

## DEĞERLEME RAPORU

|                                             |                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN                      | : Saray Matbaacılık, Kâğıtçılık, Kırtasiyecilik<br>Ticaret ve Sanayi A.Ş.                                                                        |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN<br>GAYRİMENKULÜN ADRESİ | : Esenboğa Yolu, Balıkhisar Mah., 22km.<br><u>Balıkhisar - Ankara</u>                                                                            |
| DAYANAK SÖZLEŞME                            | : 02/02/2011 tarih ve 514–2011/009 sayılı.                                                                                                       |
| MÜŞTERİ NO                                  | : 514                                                                                                                                            |
| RAPOR NO                                    | : 2011/448                                                                                                                                       |
| EKSPERTİZ TARİHİ                            | : 03 Şubat 2011                                                                                                                                  |
| RAPOR TARİHİ                                | : 10 Şubat 2011                                                                                                                                  |
| RAPORUN KONUSU<br>ve TÜRÜ                   | : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>tesis</b> in değer<br>tespitine yönelik olarak ve SPK' nun düzenlemeleri<br>kapsamında hazırlanmıştır. |

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

## GENEL VARSAYIM VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Raporda aksi beyan edilmedikçe mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler, değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| UYGUNLUK BEYANI .....                        | 3  |
| GENEL VARSAYIM VE KISITLAYICI KOŞULLAR ..... | 3  |
| TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....              | 4  |
| TAPU TAKYİDATI .....                         | 5  |
| TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....             | 5  |
| YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....             | 7  |
| AÇIKLAMALAR .....                            | 8  |
| DEĞERLENDİRME .....                          | 9  |
| FİYATLANDIRMA .....                          | 10 |
| A. İkame Maliyet Yöntemi: .....              | 10 |
| B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi: .....        | 12 |
| UZMAN GÖRÜŞÜ .....                           | 12 |
| GAYRİMENKULUN DEĞERLEMESİ VE SONUÇ .....     | 13 |

## TAPU TAKYİDATI

Ankara İli, Akyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 02 Şubat 2011 tarih ve saat 17.20 itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki sınırlamaların bulunduğu bilgisi edinilmiştir. (\*)

1811 parsel:

- Maliye Hazinesi lehine 15.10.1963 tarih ve 1077 numaralı yevmiye ile, 12 metrelik şerit halinde 1860 m<sup>2</sup>'lik saha için irtifak hakkı.

1815 parsel:

- Maliye Hazinesi lehine 15.10.1963 tarih ve 1077 numaralı yevmiye ile, 12 metrelik şerit halinde 1860 m<sup>2</sup>'lik saha için irtifak hakkı.

(\*) **Takyidat bilgisi,** Tapu Sicil Müdürlüğü'nün değerlendirme firmalarına ve değerlendirme uzmanlarına yönelik bilgi temini uygulaması kapsamında olup, ilgili tapu sicil memurunun bilgisayar kayıtlarından şifahi olarak vermiş olduğu bilgilerdir. Tapu sicil memuru tarafından eksik verilen bilgiler ve/veya bilgisayar kayıtlarına intikal etmemiş ve sonradan ortaya çıkabilecek kayıtlar sorumluluğumuz kapsamında değildir.

## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Ankara ili, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Köyü, 1811 nolu parsel ve 1815 nolu parsel üzerinde konumlu **tesistir**.

Ankara-Esenboğa karayoluna ve Esenboğa Havalimanına yakın konumdaki tesis, Ankara il merkezine yaklaşık 25 km., havalimanına ise 2 km. mesafededir. Yakın çevresinde çeşitli sanayi ve depolama tesisleri ve yerleşim alanları bulunmaktadır.

Bölgede altyapı kısmen tamamlanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmaz Ankara-Esenboğa Havalimanı karayolundan, Balıkhisar Köyü istikametine döndükten sonra yaklaşık 1 km. içeride yer almaktadır.

## TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 1811 Nolu Parsel :

|                     |                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>       | <b>: Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayii Ltd. Şti.</b> |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b> | <b>: Ankara-Akyurt</b>                                                            |
| <b>KÖYÜ</b>         | <b>: Balıkhisar</b>                                                               |
| <b>MEVKİİ</b>       | <b>: Derecik</b>                                                                  |
| <b>PAFTA NO</b>     | <b>: ---</b>                                                                      |
| <b>ADA NO</b>       | <b>: ---</b>                                                                      |
| <b>PARSEL NO</b>    | <b>: 1811</b>                                                                     |
| <b>NİTELİĞİ</b>     | <b>: Üzerinde Fabrika Binası Olan Tarla</b>                                       |
| <b>ARSA ALANI</b>   | <b>: 6.355 m<sup>2</sup></b>                                                      |
| <b>ARSA HİSSESİ</b> | <b>: Tamamı</b>                                                                   |
| <b>YEVMIYE NO</b>   | <b>: 1254</b>                                                                     |
| <b>CİLT NO</b>      | <b>: 18</b>                                                                       |
| <b>SAHİFE NO</b>    | <b>: 1777</b>                                                                     |
| <b>TAPU TARİHİ</b>  | <b>: 25.03.2010</b>                                                               |

### 1815 Nolu Parsel :

|                     |                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>       | <b>: Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Ticaret ve Sanayii Ltd. Şti.</b> |
| <b>İLİ - İLÇESİ</b> | <b>: Ankara-Akyurt</b>                                                            |
| <b>KÖYÜ</b>         | <b>: Balıkhisar</b>                                                               |
| <b>MEVKİİ</b>       | <b>: Derecik</b>                                                                  |
| <b>PAFTA NO</b>     | <b>: ---</b>                                                                      |
| <b>ADA NO</b>       | <b>: ---</b>                                                                      |
| <b>PARSEL NO</b>    | <b>: 1815</b>                                                                     |
| <b>NİTELİĞİ</b>     | <b>: Tarla (*)</b>                                                                |
| <b>ARSA ALANI</b>   | <b>: 3.580,00 m<sup>2</sup></b>                                                   |
| <b>ARSA PAYI</b>    | <b>: Tam</b>                                                                      |
| <b>YEVMIYE NO</b>   | <b>: 1254</b>                                                                     |
| <b>CİLT NO</b>      | <b>: 18</b>                                                                       |
| <b>SAHİFE NO</b>    | <b>: 1781</b>                                                                     |
| <b>TAPU TARİHİ</b>  | <b>: 23.03.2010</b>                                                               |

(\*) Parsel üzerindeki tesis için cins tashihi yapılmamıştır.

## YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

|                   |                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İNŞAAT TARZI      | : B.A.K. ve B.A.Prefabrik                                                                                                                                                               |
| İNŞAAT NİZAMI     | : Bitişik                                                                                                                                                                               |
| KAT ADEDİ         | : 2 (zemin+1 normal kat)                                                                                                                                                                |
| TOPLAM ALANI      | : <u>Fabrika bölümü</u> : <b>Yasal Brüt 971 m<sup>2</sup>(*)</b><br><u>İmalathane Bölümü</u> : <b>Yasal Brüt 874 m<sup>2</sup>(*)</b><br><b>Ruhsatsız alan brüt 3.855 m<sup>2</sup></b> |
| ELEKTRİK          | : Şebeke                                                                                                                                                                                |
| SU                | : Şebeke                                                                                                                                                                                |
| KANALİZASYON      | : Fosseptik                                                                                                                                                                             |
| SU DEPOSU         | : -                                                                                                                                                                                     |
| HİDROFOR          | : -                                                                                                                                                                                     |
| DOĞALGAZ TESİSATI | : -                                                                                                                                                                                     |
| ISITMA SİSTEMİ    | : Üretim Binası: LPG'li radyan                                                                                                                                                          |
| ASANSÖR           | : 3 ton kapasiteli yük asansörü                                                                                                                                                         |
| TRAFO             | : 400 kVA                                                                                                                                                                               |
| JENERATÖR         | : -                                                                                                                                                                                     |
| YANGIN TERTİBATI  | : Yangın tüpleri mevcut                                                                                                                                                                 |
| PARK YERİ         | : Açık otopark alanları mevcut                                                                                                                                                          |
| SATIŞ KABİLİYETİ  | : <b>"Satılabilirlik"</b> özelliğine sahiptir.<br>(Tapu takyidatı dikkate alınmaksızın)                                                                                                 |

(\*) Akyurt Belediye Başkanlığı tarafından verilen 18.12.1995 tarih ve 10/77 nolu yapı kullanma izin belgesi ve yerinde yapılan kaba ölçümlemeler doğrultusunda hesaplanmıştır.

