

**SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK
TİC. VE SAN. A.Ş.**



**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

Tarih: 23.06.2015

R. No: 2015B110

**SARAY
MATBAACILIK
KAĞITÇILIK
KIRTASIYECİLİK
TİC. VE SAN. A.Ş.**

**BALIKHİSAR
MAHALLESİ'NDE
ÜZERİNDE FABRİKA
BİNASI OLAN TARLA VE
TARLA**

AKYURT / ANKARA

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.** için **23.06.2015** tarihinde **2015B110** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
 - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
 - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
 - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
 - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”
Sertifika No: FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ

Balıklıhisar Mahallesi, Derecik Mevkii, Balıklıhisar Köyü Yolu, 1811 ve 1815 Parseller, Akyurt / ANKARA

GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI

Taşınmazlar fabrika tesisi olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Tapu kayıt bilgileri "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

İMAR DURUMU

İmar durumu "4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

TAŞINMAZLARIN 23.06.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

1.865.000.- TL
(Birmilyonsekiyüzaltmışbeşbin.-
Türk Lirası)

699.000.- USD
(Altıyüzdoksanokuzbin.-
Amerikan Doları)

TAŞINMAZLARIN 23.06.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

2.200.700.- TL
(İkimilyonikiyüzbinyediyüz -
Türk Lirası)

824.820.- USD
(Sekizyüzyirmidörtbinsekizyüzyirmi.-
Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV dahil olup, KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD = 2,6691 TL; 1 EURO = 2,9996 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Değerlemeye Yardım Eden
Gizem VAR

Derya ALAN ERDEM
Değerleme Uzmanı (403602)

BİLGE BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
1.9 Şirket Bilgileri	5
1.10 Müşteri Bilgileri	6
BÖLÜM 2	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	9
BÖLÜM 3	11
GENEL VE ÖZEL VERİLER	11
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler	11
3.1.1 Demografik Veriler	11
3.1.2 Ekonomik Veriler	12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
3.2.1 Ankara İli	13
3.2.2 Akyurt İlçesi	14
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	22
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	22
Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.	26
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi	26
4.4 Hukuki Sorumluluk	26
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	26
BÖLÜM 5	28
GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	28
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	28
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı	29
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	31
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri	33
5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	33
5.6 Harici ve Müteferrik İşler	33
BÖLÜM 6	35
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	35
BÖLÜM 7	37
TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	37
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	37
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	37
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	37
7.2.2 Maliyet Yaklaşımı	42
7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	43
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	43
BÖLÜM 8	46
SONUÇ	46
BÖLÜM 9	48
EKLER	48

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.'nin 02.06.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 23.06.2015 tarihinde, 2015B110 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu tapu kayıt bilgileri “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde detaylı olarak belirtilmiş taşınmazların 23.06.2015 tarihi itibarıyla toplam piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme Uzmanı Derya ALAN ERDEM ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Gizem VAR yardım etmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 10.06.2015 tarihinde çalışmalara başlamış ve 23.06.2015 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.06.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.'nin 02.06.2015 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre yapılan herhangi bir değerleme çalışması bulunmamaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından “Regulated by RICS” statüsüne alınmıştır.

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Balıkhisar Mah. Yıldırım Beyazıt Cad. No: 60, Akyurt / ANKARA adresinde faaliyet gösteren Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlendirme 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 bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulun bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulun değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında 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 veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

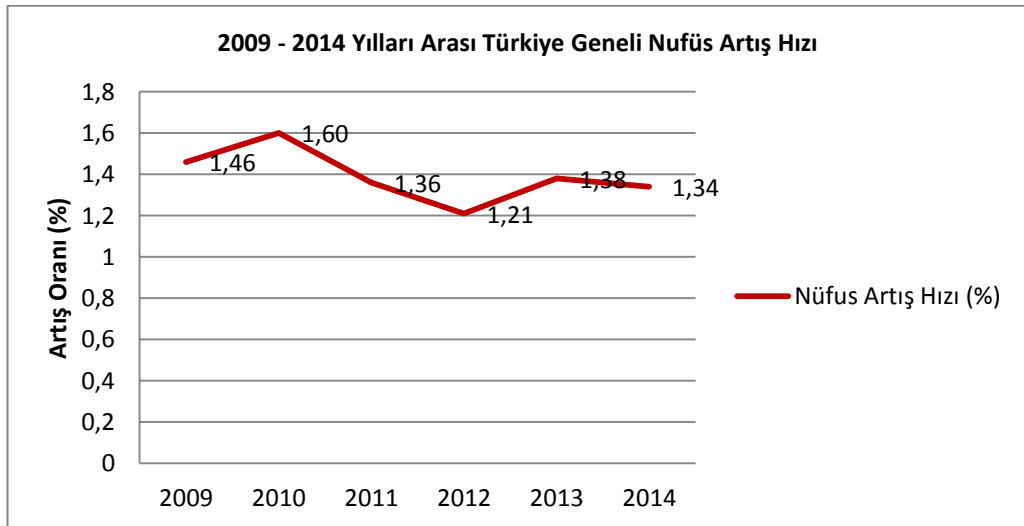
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 kişidir. 2014 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Nüfusun %50,20’sini (38.984.302 kişi) erkekler, %49,80’ini (38.711.602 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602

Nüfus artış hızı değerlendirildiğinde, 2010 yılında %1,60 olan nüfus artış hızının, azalan bir ivmeyle 2011 yılında %1,36, 2012 yılında %1,21 olduğu görülmektedir. 2013 yılında nüfus artış hızı ivmesi tekrar artarak %1,38 seviyesine yükselmiş olup, 2014 yılında %1,34 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2009 - 2014 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranları gösterilmektedir.



2014 yılında, Türkiye nüfusunun %18,50'sinin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Türkiye toplam nüfusunun %18,50'si (14.377.018 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,60 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,30 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,60 ile (2.787.539 kişi) Bursa,

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

%2,90 ile (2.222.562 kişi) Antalya takip etmektedir. Türkiye’de en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 80.607’dir.

Ülke ortalamasında, 2013 yılında 30,40 olan ortalanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,70 olmuştur. Ortanca yaş erkeklerde 30,10 iken, kadınlarda 31,30 olarak gerçekleşmiştir. 15 - 64 yaş grubunda bulunan (Çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,70) göre 8,10 puan artarak %75,80 (58.892.781 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “Bir kilometrekareye düşen kişi sayısı” Türkiye genelinde 101 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.767 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.767 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep ve 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli’dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 54, yüzölçümü en küçük olan Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 267’dir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.377.018
Ankara	5.150.072
İzmir	4.113.072
Bursa	2.787.539
Antalya	2.222.562

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve 2008 yılında yaşanan krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye’ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye’nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı içerisinde çıkartılan Kentsel Dönüşüm ve Mütakabiliyet Yasası ile birlikte Türkiye’de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, piyasaya etkisi olumlu olmuştur. 2012 yılında yürürlüğe giren yasa öncesi konut satışlarının %2 ila 4’ü yabancılara yapılırken, bu oran 2013’te %10 seviyesine ulaşmıştır. TÜİK Konut Satış İstatistikleri incelendiğinde, 2014 yılı ilk 11 ayında ise yabancılara toplam 17.104 konut satılmış olup, aynı dönemdeki toplam konut satışlarının yaklaşık %1,66’sı kadar bir oranda yabancılara konut satışının gerçekleştiği görülmektedir.

