

**SARAY MATBACILIK
KAĞITÇILIK KIRT. TİC. VE
SAN. A.Ş.**

**TESİS
Akyurt/ANKARA**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/0394

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ.....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	10
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	10
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	11
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	11
4.4.3	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	11
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	12
5.2.1	GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
5.2.2	AÇIKLAMALAR	12
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	14
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
5.5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	15
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2	GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	17

6.3	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.1	ANKARA İLİ	18
6.3.2	AKYURT İLÇESİ	19
6.4	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	20
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	20
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	21
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	21
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	22
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇPAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	23
8.3.1	PARSELİN DEĞER ANALİZİ	23
8.3.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	24
8.3.3	ULAŞILAN SONUÇ	25
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	25
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	26

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kirt. Tic. ve San. A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 17 Şubat 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 25 Şubat 2025
Rapor Tarihi	: 27 Şubat 2025
Değer Tarihi	: 31 Aralık 2024
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 1029 – 2025/0394
Değerleme Konusu	: Balıkhisar Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi,
Gayrimenkulün Adresi	: No:60, 62A (1646 Ada, 9 Nolu Parsel) Akyurt/ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar-İmar Mahallesi, 1646 ada, 9 no’lu parselde kayıtlı “Dört Katlı Ticari Depo ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkul
İmar Durumu	: Raporu konu parsel, 13.02.2008 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Fuar Alanı Balıkhisar, Güzelhisar, Çınar Mahalleleri (Sanayi 1. Etap) İmar Planında “Sanayi Depolama Alanı” olarak belirlenen bölgede yer almaktadır. Bkz. İmar Durumu
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹

DEĞERLEMESİ KONU TESİSİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	366.910.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	440.292.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
e-imzalıdır. Fahri ŞAHİN (SPK Lisans Belge No: 411563)	e-imzalıdır. Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917
Not-1 :	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2 :	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kirtasiyecilik Ticaret ve San A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Esenboğa Yolu 22. Km. Balikhisar Mah. Köy İçi No:692 Akyurt/ANKARA
TELEFON NO	: 0 (312) 527 28 90
FAALİYET TÜRÜ	: Her türlü matbaa ve matbaacılık işi, gazete dergi, bülten, insert basımı, takvim imalatı, reklam ve baskı işlemleri, kirtasiye, kitap, defter ve ajanda imalatı ile matbaa, kirtasiye ve ambalaj kağıtları ithalatı, ihracat ve pazarlaması

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 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 mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz 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.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi A.Ş.(1/1)
İLİ	: Ankara
İLÇESİ	: Akyurt
MAHALLESİ	: Balıkhisar-İmar Mah.
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 1646
PARSEL NO	: 9
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Dört Katlı Ticari Depo Ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 19.440 m ²
YEVMIYE NO	: 17503
CİLT NO	: 7
SAYFA NO	: 624
TAPU TARİHİ	: 10.10.2023
TAŞINMAZ ID	: 34032536
UAVT NO	: 5236553466-3125224711

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı'ndan 23.11.2023 tarihi itibarıyla temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu görülmüştür. Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

Beyanlar bölümü:

- Diğer (Konusu: Bu parsel 5403 Sayılı Kanunun 14.Maddesi gereğince Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen Büyük ova koruma alanında kalmaktadır. Tarım ve Orman Bakanlığının izni olmadan bitkisel üretim amacının dışından kullanılamaz.)
Tarih: - Sayı: E.2162726(Başlama Tarihi: 17.07.2019- Bitiş Tarihi:17.07.2019, Süre:-) 17-07-2019 - 5192

Serhler bölümü:

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine 06/02/2013 tarihinde yıllık 1,00TL. den 99 yılına Trafo ve Yeri (40m2) olarak kullanılmak üzere kira şerhi.) (01.03.2013 tarih 1000 yevmiye)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz üzerinde Büyük Ova Koruma Alanı beyanı ile TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmakta olup taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

Rapor konusu taşınmaz üzerinde Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'nin iktisabını kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Akyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile kurulan temaslarda rapora konu tesisin yer aldığı 1646 ada, 9 nolu parselin 13.02.2008 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Fuar Alanı Balıkhisar, Güzelhisar, Çınar Mahalleleri (Sanayi 1. Etap) İmar Planında **"Sanayi Depolama Alanı"** olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının **"Emsal: 1.00"**, **"Hmax: Serbest"** olduğu şifahen öğrenilmiştir.



Yukarıda belirtilen imar durumu bilgileri ile ilgisinin resmi imar durumu başvurusu ile hazırlanacak imar durumu arasında farklılıklar oluşabileceğinden taşınmaz için ilgisinin resmi imar durumu belgesi temin etmesinin en uygun yaklaşım olacağı kanaatindeyiz.

4.3.1 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın imar planı onay tarihi 13.02.2008 olup planın son üç yıl içerisinde değişmediği bilgisi edinilmiştir.



4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Akyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yer alan ve tarafımıza dijital olarak iletilen dosya içerisinde aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 14.05.2012 tarih ve 20/12 sayılı, 17.446 m² inşaat alanlı Ticari Depo için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 13.12.2012 tarih ve 103/12 sayılı, 17.446 m² inşaat alanlı Ticari Depo için düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı,
- 26.12.2013 tarih ve 155/2013 sayılı, 17.446 m² inşaat alanlı Ticari Depo için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- Bila tarih ve sayılı tarih onaylı mimari proje

Taşınmazın dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu parsel üzerinde inşa edilen tesisin yapı denetimi Şevkat Mah. Cumhuriyet Cad. No:2/11 Keçiören/ANKARA adresinde faaliyet gösteren Uz Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu gayrimenkule ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu tesiste yer alan fabrika ve idari binaya ait iskan belgesi bulunmaktadır. Taşınmazın idari bina kısmına 1. ve 2. normal kat seviyesinde yapılan ilaveler, depo kısmında ilave kısmi asma kat ile depo kısmının dışına doğru inşa edilmiş yemekhane alanı ve açık sundurmalar yasal durum değeri takdir edilirken dikkate alınmamıştır.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan fabrika ve idari binaya ilişkin tüm izin ve belgeler alınmıştır. Ruhsata tabi sundurma alanları ve bina dahilinde projesine aykırı olarak yapılan büyümeler için ise bir ruhsat veya iskan belgesine rastlanmamıştır. Bu kısımlar yeniden ruhsat alınması gerekmekte olup bu sebeple yapılar yasal kullanım alanının tespitinde dikkate alınmamıştır.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazın mülkiyeti, 10.10.2023 tarih ve 17503 yevmiye numaralı 6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir işlemi ile Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi adına tescil olmuştur.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4.3 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde ve 1646 ada 9 nolu parselde yer alan 60 ve 62/A kapı nolu tesistir.



