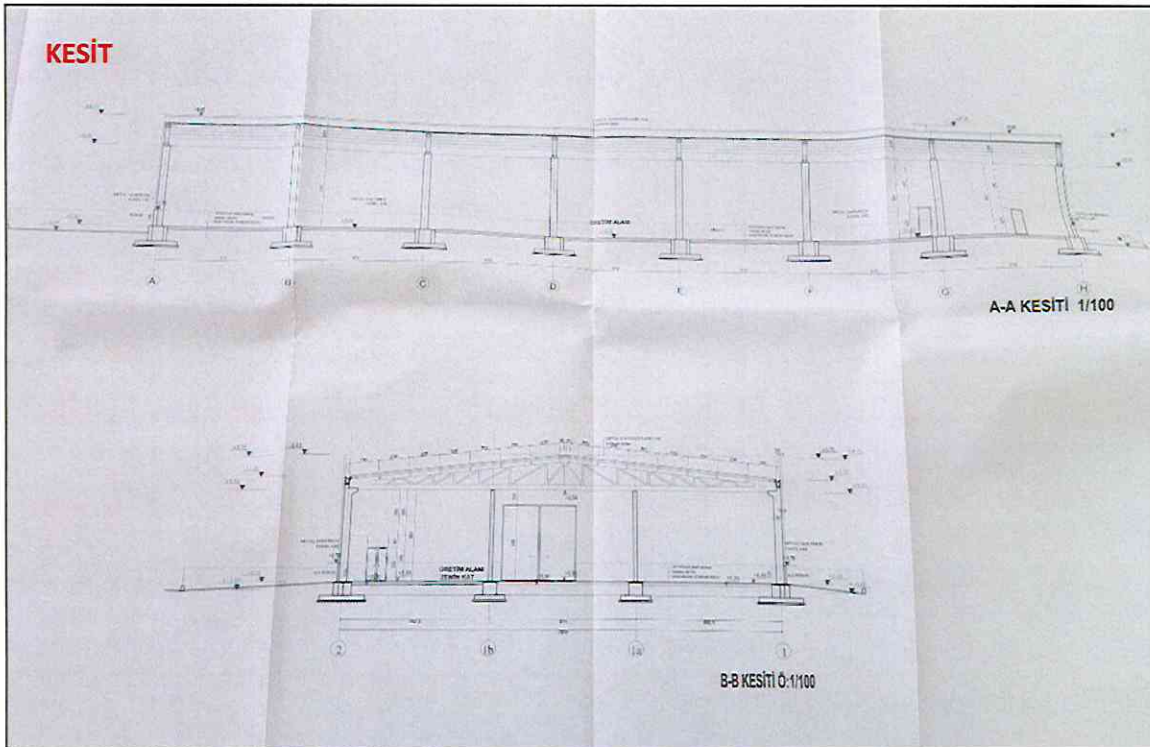
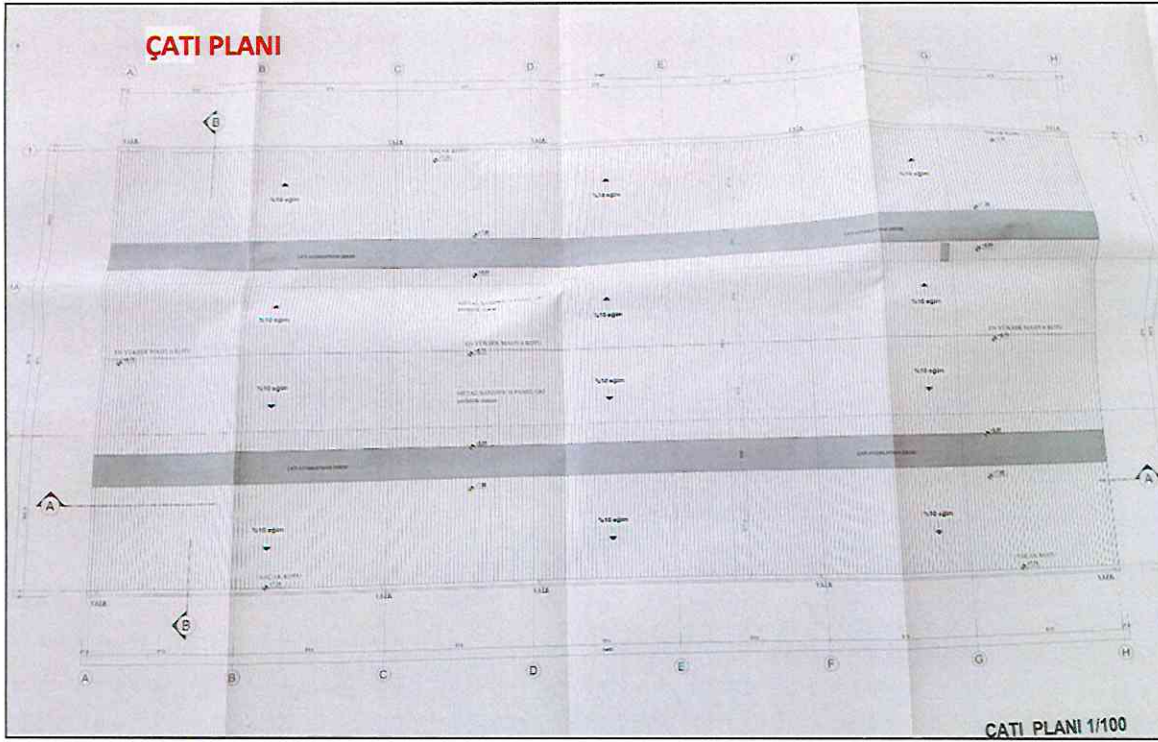
Aşağıroveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dnyagrupgd@gmail.com



**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: duniyagrupgd@gmail.com





**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağırovaçlar Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

## 7 - FOTOĞRAFLAR;



**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com





**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com





**DÜNYAGRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**

Aşağıöveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8Çankaya/ANKARA  
Tel:(312) 472 58 72-73, Fax:(312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com