2013 yılı içerisinde Kentsel Dönüşüm Yasası ile başta Büyükşehirler olmak üzere tüm yerleşimlerde eski konutların yenilenmeye başlandığı ve konut piyasasının yeniden canlı bir yapıya kazandırıldığı görülmüştür. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın öncülüğündeki kentsel dönüşüm çalışmalarında 20 yıl boyunca 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedeflenmektedir.

2014 yılını gayrimenkul sektörü açısından değerlendirdiğimizde, konut satışlarında bir önceki yıla göre %1-2 oranında ve kredi kullanımında %28 oranında daralma yaşandığı görülmüştür. Ofis projelerinde uluslararası firma ve finans kuruluşlarına büyük alanlı satış ve kiralamarlar yapılmış olmakla birlikte, dolulukların yeni projelerin de hayata geçmesiyle düşük artışların yaşandığı, kur dalgalanmaları dolayısıyla kur sabitlemeleri yapıldığı görülmüştür. Alışveriş merkezi yatırımlarında öngörülen

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

projelerden bazılarının hayata geçmediği, kur sabitleme uygulamasının yapıldığı görülmüştür. Otel sektörü açısından değerlendirildiğinde, teşviklerin de etkisiyle ülke genelinde pek çok otel yatırımının yapıldığı, yabancı yatırımcıların da ilgisinin sürdüğü gözlemlenmiştir. Lojistik sektöründe, tüketim alışkanlıklarının değişmesi dolayısıyla artan depolama alanı ihtiyacı dolayısıyla lojistik sektöründe gelişmeler devam etmiş, doluluklar artmıştır. Özel hastane, özel okul ve özel yurt yatırımlarının artması da sektördeki önemli gelişmeler arasında gösterilebilir.

2014 yılı Türkiye Ekonomik göstergelerini özetleyecek olursak (Kaynak: TÜİK);

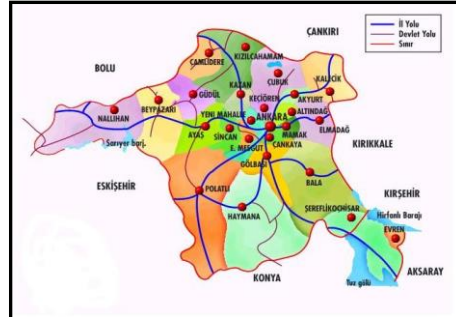
- 2014 yılı enflasyon oranı TÜFE'de %8,85, ÜFE'de ise %10,25 olarak gerçekleşmiştir.
- 2014 yılı cari işlemler açığı Ocak-Kasım dönemini kapsayan yılın 11 ayı için, bir önceki yılın aynı dönemine göre 13 milyar 929 milyon dolar artarak 75 milyar 965 milyona ulaşmıştır.
- 2014 yılında inşaat sektörü büyüme hızının düştüğü görülmekte olup, 2011 yılında %11,50 olan büyüme hızı, 2012 yılında %0,60, 2013 yılında %7, 2014 yılında ise %1 olarak gerçekleşmiştir.
- 2014 yılı işsizlik oranı (Ekim, 2014) %10,40 tarım dışı işsizlik oranı %12,50 olarak gerçekleşmiş olup, 2013 yılına oranla artış yaşanmıştır.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standard&Poor's Kasım 2014'te Türkiye'nin kredi notunu "BB+" olarak belirlemiş ve görünümünü "negatif" olarak açıklamıştır. Fitch ise 2014 yılı Ekim ayında Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden "BBB-" olan kredi notu ile "durağan" ve "yatırım yapılabilir" not görünümünü koruduğunu açıklamıştır.

2015 yılında yapılacak olan genel seçimler, ülkenin iç siyasi gündemindeki önemli konuların başında gelmektedir. Bu gelişmelerin yanında jeopolitik olarak dış politikada yaşanan gelişmeler de ülkemiz açısından oldukça büyük öneme sahiptir. TCMB'nin 2014 2. yarısından itibaren yaptığı faiz indiriminin iç piyasayı bir parça hareketlendirdiği ve bu indirimin konut kredisi faiz oranlarına da yansıdığı gözlenmektedir. 2012 yılında çıkartılan Kentsel Dönüşüm'ün kapısını açan 6306 sayılı Yasa ile birlikte gayrimenkul sektöründe yaşanan hareketlenmenin, hızı azalmış da olsa devam ettiği görülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli



Yüzölçümü 30.715,00 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890,00 m'dir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargah olarak seçilen Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal Atatürk, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümeti'nin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

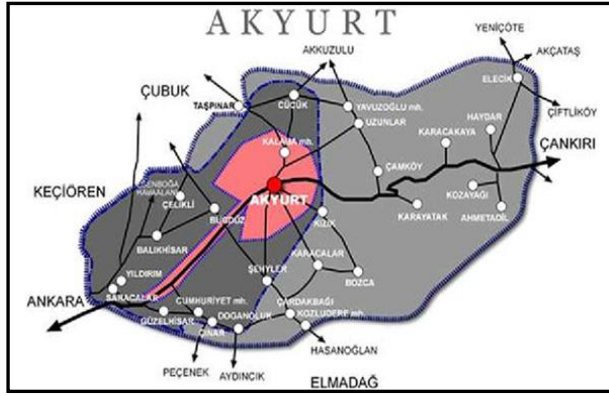
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	2009	Oran %	2010	Oran %	2011	Oran %	2012	Oran %	2013	Oran %	2014	Oran %
Kırsal Nüfus	136.881	2,94	130.460	2,73	128.777	2,54	123.406	2,49	0	0	0	0
Kentsel Nüfus	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27	4.762.116	97,46	4.842.136	97,51	5.045.083	100,00	5.150.072	100,00
Toplam	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00	4.890.893	100,00	4.965.542	100,00	5.045.083	100,00	5.150.072	100,00

* Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı (%)

3.2.2 Akyurt İlçesi



Yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin büyümesine paralel olarak Akyurt da büyüyerek 1928'de Çubuk ilçesine bağlı bir nahiye olmuştur. İçişleri Bakanlığı'nın 5442, 2/C 1961 sayılı genelgesi ile Akyurt 09.05.1990 tarihinde ilçe olmuş, o gün 4.500 nüfusa sahipken bugün 29.403 nüfusu ile Ankara'nın merkez bir ilçesi konumuna gelmiştir.

Akyurt; İç Anadolu Bölgesi Ankara sınırları içerisinde geniş ve düzgün bir arazi üzerinde kurulu bir ilçedir. İlçenin doğusunda Kalecik; batısında Keçiören; güneybatısında Elmadağ ilçeleri bulunmaktadır. İlçe merkezi Çankırı, Kastamonu ve Sinop'u Ankara'ya bağlayan Devlet Karayolu üzerinde olup, şehir merkezine uzaklığı 32,00 km'dir.

Yüzölçümü 258,00 km², denizden yüksekliği ise 960,00 m'dir.

Akyurt ulaşım imkanları bakımından olumlu bir yapıya sahiptir. Ankara-Çankırı 39 No'lu Devlet Karayolu üzerinde yer alan ilçe, çevre ile ilişkilerini kuzeydoğu-güneybatı yönünde uzanan bu karayolu ile sağlamaktadır. Yerleşim merkezine en yakın demiryolu 35,00 km uzaklıktaki Ankara Garı'dır. Ayrıca Akyurt'un bütün dünyaya açılabilmesini sağlayan Esenboğa Havalimanı, Akyurt'a sadece 5,00 km'dir.