## Konum Krokisi



## Taşınmazın Uydur Görünümü



## **Proje, Ruhsat, İmar Durumu vb bilgiler:**

### **Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;**

- a)** Parseller imarsız alanda olup tarla vasfındadır.
- b)** 18. madde uygulaması yapılmamıştır.
- c)** Devlet Demiryolları, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 1811 nolu parselin Esenboğa Havalimanı'nın pist genişletme çalışmaları kapsamında yaklaşık 1.128 m<sup>2</sup>'lik bölümünün kamulaştırılacağı öğrenilmiştir. (Kroki ekte sunulmuştur)
- d) Proje Onay Tarihi:** 18.08.1994
- e) Yapı Ruhsatı:** 18.08.1994/13-129 ve 23.02.1995/15-159
- f) Yapı Kullanma İzin Belgesi :** 18.12.1995/10-77
- g) Ruhsat harici yapıların olup olmadığı:** Rapor içeriğinde de belirtildiği üzere 3.855 m<sup>2</sup> lik alan, sonradan yapılmıştır. **Bu ruhsatsız alanlar, değerlemede dikkate alınmamıştır.**

## **DEĞERLENDİRME**

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

### **Olumlu etkenler:**

- Sanayi ve depolama tesisleri tarafından tercih edilen bir bölgede yer alması,
- Ankara Esenboğa yoluna ve kent merkezine yakın konumda olması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Tesisin faal olması,
- Yeterli bir kullanım alanına sahip olması.

### **Olumsuz Özellikler:**

- Ruhsat ve iskân dışı büyümelerinin olması,
- Ticari gayrimenkullerde yaşanan göreceli durgunluk ve sınai tesislerin ekonomik olumsuzluklarda yüksek oranlı fiyat sapmaları göstermesi.



## AÇIKLAMALAR

- Balıkhisar Köyü'nde yer alan tesis, birbirine bitişik iki parsel üzerinde yer almaktadır.
- Parsellerin toplam alanı, 1811 nolu parsel (yaklaşık 90x70m) : 6.355,00 m<sup>2</sup>  
1815 nolu parsel (yaklaşık 70x50m) : 3.580,00 m<sup>2</sup>  
olmak üzere **Toplam: 9.935,00 m<sup>2</sup>'dir.**
- Tesis, Saray Matbaacılık firmasına ait kağıt kesim ve matbaa olarak hizmet vermekte olup, değerlendirme gününde faal olduğu görülmüştür.
- Açık alanlar otopark olarak kullanılmaktadır.
- Etrafı beton duvar üzeri demir ile çevrilmiştir.
- Düz bir topografik yapıya sahiptir.
- Rapora ekli imar durumunda ve uydu görünümde görüleceği üzere; 1811 nolu parsel üzerinde ruhsat ve iskânâ bağlı 1.845 m<sup>2</sup> fabrika binası ile ruhsat ve iskân dışı (yaklaşık 2355 m<sup>2</sup>), 1815 nolu parsel üzerinde ise ruhsat ve iskan dışı yaklaşık 1.500 m<sup>2</sup> kapalı alan mevcuttur.
- Yapı, bitişik nizam betonarme ve prefabrik binalar ve sundurmalarından oluşmaktadır.
- Parselde ayrıca 1 adet betonarme 2 katlı ev ile kamariye ve sundurmalar mevcuttur.
- Tesisin Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından **18 Ağustos 1994** tarihiyle onaylanmış projesi bulunmakta olup 1.845 m<sup>2</sup> kapalı alanı içermektedir.
- İdari bölüm; fabrika binası içerisinde asma katta yer almaktadır.
- Ofis ve WC bölümlerinden oluşmaktadır.
- Pencereleri demirden mamul, kapıları ise PVC ve demir kapıdır.
- Zemin kaplaması kullanım alanlarına göre seramik, karo mozaik, duvarları plastik boya, tavanları tavan boyası ile boyalıdır.
- **Fabrika binası**, Üretim ve depolama bölümlerinden oluşmaktadır.
- Üretim bölümünün zemin kaplaması betondur. Betonarme karkas yapının araları briket örgü üzeri sıva ve badana boyalıdır.
- Çatı kaplaması; çelik konstrüksiyon üzeri oluklu saçtır.
- Yemekhane ve sosyal bölüm alanları bulunmaktadır.