Değerlemeye konu taşınmaz mevcut durumda mal sahibi tarafından yönetim binası, depo ve imalathane olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde ayrıık nizamda inşa edilmiş, tek katlı ve çeşitli firmalar tarafından üretim faaliyetinde bulunan fabrika yapıları ve bunlara bağlı 2-4 katlı idari tesisler yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde yer alan başlıca tesisler; Bora Vana, ATG Project, Samur Halıları Sanayi ve Ticaret A.Ş., Arsu Ofis Mobilya, Enzi Grup Mobilya Aksesuarları, Ahed Plastik olarak ifade edilebilir.

Taşınmaz konumlu olduğu bölgede teknik altyapı tamamlanmıştır. Ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Bölgenin ana ulaşım yollarından Çankırı Bulvarı üzerinde doğu-batı istikametinde ilerlerken Bağdüz Yolu Kahvşığı'nı geçtikten yaklaşık 1,10 km sonra Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne doğru sağa dönülür. Rapora konu tesis 2,60 m ileride sağ tarafta konumlandır.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

5.2.1 GAYRİMENKULÜN TEKNİK VE YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
YAPININ YAŞI	: 12
KAT ADEDİ	: Bkz. Açıklamalar
KAPALI KULLANIM ALANI	: Yasal:17.446 m²/Mevcut:19.073
ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Arıtma tesislerinden şebekeye deşarj
DOĞALGAZ	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem
HAVALANDIRMA SİSTEMİ	: Mevcut
ASANSÖR	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Yangın algılama ve söndürme sistemi mevcut
PARK YERİ	: mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

5.2.2 AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu tesis 19.940 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 1646 ada, 9 nolu parsel üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş idari bina ve fabrika binasından oluşmaktadır.

- Taşınmazın idari bina kısmına 1. ve 2. normal kat seviyesinde yapılan ilaveler, depo kısmında ilave kısmi asma kat ile depo kısmının dışına doğru inşa edilmiş yemekhane alanı ve açık sundurmalar yasal durum değeri takdir edilirken dikkate alınmamıştır.
- Parselin doğu yönünde Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne yaklaşık 111 m. cephesi bulunmakta olup diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir.
- Taşınmazın konumlu olduğu parsel geometrik olarak dikdörtgen benzeri şekildedir.
- Topoğrafik açıdan az eğimli bir arazi yapısına sahiptir.
- Parselin etrafı beton duvar ile çevrilidir.
- Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde bulunan depo binası ve idari binaya ait bila tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir.

İdari Bina;

- İdari bina; zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Onaylı mimari projesine göre idari binanın zemin katı brüt 820 m² kullanım alanlı idari bina girişi, koridor, ofis, kiler, yemekhane, mutfak, bulaşikhane, bay ve bayan soyunma odaları hacimlerinden; 1. normal katı brüt 620 m² kullanım alanlı, koridor, ofis odaları, mutfak nişi ve bay-bayan WC hacimlerinden; 2. normal katı brüt 620 m² kullanım alanlı, koridor, 2 adet genel müdür odası hacimleri olmak üzere **toplam brüt 2060 m²** kullanım alanlı olacak şekilde tasarlanmıştır.
- Yerinde yapılan incelemelerde; idari binanın 1. ve 2. normal katlarının zemin kat alanı üzerinde büyütülecek şekilde toplam 2460 m² olacak şekilde inşa edildiği iç kullanım hacimlerin kullanım amacına yönelik olarak değiştirildiği tespit edilmiştir.
- İdari bina zeminleri seramik duvarları saten boyalı tavanları spot aydınlatmalı asma tavanıdır. WC hacimlerinin duvarları seramik kaplıdır. İç kapılar mobilya kapı, giriş kapısı camlı alüminyum doğrama kapıdır. İdari binanın dış cepheleri kısmen kompozit dış cephe malzemesi ile kaplı, kısmen cam giydirmedir.

Fabrika Binası;

- Fabrika binası, bodrum ve zemin katlı olacak şekilde toplam 2 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Onaylı mimari projesine göre fabrika binası, bodrum katta **brüt 5.400 m²** kullanım alanlı depo alanı, zemin katta **brüt 9.986 m²** kullanım alanlı depo alanı hacimlerinden olmak üzere toplam **brüt 15.386 m²** kullanım alanlıdır.
- Yerinde yapılan incelemede fabrika binanın ön ve yan cephelerinde toplam brüt 830 m² kullanım alanlı 3 adet sundurma, brüt 140 m² ilave asma kat ile brüt 257 m² kullanım alanlı yemekhane alanı ilavesi yapıldığı görülmüştür.
- Fabrika binasında zeminleri endüstriyel şap beton, sıva üzeri boyalı, çatıları sandviç panel kaplamadır.
- **Tesis bünyesinde yer alan yapıların sınıfları ve katlara göre kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.**



YAPI	YAPI SINIFI	KATLAR	YASAL KULLANIM ALANI (m²)	MEVCUT KULLANIM ALANI (m²)
İDARİ BİNA	3A	ZEMİN	820,00	820,00
		1. NORMAL	620,00	820,00
		2. NORMAL	620,00	820,00
İDARİ BİNA ARA TOPLAM			2.060,00	2.460,00
FABRİKA BİNASI	2C	BODRUM	5.400,00	5.400,00
		ZEMİN	9.986,00	10.383,00
FABRİKA BİNASI ARA TOPLAM			15.386,00	15.783,00
SUNDURMA	1A	ZEMİN	830,00	830,00
		TOPLAM	18.276,00	19.073,00

- Tesisin etrafında yollar asfalt ve saha betonu kaplı olup açık otopark araç geçiş yerleri mevcuttur.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım alanı büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım fonksiyonu da olan tesis olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

5.5 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı
- Arsasının büyüklüğü,
- Bölgenin sınai potansiyeli,
- Tamamlanmış altyapı,
- Cins tahsisinin yapılmış olması.