Akyurt-Esenboğa Havalimanı Kavşağı ile Esenboğa Havalimanı-Ankara arasının çift yönlü modern bir yola dönüştürülmesi ile Akyurt-Ankara arası ulaşımı daha da rahatlatmıştır.

2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre, ilçenin toplam nüfusu 29.403 kişidir. İlçede son yıllarda hızlı bir kentleşme göze çarpmaktadır.

Nüfus Durumu	2009	2010	2011	2012	2013	2014
İlçe Merkezi	24.741	25.353	26.138	26.572	28.349	29.403
Köyler	660	653	642	629	-	-
Genel Toplam	25.401	26.006	26.780	27.201	28.349	29.403

Yıllara göre incelendiğinde ilçe oluşu ile birlikte Akyurt'ta nüfusun sürekli bir artış trendi içinde olduğu gözlemlenmiştir. İlçenin Ankara şehir merkezine yakın oluşu ve mülki sınırları içerisinde çok sayıda

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

fabrika ve işyerlerinin kurulması, ayrıca 500 üyeli 6 konut yapı kooperatifinin faaliyet göstermesi gelecekte de ilçe nüfusunun yoğun bir şekilde artacağını göstermektedir.

Fabrika ve işyerlerinde, Ankara'da çalışanlar, işyerlerine günlük gelip gittiklerinden, özellikle ilçe merkezi ile Özal Bulvarı'na yakın olan köyler Balıkhisar, Büğdüz, Saracalar, Güzelhisar, Çınar Köyleri nüfusunda değişkenlik mevcuttur. Ayrıca il merkezinde ikamet edip arazi, aile ve ilçe ile bağlantılarını sürdürenler de vardır.

İlçe mülki hudutları içerisinde Ülker Anadolu Gıda Sanayi, MAN Türkiye, Numaş, MOB Mobilya Sanayi, Aselsan, Mikes, Havelsan gibi elektrik-elektronik ve milli savunmaya büyük katkıda bulunan harp mamulleri sistemleri üreten önemli fabrikaların yanında, ayrıca 103 adet çoğunluğu Ankara asfaltı üzerinde faaliyetlerini sürdürmekte olan fabrika bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Akyurt
Mahallesi	Balıkhisar
Köyü	-
Sokak	-
Mevkii	Derecik
Pafta No	-
Ada No	-
Parsel No	1811
Gayrimenkulun Niteliği	Üzerinde Fabrika Binası Olan Tarla
Yüzölçümü	6.355,00 m ²
Sahibi	Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.
Hissesi	Tam

İli	Ankara
İlçesi	Akyurt
Mahallesi	Balıkhisar
Köyü	-
Sokak	-
Mevkii	Derecik
Pafta No	-
Ada No	-
Parsel No	1815
Gayrimenkulun Niteliği	Tarla
Yüzölçümü	3.580,00 m ²
Sahibi	Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.
Hissesi	Tam

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Akyurt Tapu Müdürlüğü'nde 16.06.2015 tarih, saat 09:46 itibariyle yapılan incelemelere ve ekte sunulan 16.06.2015 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre;

1811 no'lu parsel üzerinde;

İrtifaklar Hanesinde;

- A.M. Maliye Hazinesi lehine 12,00 m'lik şerit halinde 1.860,00 m²'lik saha için irtifak hakkı. (Başlama Tarih: 15.10.1963, Bitiş Tarih: 15.10.1963, Süre: -) (15.10.1963 tarih, 1077 yevmiye)

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesi'ne göre belirtme. (Malik/Lehtar: Ulaştırma Bakanlığı Demiryollar, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü) (29.03.2011 tarih, 1266 yevmiye)
- 3402 sayılı Kanun'un 22. Maddesi'nin 2. Fıkrası'nın (a) Bendi uygulamasına tabidir. (13.03.2015 tarih, 1676 yevmiye)

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

İpotekler Hanesinde;

- 07.02.2013 tarih ve 553 yevmiye ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1.900.000 TL tutarında, yıllık %39 akdi değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. süreli ipotek şerhi bulunmaktadır. (Borçlu: Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.)

1815 no'lu parsel üzerinde;

İrtifaklar Hanesinde;

- A.M. Maliye Hazinesi lehine 12,00 m'lik şerit halinde 1.860,00 m²'lik saha için irtifak hakkı. (Başlama Tarih: 15.10.1963, Bitiş Tarih: 15.10.1963, Süre: -) (15.10.1963 tarih, 1077 yevmiye)

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanun'un 22. Maddesi'nin 2. Fıkrası'nın (a) Bendi uygulamasına tabidir. (13.03.2015 tarih, 1676 yevmiye)

İpotekler Hanesinde;

- 07.02.2013 tarih ve 554 yevmiye ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 520.000 TL tutarında, yıllık %39 faizle, 1. dereceden, F.B.K. süreli ipotek şerhi bulunmaktadır. (Borçlu: Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.)

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, Madde 7

Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemen alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

3402 sayılı Kadastro Kanunu, Madde 22 – (Değişik: 22/2/2005 – 5304/6 md.)

Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılabilir. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tabi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medeni Kanunu'nun 1026'ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tabi yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışımlı vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.

Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.

Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1811			
Zemin No	: 26532937	Yüzölçümü	: 6.355,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/AKYURT	Ana Tap. Nitelik	: ÜZERİNDE FABRİKA BİNASI OLAN TARLA			
Kurum Adı	: Akyurt TM					
Mahalle / Köy Adı	: BALIKHİSAR Mah.					
Mevkii	: DEREÇİK					
Çift / Sayfa No	: 18 / 1777					
Kayıt Durum	: Aktif					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	A M MALİYE HAZİNESİ LEHİNE 12 METRELİK ŞERİT HALİNDE 1860 M2 LİK SAHA İÇİN İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih: 15/10/1963, Bitiş Tarih: 15/10/1963 - Süre:-)		15/10/1963 - 1077	--
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.	ULAŞTIRMA BAKANLIĞI DEMİRYOLLAR, LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAATI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	29/03/2011 - 1266	--
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		13/03/2015 - 1676	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
61705271	ALİ KELEŞ - ÖMER OĞLU		TAM	6.355,00	Satış - 05/07/1993 - 827-	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 25/03/2010 - 1254
104543590	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM	6.355,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 25/03/2010 - 1254-	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 07/12/2012 - 5146
227297786	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM	6.355,00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 07/12/2012 - 5146-	--

İpotek								
Alınacaklı	Müşterekliği?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Hayır	1.900.000,00 TL	Yıllık %39 akdi değişken	1 / 0	F.B.K.	07/02/2013- 553	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekğin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 1811 Parsel	1 / 1	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	1.900.000,00 TL	07/02/2013- 553				