**Emsal 4:** Taşınmazın bulunduğu bölgede, Balıkhisar Mahallesi'nde, 1809 parselde, 77.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, imarsız tarlanın (tek tapu) birim fiyatının 35,-TL/m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiştir. Bu emsal, 8–9 aydır satışıdır. Akyurt Yatırım Emlak (Tel:0312 844 01 52)

**Emsal 5:** Taşınmazın bulunduğu bölgede, Balıkhisar Mahallesi'nde, taşınmazın yakınında 33.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, imarsız tarlanın birim fiyatının 75,-TL/m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiştir. Emsal 8–9 aydır satışıdır. Akyurt Yatırım Emlak (Tel:0312 844 01 52)

Bu araştırmalardan ve yukarıda özetlenen değerlendirme sürecinden hareketle parsellerin konumları, büyüklükleri, imar durumları, mevcut müşterek kullanımları ve **tesisin mevcudiyeti dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim** değeri için **80,-TL** kıymet hesap ve takdir olunmuştur.

**Buna göre iki parselin toplam değeri;**

9.935 m<sup>2</sup> x 80,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **800.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## **2. Arsa üzerindeki inşai yatırımların değeri:**

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas **m<sup>2</sup>** birim bedeli (kârı havi satışa/devire esas rayiç tutarı) binaların yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte yaşı ve halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

**Toplam ruhsatlı alan:** 1.845 m<sup>2</sup>

**Ortalama m<sup>2</sup> birim değeri:** 350,-TL

**Bina değeri:**

1.845 m<sup>2</sup> x 350,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **645.000,-TL**

**Çevre düzenlemesi:** çevre duvarı, peyzaj, bekçi kulübesi, açık alan kaplamaları v.d. karşılığı maktuen **55.000,-TL** olmak üzere,

İnşai yatırımın toplam değeri **700.000,-TL**'dir.

**Özet olarak tesisin toplam yasal değeri:**

**1. Parsellerin değeri ..... 800.000,-TL**

**2. İnşai yatırımların değeri ..... 700.000,-TL** olmak üzere

**TOPLAM ..... 1.500.000,-TL**'dir.

**Not: Tesisin mevcut durumu (ruhsatsız binalar/alanlar dahil) itibariyle değeri ise 2.850.000,-TL dir. Bu değer bilgi için verilmiştir.**

## FİYATLANDIRMA

**Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.**

- A. İkame Maliyet Yöntemi
- B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- C. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

### A. İkame Maliyet Yöntemi:

#### 1. Arsanın değeri:

Rapor konusu tesisin yer aldığı parsellerin rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Tesisin yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

**Emsal 1:** Taşınmazın bulunduğu bölgede, Balıkhisar Mahallesi'nde, Turgut Özal Bulvarının batısında, Havaalanına yakın, sanayi imarlı, depo-antrepo izinli 13.500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa için 1.800.000,-TL istenmektedir ve bir yıldır satışadadır.

Yaşar Emlak (Tel:0312 841 62 44) (Birim fiyatı 133,-TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Taşınmazın bulunduğu bölgede, Balıkhisar Mahallesi'nde, Ankara-Çubuk Yoluna cepheli, sanayi imarlı, depo-antrepo izinli 12.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa için 3.000.000,-TL istenmektedir. Emsal, bir senedir satışadadır.