Olumsuz etkenler:

- İmar durumu itibarıyla yola terkinin ve ihdas şartının bulunması,
- Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.

Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılının ilk çeyreği de 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansımaları ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır.

2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de sürmektedir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansımaları ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha

çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır.

2023 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılının ilk 3 çeyreğinde ise 2023 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olmuş ve gayrimenkul sektöründe de sadece orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkuller talep görmüştür.

Diğer yandan 2025 yılı Türkiye gayrimenkul piyasası için dinamik ve fırsatlarla dolu bir yıl olabilir. Ekonomik istikrar, faiz oranlarındaki potansiyel düşüş, genç nüfusun talebi ve kentsel dönüşüm projeleri, sektördeki büyümeyi destekleyecektir. Bununla birlikte, inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riskleri gibi zorluklar da göz önünde bulundurulmalıdır. Sektördeki oyuncular, sürdürülebilirlik ve dijitalleşme gibi yenilikçi alanlara yatırım yaparak rekabet avantajı elde edebilir.

Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2025 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

6.2 GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,



6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 ANKARA İLİ



Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. 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. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak, ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir.

Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda 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 eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2017 yılı itibari ile (TÜİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.445.026 dır. Bu nüfusun 921.999 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankara'nın TÜİK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %20,6'dır.

6.3.2 AKYURT İLÇESİ

Akyurt, Ankara ilinin ilçelerinden biridir. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara sınırları içerisinde geniş ve düzgün bir arazi üzerinde kurulu bir ilçedir. Eski ismi Ravlı olup, 1961 yılında İçişleri Bakanlığı'nca Akyurt olarak değiştirilmiştir. İlçenin kuzeyinde Çubuk, doğusunda Kalecik, batısında Pursaklar, güneydoğusunda Elmadağ ilçeleri bulunmaktadır. İlçe merkezi Çankırı, Kastamonu ve Sinop'u Ankara'ya bağlayan Devlet karayolu üzerinde olup, Başkente uzaklığı 32 km'dir. Daha önce Çubuk ilçesine bağlı bir belediye iken 9 Mayıs 1990 tarihli ve 3644 sayılı "130 İlçe Kurulması Hakkında Kanun" ile Çubuk'tan 16 köy ve Kalecik'ten 4 köy bağlanıp, ilçe merkezi "Akyurt Bucak merkezi" olmak üzere ilçe statüsü kazanmıştır.

Yüzölçümü 258 km², denizden yüksekliği ise 960 metredir. İlçenin kuzeyinde Kalecik'e bağlanan yol üzerinde Tekebeli dağı (1250 m), güneyinde Hüseyin Gazi tepesi (1415 metre), doğusunda ise İdris dağı (1985 m) bulunmaktadır.

Akyurt'un 26 mahallesinin 6'sı merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 24.600 kişi (% 74,9) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 25 km uzaklıktaki Elecik'tir. Merkez mahalleleri dışında nüfusu en fazla olan, 1.312 kişi ile Saracalar mahallesidir. Akyurt'un nüfusu 2017 yılında % 4,19 artmıştır. Bu sebepler ve oluşumlar sonucu tesisin konumlu olduğu bölgede gayrimenkul piyasasının olumlu yönde etkileneceği düşünülmektedir.

6.4 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir(benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Sanayi Tesisi Emsalleri;

1. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, toplam 1.020 m² kapalı kullanım alanlı, 2 katlı ve 7 m tavan yüksekliği bulunan yaklaşık yeni inşa edilmiş fabrika 55.000.000,- TL **(53.921,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 543 532 52 50)
2. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 6000 m² kapalı kullanım alanlı, yeni inşa edilmiş fabrika 240.000.000,-TL **(40.000,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 553 883 52 00)
3. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 3800 m² kapalı kullanım alanlı, 10 yıllık fabrika 45.000.000,-TL **(11.842,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 530 662 41 72) Yapı kalitesi ve tavan yüksekliği açısından değerlendirilince göre dezavantajlıdır.
4. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, toplam 3.800 m² kapalı kullanım alanlı, tavan yüksekliği 6,50 metre olan yaklaşık 10 yıllık fabrika 90.000.000,-TL **(23.684,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 530 662 41 72)

Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri;

5. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Sanayi Alanı olarak belirlenen bölgede ve benzer yapılaşma şartları bulunan, 13.457 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip arsa 82.000.000,-TL **(6.093,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 555 782 77 88)
6. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Sanayi Alanı olarak belirlenen bölgede ve benzer yapılaşma şartları bulunan, 9.300 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 1879 ada 1 parsel numaralı arsa 50.000.000,-TL **(5.376-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 532 265 47 37)
7. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Sanayi Alanı olarak belirlenen bölgede ve Emsal:1,20 yapılaşma şartları bulunan, 11.639 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 1622 ada 4 parsel numaralı arsa 96.000.000,-TL **(8.248,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 532 349 72 00) İmar durumu sebebi ile avantajlıdır.
8. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Sanayi Alanı olarak belirlenen bölgede ve Emsal=1.00 yapılaşma şartı bulunan, 9.550 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip Çankırı Bulvarı'na cepheli köşe konumlu arsa 85.950.000,-TL **(9.000,-TL/m²)** bedelle satılıktır. (Emlakçı: 537 317 14 73) Konumu sebebi ile avantajlıdır.