Rapor Tarihi / Saati : 16.06.2015 - 9:46

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

İpotek S/B/İ Bilgisi		Malik		Tarih/Vevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
S/B/İ	Açıklama						
Düşünceler							
Alacaklı	Müsterckmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	SDF Hakkı
(SN:6368655) MAP-MÜMESSİLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:	Hayır	3,000,000.00 TL	Yıllık %35 deg.	1 / 0	E.B.K.	15/05/2009- 2156	Yok
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi							
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Akyurt-TM-BALIKHISAR Mah. 1811-Parsel	1 / 1	ALI KELEŞ - ÖMER Oğlu	3,000,000.00 TL	15/05/2009- 2156	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması-25/03/2010- 1254		
Akyurt-TM-BALIKHISAR Mah. 1815-Parsel	1 / 1	ALI KELEŞ - ÖMER Oğlu	3,000,000.00 TL	15/05/2009- 2156	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması-25/03/2010- 1254		
Akyurt-TM-BALIKHISAR Mah. 1811-Parsel	1 / 1	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	3,000,000.00 TL	15/05/2009- 2156	İpotek Terkimi-21/12/2010- 5276		
Akyurt-TM-BALIKHISAR Mah. 1815-Parsel	1 / 1	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	3,000,000.00 TL	15/05/2009- 2156	İpotek Terkimi-21/12/2010- 5276		
İpotek S/B/İ Bilgisi							
S/B/İ	Açıklama	Malik		Tarih/Vevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Düşünceler							
Alacaklı	Müsterckmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VergiNo:0150015264 SicilNo:90418	Hayır	1,508,295.00 USD	MUK	1 / 0	EBK	17/02/2005- 390	Yok
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi							
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Akyurt-TM-BALIKHISAR Mah. 1811-Parsel	1 / 1	ALI KELEŞ - ÖMER Oğlu	1,508,295.00 USD	17/02/2005- 390	İpotek Terkimi-02/07/2009- 3035		

Rapor Tarihi / Saati : 16.06.2015 9:46

2

İpotek S/B/İ Bilgisi		Malik		Tarih/Vevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
S/B/İ	Açıklama						
Düşünceler							
Alacaklı	Müsterckmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VergiNo:0150015264 SicilNo:90418	Hayır	600,000.00 TL	ak dı	2 / 0	E.B.K.	30/01/2009- 414	Var
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi							
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Akyurt-TM-BALIKHISAR Mah. 1811-Parsel	1 / 1	ALI KELEŞ - ÖMER Oğlu	600,000.00 TL	30/01/2009- 414	İpotek Terkimi-02/07/2009- 3035		
İpotek S/B/İ Bilgisi							
S/B/İ	Açıklama	Malik		Tarih/Vevmiye		Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Düşünceler							

* 21.05.2015 tarihinden sonra tesis edilen hacizler salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk27192
Fonday KNBİS
Kaydına Uygundur.
16.06.2015

Rapor Tarihi / Saati : 16.06.2015 9:46

3

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: ~1815
Zemin No	: 26532939	Yüzölçüm	: 3.580,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/AKYURT	Ana Taş. Nitelik	: TARLA
Kurum Adı	: Akyurt TM		
Mahalle / Köy Adı	: BALIKHİSAR Mah.		
Mevkii	: DEREÇİK		
Cilt / Sayfa No	: 18 / 1781		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/I	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	A M MALİYE HAZİNESİ LEHİNE 12 METRELİK ŞERİT HALİNDE 1860 M2 LİK SAHA İÇİN İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi:15/10/1963,Bitis Tarih:15/10/1963 - Süre:-)		15/10/1963 - 1077	--
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		13/03/2015 - 1676	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
64705275	ALİ KELEŞ - ÖMER OĞLU	TAM		3.580,00	Satış - 26/06/1998 - 1167-	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 25/03/2010 - 1254
104543591	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM		3.580,00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 25/03/2010 - 1254-	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 07/12/2012 - 5146
227297787	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM		3.580,00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 07/12/2012 - 5146-	- -

İpotek

Alacaklı	Müsterakim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VergiNo:9220034970 SicilNo:776444	Hayır	520.000.00 TL	Yıllık % 39	1 / 0	F.B.K.	07/02/2013- 554	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Akyurt TM - BALIKHİSAR Mah. 1815 Parsel	1 / 1	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	520.000.00 TL	07/02/2013- 554-				

Rapor Tarihi / Saati : 16.06.2015 9:46

1

İpotek S/B/I Bilgisi		Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
S/B/I	Açıklama		-	--				
Düşünceler								
Alacaklı	Müsterakim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VergiNo:0150015264 SicilNo:90418	Evet	1,508,295.00 USD	MUK	1 / 0	FBK	17/02/2005- 390		Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Akyurt-TM-BALIKHİSAR Mah.-1815-Parsel	1 / 1	ALİ KELEŞ - ÖMER OĞLU	1,508,295.00 USD	17/02/2005- 390	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması-25/03/2010- 1254			
Akyurt-TM-BALIKHİSAR Mah.-1815-Parsel	1 / 1	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	1,508,295.00 USD	17/02/2005- 390	İpotek Terkimi-17/02/2005- 390			
İpotek S/B/I Bilgisi								
S/B/I	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
			-	--				
Düşünceler								
Alacaklı	Müsterakim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:6368655) MAP MÜMESSİLLİK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VergiNo:	Evet	3,000,000.00 TL	yıllık %35 değ.	2 / 0	E.B.K.	15/05/2009- 2156		Var

Rapor Tarihi / Saati : 16.06.2015 9:46

2

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Akyurt-TM-BALIKHISAR Mah.-1811-Parsel	1 / 1	ALİ KELEŞ - ÖMER Oğlu	3,000,000.00 TL	15/05/2009- 2156	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması-25/03/2010- 1254
Akyurt-TM-BALIKHISAR Mah.-1815-Parsel	1 / 1	ALİ KELEŞ - ÖMER Oğlu	3,000,000.00 TL	15/05/2009- 2156	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması-25/03/2010- 1254
Akyurt-TM-BALIKHISAR Mah.-1814-Parsel	1 / 1	SARAY MATBACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECILIK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	3,000,000.00 TL	15/05/2009- 2156	İpotek Terkini-21/12/2010- 5276
Akyurt-TM-BALIKHISAR Mah.-1815-Parsel	1 / 1	SARAY MATBACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECILIK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	3,000,000.00 TL	15/05/2009- 2156	İpotek Terkini-21/12/2010- 5276
İpotek Ş/B/İ Bilgisi					
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Düşünceler					

* 21.05.2015 tarihinden sonra tesis edilen hacizler salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK27192
Tuncay KUBBİS
Kıymna Uygundur.
16.06.2015

Rapor Tarihi / Saati : 16.06.2015 9:46

3

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği sebebiyle, 1811 ve 1815 no'lu parsellerin tamamı Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. Ltd. Şti. adına kayıtlı iken 07.12.2012 tarih ve 5146 yevmiye ile Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş. adına kaydedilmiştir.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Akyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 16.06.2015 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı imar durumu yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıda listelenmiştir:

✓ İmar Durumu:

1811 no'lu parsel;

Değerleme konusu 1811 no'lu parsel kadastro parseli olup, Akyurt Belediyesi sınırları içerisinde, "Plansız Alan"da kalmaktadır. Taşınmaz Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış 1/25000 ölçekli "Nazım İmar Planı" kapsamında "Tarım Arazisi" olarak gösterilmektedir.

Akyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre bölgede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması başlatılmış olup, çalışma hala devam etmektedir.

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

1815 no'lu parsel;

Değerleme konusu 1815 no'lu parsel kadastro parseli olup, Akyurt Belediyesi sınırları içerisinde, **“Plansız Alan”**da kalmaktadır. Taşınmaz Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış 1/25000 ölçekli **“Nazım İmar Planı”** kapsamında **“Köy Yerleşik Alanı”** olarak gösterilmektedir.

Akyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre bölgede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması başlatılmış olup, çalışma hala devam etmektedir.