Yaşar Emlak (Tel:0312 841 62 44) (Birim fiyatı 250,-TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Taşınmazın bulunduğu bölgede, Balıkhisar Mahallesi'nde, Ankara-Çubuk Yolu ile Turgut Özal Bulvarı arasında, ara konumlu, sanayi imarlı, depo-antrepo izinli 10.392 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa için 1.400.000,-TL istenmektedir. Emsal, bir senedir satışadadır.

Yaşar Emlak (Tel:0312 841 62 44) (Birim fiyatı 135,-TL/m<sup>2</sup>)

## GAYRİMENKULUN DEĞERLEMESİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **tesis**in yerinde yapılan incelemesinde konumuna, inşaat kalitesine, mimari özelliklerine, arsalarının imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre (makine, ekipman ve taşınır mallar hariç olmak üzere) **ruhsatlı alanlar esas tutularak** günümüz ekonomik koşulları itibariyle **değeri için,**

**1.500.000,-TL** (Birmilyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(1.500.000,-TL \div 2,166 \text{ TL/Euro } (*) \cong \mathbf{693.000,-Euro})$

$(1.500.000,-TL \div 1,587 \text{ TL/USD } (*) \cong \mathbf{945.000,-USD})$

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,166 TL; 1,-USD = 1,587 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Tesisin arsalar hariç sigortaya esas inşai değeri 490.000,-TL'mertebesindedir.

Tesisin mevcut durumu (ruhsatsız binalar/alanlar dahil) itibariyle değeri ise 2.850.000,-TL dir. Bu değer bilgi için verilmiştir.

**KDV hariç olan** bu takdirlerimiz, taşınmazlarla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, **Saray Matbaacılık, Kağıtçılık, Kırtasiyecilik San. ve Tic A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 3 (üç) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 10 Şubat 2011

(Ekspertiz tarihi: 03 Şubat 2010)

Saygılarımızla

**Nadir ERTÜRK**

**İnşaat Mühendisi**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

(Lisans No: 400931)

### Eki:

- Fotoğraflar
- Tapu suretleri
- Proje kapağı ve vaziyet planı
- Kadastro Plan örneği
- Yapı Kullanma izin belgesi
- DLH Kamulaştırma Krokisi
- Değerleme uzmanını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanı lisans örneği
- Değerleme sözleşmesi sureti

## **B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Ancak bölgede yapılan araştırmalarda konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte ya da karşılaştırılabilecek büyüklükte satılık tesis bulunamamıştır.

Her ne kadar geçmiş dönemlerde benzer nitelikteki yapıların satışları gerçekleşmişse de bu değerlerin çevresel faktörler (bölgedeki yatırımlar, imar değişikliği, ulaşım imkânları ve ticari potansiyel gibi) ve ekonomik koşullar nedeniyle günümüze oranla farklılıklar arz etmesi sebebiyle emsal olarak değerlendirilmesi mümkün değildir.

**Yukarıda belirtilen nedenlerle bu yöntemin sağlıklı bir sonuç vermeyeceği kanaatindeyiz.**

## **C. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi :**

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan değeridir.

**Ancak, başta değerlemeye konu tesisin mevcut haliyle kiraya verilmesinin güç olması ve benzer tesis ya da gayrimenkullerin kira değerlerine ulaşılamaması sebepleriyle bu yöntemin sağlıklı bir şekilde kullanılması mümkün olmamıştır.**

## **UZMAN GÖRÜŞÜ**

Değerleme konusu tesisin bir bölümü için (3.855 m<sup>2</sup>) ruhsat alınmamıştır. Belediye nezdindeki incelemelerinde ruhsatsız olan bölümler için herhangi bir olumsuz evraka (yıkım kararı, yapı tatil tutanağı gibi) rastlanmamıştır. Bu ruhsatsız alanlar, değerlemede dikkate alınmamıştır ancak ruhsatsız bölümler dahil tesis değeri, bilgi için verilmiştir.





## Taşınmaza Ait Görünümler