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla



edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında arsa değerinin takdirinde ise pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (TESİS)

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m ²)	1.020	6.000	3.800	3.800
İstenen Fiyat (TL)	55.000.000	240.000.000	45.000.000	90.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	49.500.000	216.000.000	42.750.000	83.700.000
Birim Değer (TL/m ²)	48.529	36.000	11.250	22.026
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	0%	40%	0%
Alan Düzeltmesi (%)	-30%	-15%	-15%	-15%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	-25%	-20%	60%	5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-55%	-35%	85%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	21.838	23.400	20.813	19.823
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	21.470			



EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ (ARSA)

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	13.457	9.300	11.639	9.550
İstenen Fiyat (TL)	82.000.000	50.000.000	96.000.000	85.950.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	73.800.000	48.500.000	81.600.000	75.636.000
Birim Değer (TL/m ²)	5.484	5.215	7.011	7.920
Konum Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	-30%
Alan Düzeltmesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	-20%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	-5%	-25%	-35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	5.210	4.954	5.258	5.148
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	5.144			

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak tesis için takdir edilen birim değeri ve yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA	PARSEL	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YASAL ALANI (m ²)	YUVARLATILMIŞ YASAL PİYASA DEĞERİ (TL)
1646	9	21.470	18.276	392.385.000

ADA	PARSEL	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	MEVCUT ALANI (m ²)	YUVARLATILMIŞ MEVCUT PİYASA DEĞERİ (TL)
1646	9	21.250	19.073	405.300.000

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇPAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)



Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Ancak bu doğrultudaki değerlemenin esas girdileri/bilgileri, işletme verilerine bağlı olduğundan; diğer bir ifade ile gayrimenkulden çok ticari verilere dayalı ve yanı sıra yöntem daha ziyade işletme değerlemesine yönelik olduğundan burada kullanılması uygun görülmemiştir.

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler ² dikkate alınmıştır.

- a. Parselin değeri
- b. Parsel üzerindeki inşai yatırımların değeri

8.3.1 PARSELİN DEĞER ANALİZİ

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmektedir. Ancak bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte gayrimenkul bulunmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

² Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Parsellerin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda sayfa 22’de değerlendirilmiştir. Buna göre parselin değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ADA/PARSEL	TERK SONRASI YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
1646	19.440	5.144	100.000.000

8.3.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan idari bina ile birlikte fabrika yapısı ve bekçi kulübesi ve su deposu alanı inşa edilmiştir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

İdari binanın 3A, fabrika yapısının 2C, sundurmanın 1A yapı sınıfında olduğu kabul edilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı 1A olan yapıların m² birim bedeli 2.100,-TL, 2C olan yapıların m² birim bedeli 12.400,-TL, 3A olan yapıların m² birim bedeli 17.100,-TL’dir. Ancak özellikle büyük projelerde sürelerin daha uzun sürmesi ve yüksek enflasyon nedeniyle yapıların inşaatları büyük projeler söz konusu olduğunda maliyetin daha yüksek meblağlara artacağı bilinmekte ve m² birim maliyetleri de bu doğrultuda yaklaşık %40 arttırılmıştır. Yanı sıra peyzaj alanı (açık otopark, peyzaj, aydınlatma vs.), çevre duvarı vs gibi imalatlar için de maktuen değer takdir edilmiştir.

Taşınmazın iskan tarihi 2014 yılı olup yapıların toplam ömrü 50 yıl olarak esas alınmak suretiyle eskime oranı her yıl için % 2 olarak kabul edilmiş ve 2014 yılından itibaren 10 yıl için amortisman oranı % 20 olarak hesap edilmiştir. Amortisman tutarı düşüldüğünde yapıların güncel maliyet değerleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan inşaat maliyeti aşağıdaki gibidir.

YAPI	YAPI SINIFI	YASAL KULLANIM ALANI (m ²)	MEVCUT KULLANIM ALANI (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YASAL PİYASA DEĞERİ (TL)	MEVCUT PİYASA DEĞERİ (TL)
İDARİ BİNA	3A	2.060	2.460	20.000,00	41.200.000,00	49.200.000,00
FABRİKA BİNASI	2C	15.386	15.783	14.150,00	217.710.000,00	223.330.000,00
SUNDURMA	1A	0	830	3.000,00	0,00	2.490.000,00
Çevre Düzenlemesi (Çevre duvarı, açık alan kaplamaları vb.)				Maktuen	8.000.000,00	8.000.000,00
				TOPLAM	266.910.000,00	283.020.000,00

8.3.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklükleri ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 8.3.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazların toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre parselin değeri ile üzerindeki inşai yatırımların yasal ve mevcut toplam değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA / PARSEL	TERK SONRASI PARSEL DEĞERİ (TL)	YASAL MALİYET DEĞERİ (TL)	MEVCUT MALİYET DEĞERİ (TL)	YASAL PAZAR DEĞERİ (TL)	MEVCUT PAZAR DEĞERİ (TL)
184/11	100.000.000	266.910.000	283.020.000	366.910.000	383.020.000

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	392.385.000
Maliyet Yaklaşımı	366.910.000
Uyumlaştırılmış Değer	366.910.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti pazar yaklaşımı ile yapılmıştır.

Ancak nihai değer olarak, pazar yaklaşımı doğrudan mevcut yapıların kullanım alanı üzerinden uygulandığından ve arsaların değerini tam olarak yansıtmadığından "**Maliyet Yaklaşımı**" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen tesisin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine, arsa üzerindeki yapının toplam kullanım alanı büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEMeye KOnu TESİS İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	366.910.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	440.292.000,-TL

Taşınmazın mevcut durumu itibariyle değeri ise 383.020.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bulunduğu bölge, konumu, yapılanması, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 27 Şubat 2025

(Ekspertiz tarihi: 25 Şubat 2025)