**T.C
AKYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı : 11165416/310.05- **4976**
Konu : İmar Durumu

16.06.2015

**TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Aziziye Mahallesi Piyade Sokak No:3 B Blok 7 Çankaya/ANKARA**

İlgi : 16.06.2015 tarih, 1308 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçede Balıkhisar Mahallesi 1646 ada 9 parsel, 1811 parsel ve 1815 nolu parselin imar durumu sorulmaktadır.

Söz konusu;

- 1811 ve 1815 parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı sınırları dışında kadastro parselleridir.
- 1646 ada 9 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;

Kullanım Amacı : Sanayi ve Depolama Alanı
Emsal : 1.00
Hmax : Serbest (Yaklaşık 6.5 m.)
Çekme Mesafeleri : Krokisinde

Bilgilerinize rica ederim.

İlhan ŞENER
Başkan a.
Belediye Başkan Yrd.

Ekler:

- 1- İmar Durum Krokisi (1 Sayfa)
- 2- Plan Notu (1 Sayfa)

ADRES: Beyazıt Mah.9 Mayıs 90 Cd. No:34
Akyurt/ANKARA
Tel: (0312) 844 10 97 Faks: (0312) 844 10 10

Ayrıntılı Bilgi için irtibat: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Elektronik Ağ: imarisleri@akyurt.bel.tr

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.



✓ Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu 1811 parsel no'lu taşınmaza ait bila onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 1811 parsel no'lu taşınmaza ait 18.08.1994 tarih, 13/129 sayılı, 971,00 m² fabrika için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 1811 parsel no'lu taşınmaza ait 23.02.1995 tarih, 15/159 sayılı, 874,00 m² fabrika (imalathane) için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 1811 parsel no'lu taşınmaza ait 18.12.1995 tarih, 10/77 sayılı, 971,00 m² fabrika ve 874,00 m² imalathane (ilave) olmak üzere toplam 1.845,00 m² için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Not-1: Taşınmazlar tapu kaydında kadastral parsel olarak görünmektedir. Akyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre bölgede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması başlatılmış olup, çalışma hala devam etmektedir. Konu taşınmazlardan 1811 no'lu parsel tapu kaydında cins tahsisi

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

yapılmış olup, kadastro paftasına işlenmiştir. İlgili belediyede yapılan araştırmaya göre cins tahsisi işlemine dair onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi verilmiştir.

Not-2: Akyurt Belediyesi imar arşivinde 1815 parsel no'lu taşınmaz için alınmış herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

Yapı Ruhsatı - Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve Sayı	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
18.08.1994 tarih, 13/129 no'lu (Yapı Ruhsatı) (1811 no'lu parsel)	-	971,00	Fabrika
23.02.1995 tarih, 15/159 no'lu (Yapı Ruhsatı) (1811 no'lu parsel)	-	874,00	Fabrika (İmalathane)
18.12.1995 tarih, 10/77 no'lu (Yapı Kullanma İzin Belgesi) (1811 no'lu parsel)	-	1.845,00	Fabrika ve İmalathane (ilave)

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 1811 ve 1815 no'lu parseller kadastro parseli olup, Akyurt Belediyesi sınırları içerisinde "Plansız Alan"da kalmaktadır. Akyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre bölgede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması başlatılmış olup, çalışma halen devam etmektedir.

Yukarıda belirtilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması Akyurt Belediyesi tarafından yürütülmekte olup, bu çalışmalar yaklaşık 2 senedir devam etmekte ve askı sürecinde yaşanan itirazlardan dolayı sonuçlandırılmamaktadır. Akyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre söz konusu imar çalışmalarının ne zaman sonuçlanacağı belli değildir. Devam eden imar plan çalışmasına göre konu parselin yapılaşma koşulları "Konut Alanı", "Emsal= 1,20" olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu 1811 no'lu parselin beyanlar kısmında bulunan Ulaştırma Bakanlığı Demiryollar, Limanlar ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü'ne ait beyan için Ulaştırma Bakanlığı ile görüşülmüş olup, söz konusu parselin Esenboğa Havalimanı kamulaştırma alan sınırları içerisinde yer aldığı bilgisine ulaşılmıştır. Ancak konu kamulaştırma işlemlerinin Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü tarafından yürütülmekte olup, kamulaştırma işlemleri ödeneklerinin ayrılmasına göre devam etmekte olduğu ve kamulaştırılacak parsellerin peyder pey seçildiği beyan edilmiştir. Konu kamulaştırma işlemleri kapsamında konu taşınmaz için yapılmış herhangi bir ödeme bulunmamaktadır.

4.4 Hukuki Sorumluluk

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkullere kıymet takdiri yapılmıştır.

4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

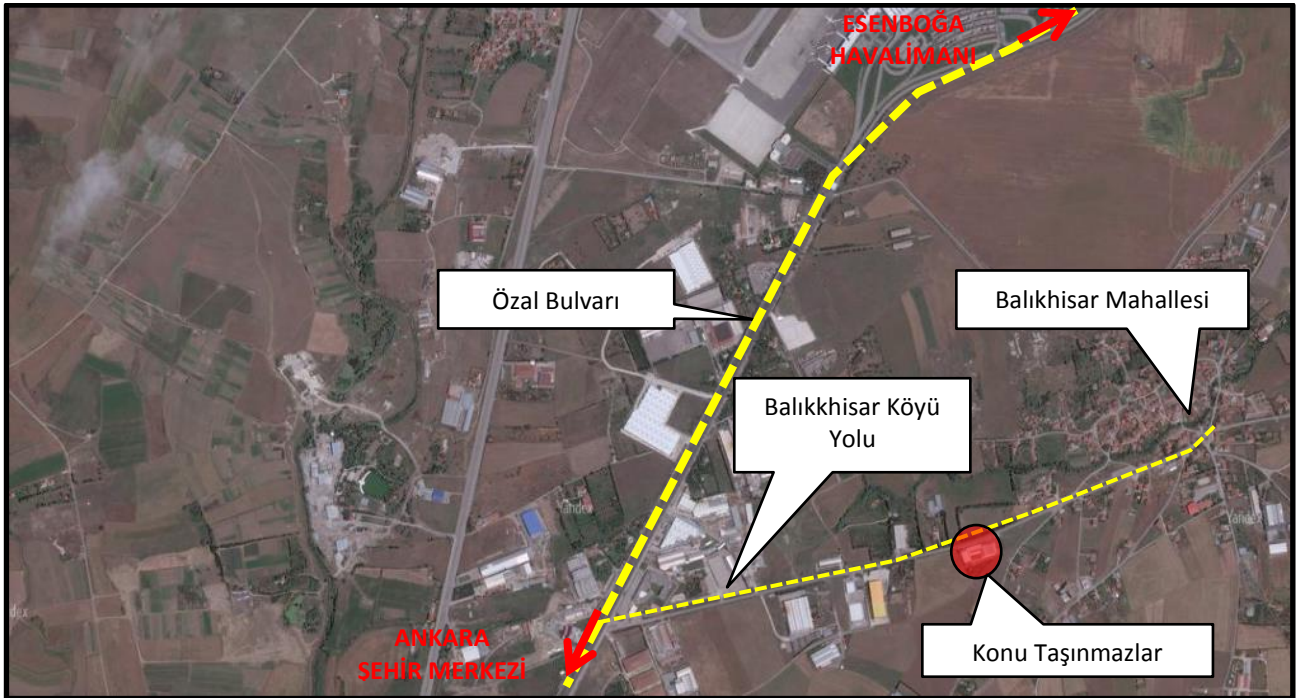
Gayrimenkullerin açık adresi: Balıkhisar Mahallesi, Derecik Mevkii, Balıkhisar Köyü Yolu, 1811 ve 1815 Parseller, Akyurt / ANKARA'dır.