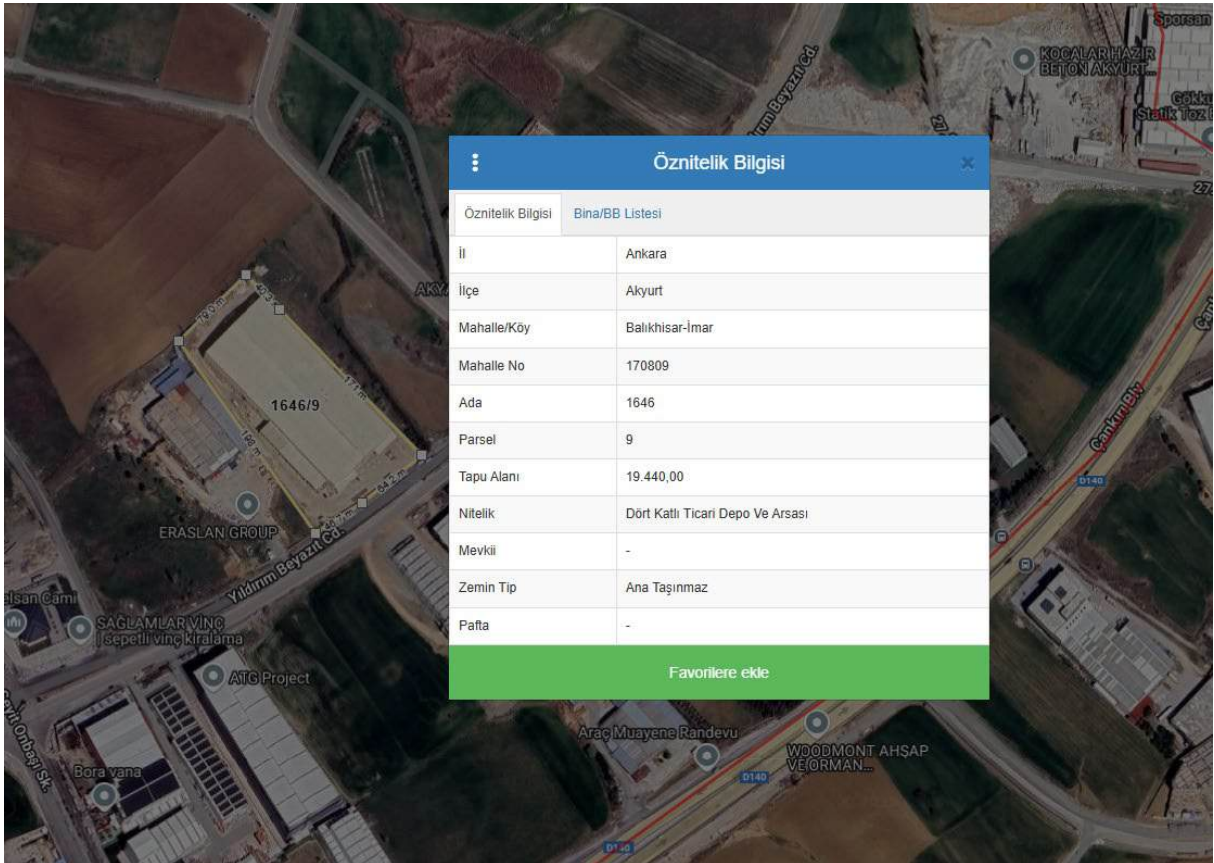
Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Fahri ŞAHİN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 411563)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)

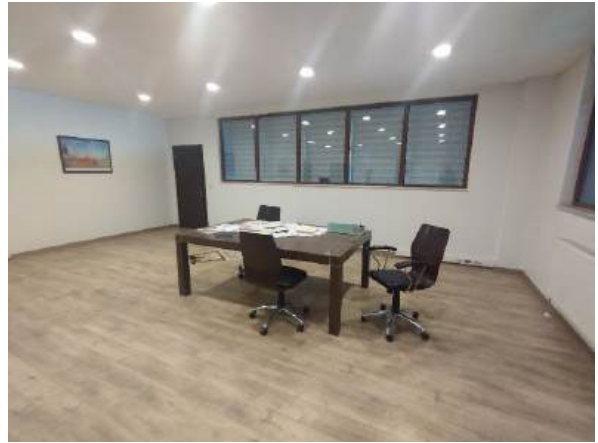


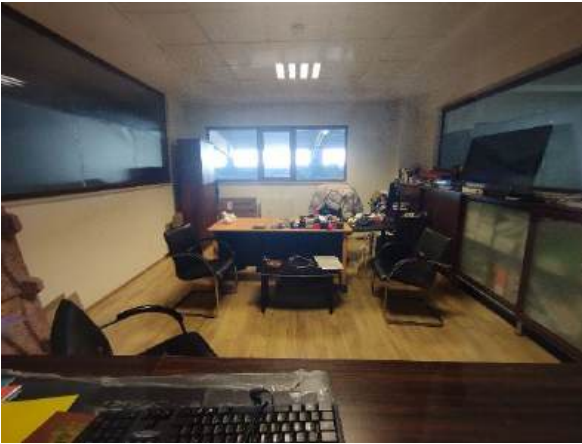
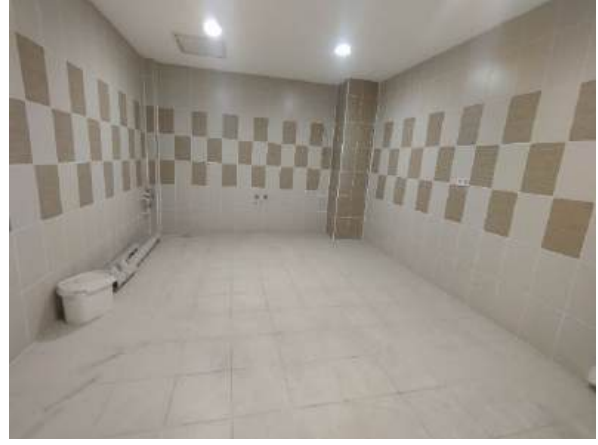
















SEVDE MİMARLIK

MÜHENDİSLİK PROJE MÜŞAVİRLİK İNŞAAT TAAHHÜT
EMLAKÇILIK GIDA SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ.