Konu taşınmazlara ulaşım için; bölgede bilinirliği yüksek olan Özal Bulvarı üzerinde, kuzey yönünde ilerlenir. Çubuk Yolu Kavşağı'nda sağ konumda yer alan yan yol üzerinden kuzey yönünde yaklaşık 1,50 km ilerlenir. Daha sonra Balıkhisar Köyü Yolu üzerine sağa dönülür ve bu yol üzerinde yaklaşık 1,00 km ilerledikten sonra cephe hattına göre sağ konumda yer alan konu taşınmazlara ulaşılır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge sanayi gelişim bölgesi olup, konu taşınmazlara yakın konumda kentsel ölçekli bir proje olan "Fuar Alanı" projesi bulunmaktadır. Konu taşınmazlar Ankara'nın önemli ulaşım akslarından biri olan Özal Bulvarı'na yaklaşık 1,00 km mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar Balıkhisar Köyü Yolu üzerinde yer almaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde TASIŞ Eğitim Merkezi (Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Hizmet Binası) (~1,00 km), Balıkhisar Köyü (~0,60 km), Borusan Oto (~2,50 km), Man Otobüs-Kamyon Fabrikası (~2,70 km), sanayi tesisleri, arsalar ve tarlalar bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde yapılaşma düzeyi düşüktür. Taşınmazların üzerinden "Enerji Nakil Hattı" geçmektedir.

Konu taşınmazlar Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 3,00 km, Ankara Şehir Merkezi (Ulus)'ne yaklaşık 24,00 km, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne yaklaşık 29,00 km ve AŞTİ'ye ise yaklaşık 40,00 km uzaklıkta konumludur. Konu taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşmak mümkündür.



SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Konum	Mesafe (km)
Esenboğa Havalimanı	~3,00
Ankara Şehir Merkezi (Ulus)	~24,00
Anakra Büyükşehir Belediyesi	~29,00
AŞTİ	~40,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar Mahallesi, Derecik Mevkii, 1811 parsel, 6.355,00 m² yüzölçümüne sahip, “Üzerinde Fabrika Binası Olan Tarla” vasıflı ve 1815 parsel, 3.580,00 m² yüzölçümüne sahip, “Tarla” vasıflı, tam hisse ile “Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.” adına kayıtlı taşınmazlardır.

Konu taşınmazlar topografik olarak eğimli, geometrik olarak yamuk şekle sahiptir.

Değerleme konusu parsellerden 1811 no’lu parsel üzerinde yasal duruma göre fabrika, imalathane, kazan dairesi, WC, soyunma odası, ofis, yemekhane, mutfak, muhasebe ve müdür odası olarak kullanılan, zemin ve üst kattan oluşan bir yapı bulunmakta olup (1.845,00 m²); 1815 no’lu parsel üzerinde yasal duruma göre Akyurt Belediyesi imar arşivinde herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Mevcut durumda ise 1811 no’lu parsel üzerinde 5 adet depo ve konut amaçlı kullanılan yapı; 1815 no’lu parsel üzerinde depo, yemekhane ve WC; 1811 ve 1815 no’lu parseller üzerinde ortak olarak 2 adet depo bulunmaktadır.

Değerleme konusu 1811 no’lu parsel üzerinde yer alan depo-1 ve depo-2 çelik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş olup, yasal duruma göre iki depo birlikte zemin ve üst kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. Mevcutta ise 2 depo betonarme duvar ile ayrılmıştır. Onaylı mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine göre depoların zemin katında fabrika, imalathane, kazan dairesi, WC ve soyunma odası; üst katında ise ofis, yemekhane, mutfak, muhasebe ve müdür odası yer almaktadır. Ancak yapılar mevcutta onaylı mimari projeye aykırı olarak inşa edilmiştir. Mevcut durumda depo-1 zemin, 1. normal ve çatı arası katından oluşmakta olup, yapının tamamı depo amaçlı kullanılmaktadır. Mevcut durumda depo-2 zemin ve asma kattan oluşmakta olup, yapının zemin katı malzeme depolama amaçlı; asma katı idari ofis ve WC amaçlı kullanılmaktadır. Depo-2’nin asma katının ısınması kombi ve klima ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 1811 no’lu parsel üzerinde yer alan depo-3, depo-4 ve depo-5 çelik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş olup, Akyurt Belediyesi imar arşivinde depolara ait alınmış herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Yapılar zemin kattan oluşmakta olup, malzeme depolama amaçlı kullanılmaktadır.

Değerleme konusu 1811 no’lu parsel üzerinde yer alan konut betonarme taşıyıcı sistemle inşa edilmiş olup, Akyurt Belediyesi imar arşivinde konuta ait alınmış herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Mevcutta konut zemin ve çatı arası kattan oluşmakta olup, 140,00 m² zemin ve 140,00 m² çatı arası kat olmak üzere toplam 280,00 m² alana sahiptir. Konutun zemin katında 3 oda, mutfak, WC ve banyo; çatı arası katında 2 oda, WC ve cam balkon ile kapatılmış teras bulunmaktadır. Konutun ısınması kombi ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 1815 no’lu parsel üzerinde yer alan depo-6 çelik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş olup, Akyurt Belediyesi imar arşivinde depolara ait alınmış herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Yapı zemin kattan oluşmakta olup, malzeme depolama amaçlı kullanılmaktadır.

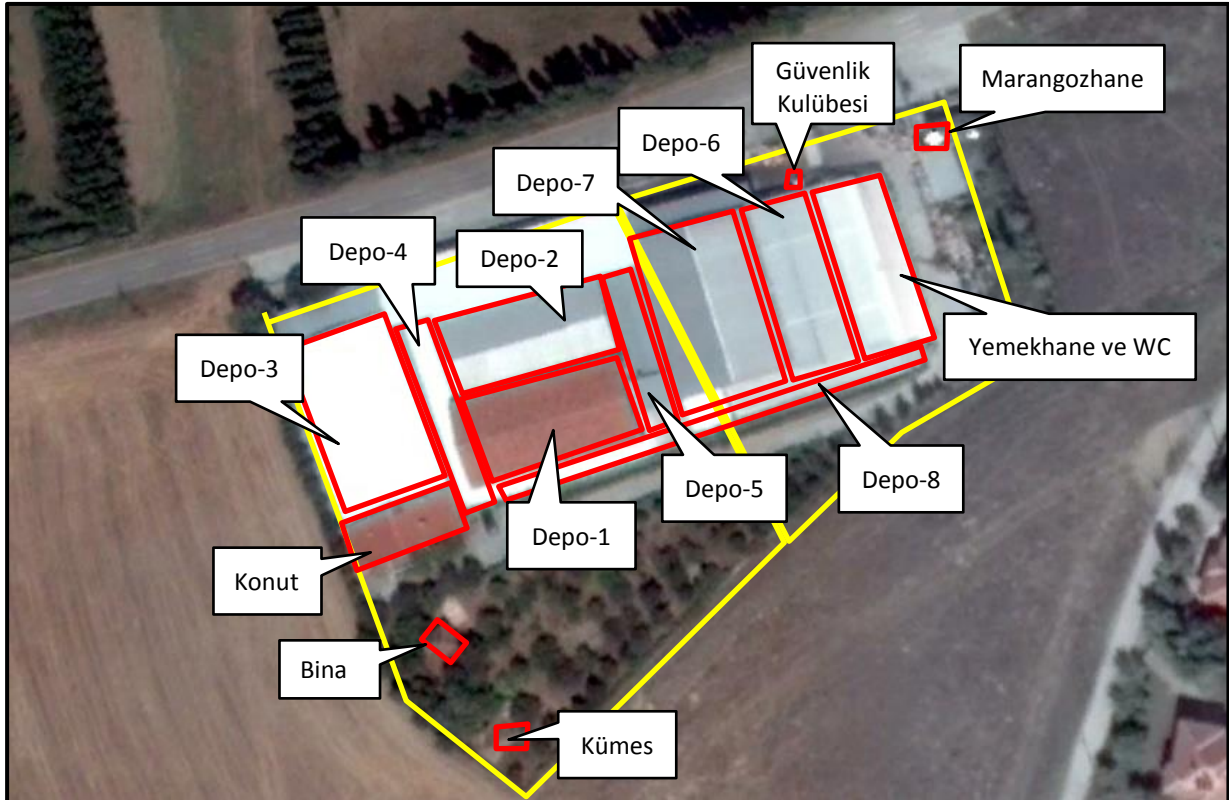
Değerleme konusu 1815 no’lu parsel üzerinde yer alan yemekhane çelik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş olup, Akyurt Belediyesi imar arşivinde yapıya ait alınmış herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Yapı zemin kattan oluşmakta olup, yemekhane ve kısmen depo