BEYAZIT MAHALLESİ ŞEFALE SOKAK NO:1/8
AKYURT \ ANKARA

www.sevdemimarlik.com.tr

Tel- Fax :0 312 844 33 99

ARSANIN				YAPININ			
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAH.	SOK.	SAHİBİ	KULLANMA AMACI	KATAD	ARSA ALANI
AKYURT	AKYURT				DEPO	B+Z+1	17.040,00 m2

A PLAN,PROJE,RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN				B PLAN,PROJE,RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN				
1	VERGİ DAİRESİ		AKYURT MAL MÜDÜRLÜĞÜ	11	VERGİ DAİRESİ			
2	SİCİL NO/TC KİM. NO		7640372862 / 34793361376	12	ODA SİCİL NO			
3	SOYADI(ÖN VANI)		ÇINAR	13	SOYADI(ÖN VANI)			
4	ADI		RAFIA	14	ADI			
5	BABA ADI		MUHAMMED	A	15 Mahalle veya Semt			
6	DOĞUM TARİHİ		12.01.1980	D	16 Cadde veya Sokak			
7	DOĞUM YERİ	İL	KARABÜK	R	17 Kapı Numarası			
		İLÇE	MERKEZ	E	18 Daire Numarası			
8	MESLEĞİ		MİMAR	S	19 İL			
9	BAĞLI OLDUĞU ODA		MİMARLAR ODASI	I	20 İLÇE			
10	ODA SİCİL NO		32063	C	YAPILAN İŞİN			
Plan,proje,resim ve hesapları yapanın Adı,soyadı İmzası:				21	ÇEŞİDİ		MİMARİ PROJE	
				22	ODA PROJE KAYIT NO			
				23	ADA NO	1646	PARSEL NO	9

YAPI DENETİM


R. ALTAŞ
Proje ve Uygulama Denetçisi
Mimar

UZ YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Zekai Müs. Caddesi No: 2 / 11 Keçiören / ANKARA
Tic. Sic. No: 270000 / 000 016 2061

MİMARLAR ODASI

BELEDİYE ONAYI


ONAY
ANKARA BELEDİYESİ

M

1646 ADA 9 PARSEL MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

ÖLÇEK
1/150

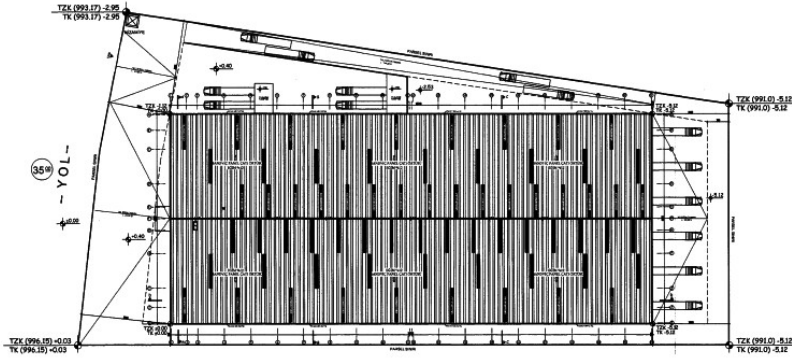


invest

2025/0394



İMARIN 1646 ADA 9 PARSEL İÇİN MİMARİ UYGULAMA PROJESİ Ö: 1/200



DİŞAL HESABI:

ARSA ALANI: 19.440 M²
TOPLAM İNŞAAT ALANI (E+1) = 19.440 M²

PROJEDE KULLANILAN TOPLAM İNŞAAT ALANI:

BODRUM KAT: 5.400 M²
ZEMİN KAT: 10.806 M²
1. KAT: 417 M²
2. KAT: 417 M²
TOPLAM İNŞAAT ALANI: 17.040 M²

OTOPARK HESABI:

17.040/125 = 136.32
136 ADET OTO ÖN VE ARKA BAKIÇE KARŞILANACAKTIR.

PARSEL ÜZERİNDEKİ TOPLAM BİNA İÇİN AĞAÇ HESABI:

19.440 - 10.806 = 8.634
8.634/15 = 575 ADET AĞAÇ KARŞILANACAKTIR.

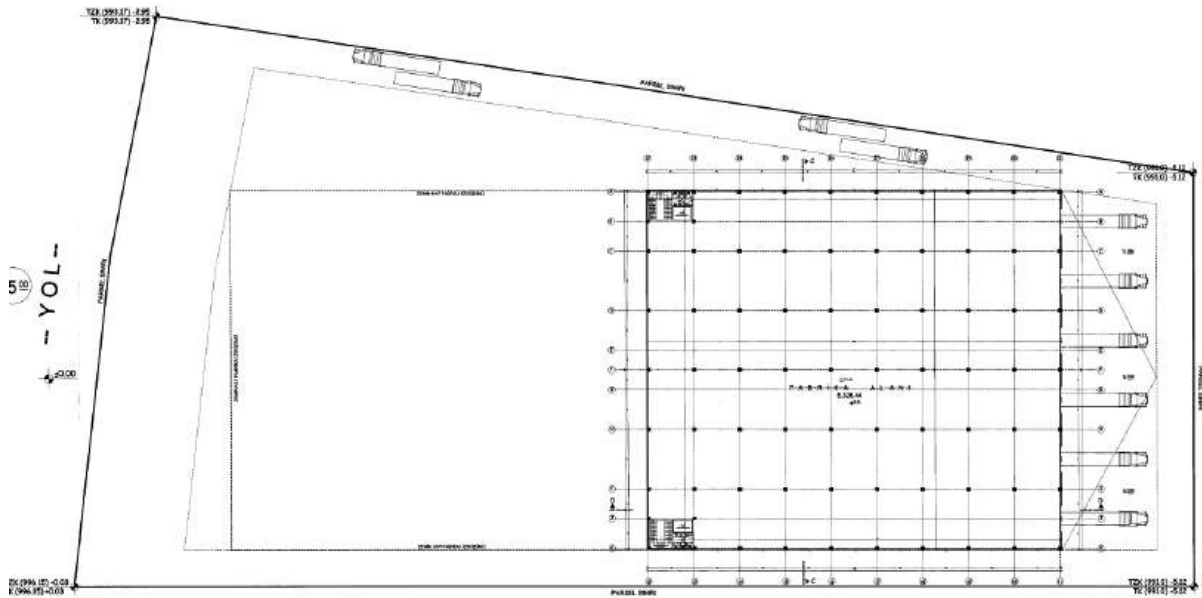
NOTLAR:

* YOL ÇEVRESİ YOL MEYİLİNE TESPİTİ KÖLİCİKTİR.
TOPRAKLA TEMAS EDEN KISIMLAR B.A.VE FENDE OLACAKTIR.
ÇATI DÜZÜMÜ PROJEYE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.
GEREKLİ YERLERDE ISI VE SU YALITIMI YAPILACAKTIR.
BİNA ÇEVRESİ BÜYÜK DRENAJ SİSTEMİ UYGULANACAKTIR.

* BİNA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞMAKTADIR.

[Başlı başta planında Parke Alanı
Lüksü her 100 m² için 10 m² olacaktır.
[Tavanlar betonarme olacaktır.]

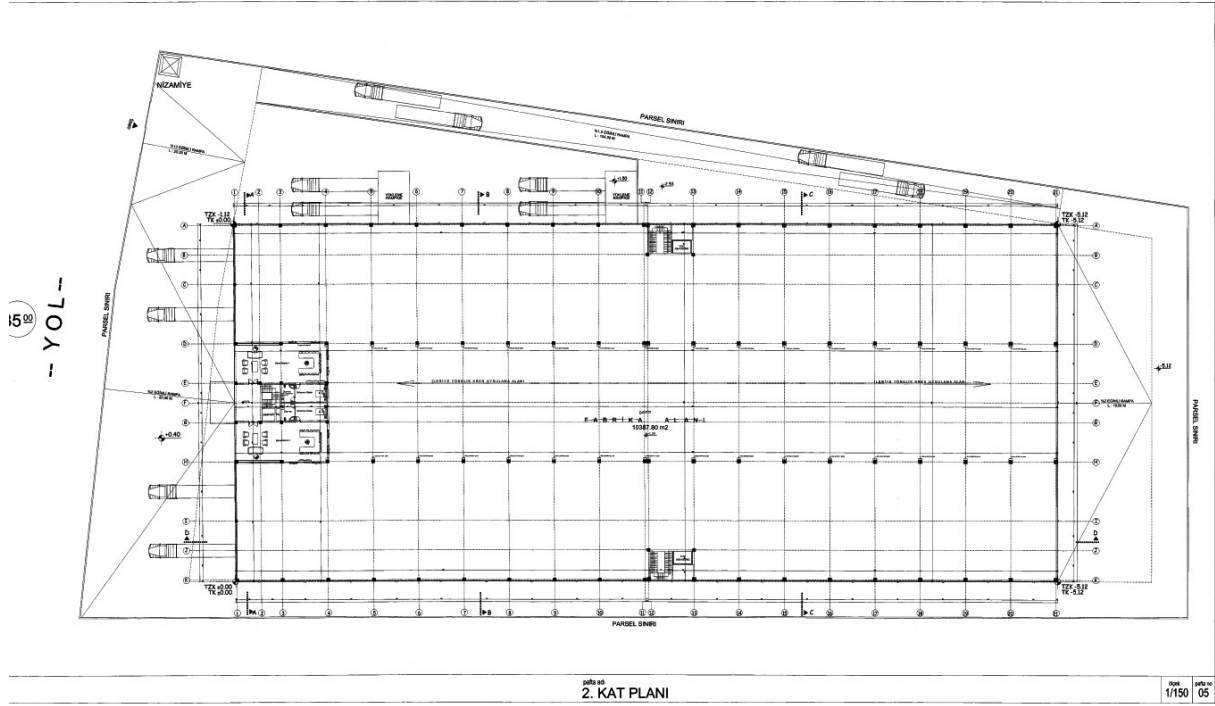
BAŞLI BAŞTA
MİMARİ UYGULAMA
PROJESİ



BODRUM KAT PLANI

1/200 02

R: 21.05.2013 / 15:25:16





T.C.
AKYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-25673682-115.99-15809
Konu : İmar Durumu (Balıkhisar 1646/9)

10.11.2023

Sayın SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ A. Ş.

İlgi : 07.11.2023 tarihli ve 9898 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçede Balıkhisar Mahallesi 1646 ada 9 numaralı parselin imar durumu hakkında bilgi istenmektedir.

Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kullanım Amacı: Sanayi ve Depolama Alanı, Emsal: 1.00 (+0.20), Yençok: Serbest (Maksimum Mania Kotu 993 m.) olarak planlanmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Hüseyin DEMİREL
Belediye Başkan Yardımcısı

EK :
1- İmar Durum Krokisi
2- Plan Notu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