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

olarak kullanılmaktadır. Yemekhanenin ısınması soba ile sağlanmakta olup, yakıt olarak kömür kullanılmaktadır. Ayrıca yemekhaneye bitişik olarak inşa edilmiş bay ve bayan WC yer almaktadır.

Değerleme konusu 1811 ve 1815 no'lu parseller üzerinde ortak olarak çelik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş depo-7 ve depo-8 yer almakta olup, ilgili Akyurt Belediyesi imar arşivinde yapılara ait alınmış herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Depo-7 zemin ve asma kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. Yapının zemin katı depo ve imalathane olarak; asma katı depo olarak kullanılmaktadır. Yapının ısınması radyan ısıtma sistemi ile sağlanmakta olup, yakıt olarak likit gaz kullanılmaktadır. Doğalgaz, gaz tankından temin edilmektedir. Depo-8 ise zemin kattan oluşmakta olup, 2,50 m genişlikte, 90,00 m uzunlukta, kodridor şeklindedir. Yapının iç mekanı görülemediğinden, iç mekan özellikleri konusunda bilgi verilememektedir.

Konu parseller üzerinde yer alan yaklaşık 10,00 m² alana sahip prefabrik kümes, yaklaşık 23,00 m² alana sahip tek katlı tuğladan yapılmış bina, yaklaşık 3,00 m² alana sahip prefabrik güvenlik kulübesi, yaklaşık 32,00 m² alana sahip marangozhane olarak kullanılan tuğladan yapılmış, sıvasız ve çinko çatılı yapı, yaklaşık 51,00 m³ hacminde beton duvarlar, yaklaşık 3.400,00 m² kilit taşı, yaklaşık 277,00 m tel çit, yaklaşık 110,00 m demir direkli korkuluk ve yaklaşık 702,00 m² sundurma harici ve müteferrik işler kapsamında değerlemeye tabi tutulmuştur.



SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

Yasal Durum				
Ada/Parsel No	Bina Adı	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Kullanımı
1811 no'lu parsel	Fabrika ve İmalathane	Zemin ve üst kat	1.845,00	Fabrika, imalathane, kazan dairesi, WC, soyunma odası, ofis, yemekhane, mutfak, muhasebe ve müdür odası
Toplam Alan (m ²)			1.845,00	
Mevcut Durum				
Ada/Parsel No	Bina Adı	Kat Adedi	Kapalı Alan (m ²)	Kullanımı
1811 no'lu parsel	Depo-1	Zemin, 1. normal ve çatı arası kat	1.350,00	Depo
	Depo-2	Zemin ve asma kat	525,00	Depo, ofis ve WC
	Depo-3	Zemin kat	693,00	Depo
	Depo-4	Zemin kat	180,00	Depo
	Depo-5	Zemin kat	210,00	Depo
	Konut	Zemin ve çatı arası kat	280,00	Konut (5 oda, mutfak, 2 WC, banyo ve teras)
1815 no'lu parsel	Depo-6	Zemin kat	360,00	Depo
	Yemekhane ve WC	Zemin kat	195,00	Yemekhane, kısmen depo ve WC
1811 ve 1815 no'lu parseller	Depo-7	Zemin ve asma kat	864,00	Depo ve imalathane
	Depo-8	Zemin kat	225,00	Depo
Toplam Alan (m ²)			4.882,00	

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Depo-1, Depo-2, Depo-3, Depo-4, Depo-5, Depo-6, Depo-7, Depo-8	
Değerleme Konusu Toplam Alan	1.845,00 m ² (Yasal durum) 4.407,00 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	~20 yıl
İnşaat Tarzı	Çelik konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Çatı Sistemi	Sandviç panel
Dış Cephe	Sıva üzeri dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Isınma	Mevcut değil
Asansör	Mevcut (Yük asansörü)
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Dedektörü	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut değil
Park Yeri	Mevcut (Açık otopark)

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

Konut	
Değerleme Konusu Toplam Alan	280,00 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	~20 yıl
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Çatı Sistemi	Kiremit Çatı
Dış Cephe	Sıva üzeri dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Isınma	Kombi
Asansör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Dedektörü	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut değil
Park Yeri	Mevcut (Açık otopark)

Yemekhane ve WC	
Değerleme Konusu Toplam Alan	195,00 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	~20 yıl
İnşaat Tarzı	Çelik konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Çatı Sistemi	Sandviç panel
Dış Cephe	Sıva üzeri dış cephe boyası
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Isınma	Soba
Asansör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Dedektörü	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut değil
Park Yeri	Mevcut (Açık otopark)

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
Depo-1	Depo	Beton	Sandviç panel	Alüminyum	Floresan
Depo-2	Depo, ofis ve WC	Beton, parke ve seramik	Sandviç panel	Ahşap ve alüminyum	Floresan
Depo-3	Depo	Beton ve seramik	Sandviç panel	Alüminyum	Floresan
Depo-4	Depo	Beton ve seramik	Sandviç panel	Alüminyum	Floresan
Depo-5	Depo	Beton ve seramik	Sandviç panel	Alüminyum	Floresan
Konut	Konut (5 oda, mutfak, 2 WC, banyo ve teras)	Parke ve seramik	Kiremit çatı	Ahşap ve PVC	Floresan
Depo-6	Depo	Beton ve seramik	Sandviç panel	Alüminyum	Floresan
Yemekhane ve WC	Yemekhane, kısmen depo ve WC	Seramik	Sandviç panel	Alüminyum	Floresan
Depo-7	Depo ve imalathane	Beton	Sandviç panel	Alüminyum	Floresan
Depo-8	Depo	Beton	Çinko	Alüminyum	-