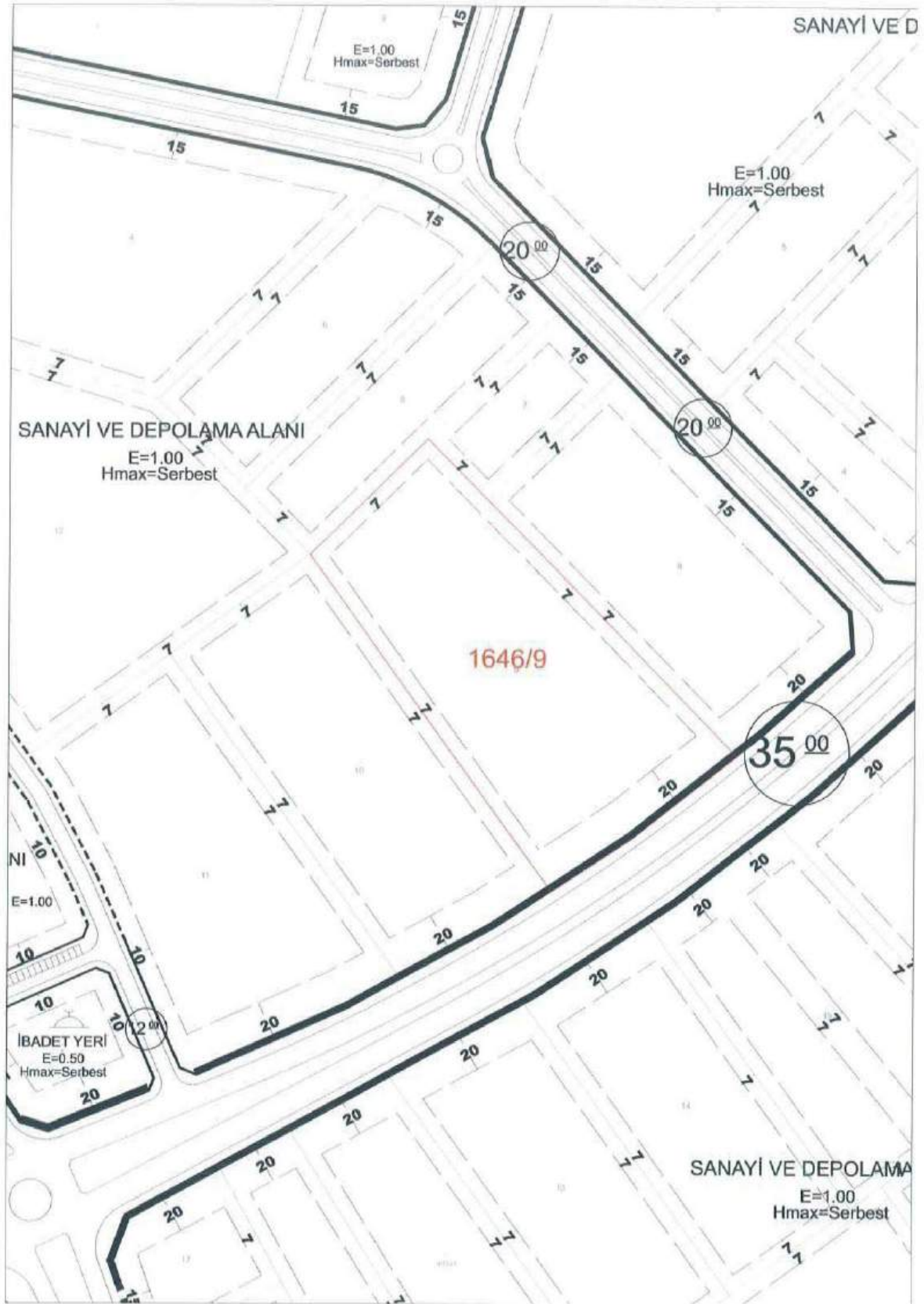
Doğrulama Kodu: OTfO4n-kL9vWk-z1dpEu-xMrSLk-gh460DV/ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehys>

Beyazıt Mah. 9 Mayıs 90 Cad. No:34 Akyurt / Ankara
Telefon No: (312)844 18 44 Dahili: 3710 - 3720 Faks No: (312)844 10 10
e-Posta: planproje@akyurt.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.akyurt.bel.tr>
Kep Adresi: akyurtbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Eda TAVUKÇU
Harita Kadastro Tek.
Telefon No:



1/1



42

43

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1646/9
Zemin No	: 34032536	Yüzölçümü	: 19.440,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/AKYURT	Ana Tap. Nitelik	: DÖRT KATLI TİCARİ DEPO VE ARSASI
Kurum Adı	: Akysur TM		
Mahalle / Köy Adı	: BALIKHESAR-İMAR Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 7 / 624		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Dijer (Konusu: Bu parsel 5403 Sayılı Kanunun 14.Maddesi gereğince Bakanlar Kurulü Kararı ile ilne edilen Büyük eva koruma alanında kalmaktadır.Tarım ve Orman Bakanlığının izni olmadan bitkisel üretim amacıyla kullanılmaz.) Tarih: - Sayı: E.2162726 (Başlama Tarih:17/07/2019,Bitiş Tarih:17/07/2019 - Süre:)	TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	17/07/2019 - 5192	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
83252541	MEHMET ALİ ERTUGRUL - ALİ ERDAL Oğlu	1 / 2		9.720,00	İmar (TSM) - 13/01/2009 - 113	Satış - 05/08/2011 - 3338
83252542	HASAN HUSEYİN ERTUGRUL - ALİ ERDAL Oğlu	1 / 2		9.720,00	İmar (TSM) - 13/01/2009 - 113	Satış - 05/08/2011 - 3338
150162356	SARAY MATBACILIK KAGITCILIK KİRTASİYECİLİK, TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM		19.440,00	Satış - Birleş - 05/08/2011 - 3338	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi - 03/05/2017 - 3253
360886743	FINANS FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	TAM		19.440,00	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi - 03/05/2017 02/10/2023 - 17090	Ticari Kayıtların Ünvan Değişikliği - 02/10/2023 - 17090
713798980	QNB FİNANS FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	TAM		19.440,00	1000 Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 02/10/2023 - 17090	6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir - 10/10/2023 - 17503
775521818	SARAY MATBACILIK KAGITCILIK KİRTASİYECİLİK, TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM		19.440,00	6361 S.Y. Göre Devreden Adına Devir - 10/10/2023 - 17503	-
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL TÜRKİYE ELEKTRİK MÜDÜRLÜĞÜ lehine 06/02/2013 tarihinde yıllık 1,00TL. den 99 yıllığına Trafo ve Yeri (40m2) DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ olarak kullanılmak üzere kira şerhi.)		01/03/2013 - 1000	-		

Rapor Tarihi / Saati : 23.11.2023 9:45

0014964 Mülkiyet ile
Tahsilatı için
kayıt altına
alınmıştır.



Tarih : 11.01.2019

No : 411563

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

Fahri ŞAHİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



invest

2025/0394

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



invest

2025/0394



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.10.2020

Belge No: 2019-01.3635

Sayın Fahri ŞAHİN

(T.C. Kimlik No: 59887129144 - Lisans No: 411563)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