5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Konu taşınmazların bulunduğu bölge sanayi gelişim bölgesi olup, konu taşınmazlara yakın konumda kentsel ölçekli bir proje olan “Fuar Alanı” projesi bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlar Ankara’nın önemli ulaşım akslarından biri olan Özal Bulvarı’na yaklaşık 1,00 km mesafede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Balıkhisar Köyü Yolu üzerinde yer almaktadır.
- Konu taşınmazların yakın çevresinde TASIŞ Eğitim Merkezi (Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Hizmet Binası) (~1,00 km), Balıkhisar Köyü (~0,60 km), Borsan Oto (~2,50 km), Man Otobüs-Kamyon Fabrikası (~2,70 km), sanayi tesisleri, arsalar ve tarlalar bulunmaktadır.
- Taşınmazların yakın çevresinde yapılaşma düzeyi düşüktür.
- Taşınmazların üzerinden “Enerji Nakil Hattı” geçmektedir.
- Konu taşınmazlar Esenboğa Havalimanı’na yaklaşık 3,00 km, Ankara Şehir Merkezi (Ulus)’ne yaklaşık 24,00 km, Ankara Büyükşehir Belediyesi’ne yaklaşık 29,00 km ve AŞTİ’ye ise yaklaşık 40,00 km uzaklıkta konumlanmıştır.
- Konu taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşmak mümkündür.
- Konu taşınmazlar topografik olarak eğimli, geometrik olarak yamuk şekle sahiptir.
- Değerleme konusu parsellerden 1811 no’lu parsel üzerinde yasal duruma göre fabrika, imalathane, kazan dairesi, WC, soyunma odası, ofis, yemekhane, mutfak, muhasebe ve müdür odası olarak kullanılan, zemin ve üst kattan oluşan bir yapı bulunmakta olup (1.845,00 m²); 1815 no’lu parsel üzerinde yasal duruma göre Akyurt Belediyesi imar arşivinde herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Mevcut durumda ise 1811 no’lu parsel üzerinde 5 adet depo ve konut amaçlı kullanılan yapı; 1815 no’lu parsel üzerinde depo, yemekhane ve WC; 1811 ve 1815 no’lu parseller üzerinde ortak olarak 2 adet depo bulunmaktadır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Konu parseller üzerinde yer alan yaklaşık 10,00 m² alana sahip prefabrik kümes, yaklaşık 23,00 m² alana sahip tek katlı tuğladan yapılmış bina, yaklaşık 3,00 m² alana sahip prefabrik güvenlik kulübesi, yaklaşık 32,00 m² alana sahip marangozhane olarak kullanılan tuğladan yapılmış, sıvasız ve çinko çatılı yapı, yaklaşık 51,00 m³ hacminde beton duvarlar, yaklaşık 3.400,00 m² kilit taşı, yaklaşık 277,00 m tel çit, yaklaşık 110,00 m demir direkli korkuluk ve yaklaşık 702,00 m² sundurma harici ve müteferrik işler kapsamında değerlemeye tabi tutulmuştur.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, yakın çevresinde yer alan yapılaşma eğilimleri değerlendirildiğinde, çevre gelişimi açısından en etkin ve en verimli kullanımının imar planıyla uygun olarak 1811 no'lu parsel için **"Tarım Arazisi"**, 1815 no'lu parsel için **"Köy Yerleşik Alanı"** olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Konu taşınmazlar Ankara'nın önemli ulaşım akslarından biri olan Özal Bulvarı'na yaklaşık 1,00 km mesafede yer almaktadır. ✓ Değerleme konusu taşınmazlar Balıkhisar Köyü Yolu üzerinde yer almaktadır. ✓ Konu taşınmazlar Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 3,00 km uzaklıkta konumludur. ✓ Konu taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşmak mümkündür. ✓ Taşınmazlar tek bir malike aittir.	- Taşınmazların yakın çevresinde yapılaşma düzeyi düşüktür. - Taşınmazların üzerinden "Enerji Nakil Hattı" geçmektedir. - Konu taşınmazlar Ankara Şehir Merkezi (Ulus)'ne yaklaşık 24,00 km, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne yaklaşık 29,00 km ve AŞTİ'ye ise yaklaşık 40,00 km uzaklıkta konumludur. - Değerleme konusu parsellerden 1811 no'lu parsel üzerinde yasal duruma göre zemin ve üst kattan oluşan bir yapı bulunmakta olup (1.845,00 m²); 1815 no'lu parsel üzerinde yasal duruma göre Akyurt Belediyesi imar arşivinde herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. - Mevcut durumda 1811 no'lu parsel üzerinde 5 adet depo ve konut amaçlı kullanılan yapı; 1815 no'lu parsel üzerinde depo, yemekhane ve WC; 1811 ve 1815 no'lu parseller üzerinde ortak olarak 2 adet depo bulunmaktadır. - Taşınmazlar tapu kaydında kadastral parsel olarak görünmektedir.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Konu taşınmazların bulunduğu bölge sanayi gelişim bölgesi olup, konu taşınmazlara yakın konumda kentsel ölçekli bir proje olan "Fuar Alanı" projesi bulunmaktadır. + Akyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre bölgede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması başlatılmış olup, çalışma halen devam etmektedir.	× Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. **Değerleme çalışmasında ikinci yöntem olarak gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1811 no'lu parsel üzerinde yasal durumda yapı bulunmakta olup, 1815 no'lu parsel üzerinde yasal durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle gelir indirgeme yaklaşımında 1811 no'lu parsel için yapının kira geliri ve 1815 no'lu parsel için tarlanın kira geliri baz alınmıştır.**

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkullere emsal değerler aşağıda belirtilmiştir.

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

Satılık Tarla Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazların Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu	"Tarla"	Satılık	7.025,00	-	562.000	80	+/- Benzer konumda - Parselin cephesi dar	95
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu	"Tarla"	Satılık	16.200,00	-	2.500.000	154	+ İmarlı alana sınırlı + Daha büyük yüzölçümüne sahip - Kadastro yola cepheli	125
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu	"Tarla"	Satılık	5.750,00	-	1.506.000	262	+ Daha iyi konumlu + Reklam kabiliyeti yüksek + "Fuar Alanı" içerisinde kalmakta	105
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu	"Tarla"	Satılık	1.238,00	-	80.000	65	+ Daha küçük yüzölçümüne sahip - Daha kötü konumlu	65

Kiralık Tarla Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazların Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ² /ay)
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Şeyhler Mahallesi'nde konumlu	"Tarla"	Kiralık	-	94.000,00	25.000	0,27	- Daha büyük yüzölçümüne sahip - Daha kötü konumlu	0,30

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazların Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu	"Sanayi Alanı", Emsal: 1,00, Hmaks: Serbest	Satılık	-	3.180,00	508.000	160	+ Daha küçük yüzölçümüne sahip + Daha iyi konumlu + İmarlı + Pazarlık payı mevcut	95
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu	"Sanayi Alanı", Emsal: 1,00, Hmaks: Serbest	Satılık	-	25.000,00	4.000.000	160	+ Daha iyi konumlu + İmarlı + Pazarlık payı mevcut - Daha büyük yüzölçümüne sahip	125

Satılık Fabrika Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/Konumu	Kullanım Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazların Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu, 12.000,00 m ² arsa yüzölçümüne sahip	"Fabrika"	Satılık	-	8.000,00	4.500.000	563	- Daha büyük yüzölçümüne sahip - Daha kötü konumlu	800

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

Kiralık Fabrika Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/Konumu	Kullanım Durumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazların Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ² /ay)
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu, 12.000,00 m ² arsa yüzölçümüne sahip	"Fabrika"	Kiralık	-	8.000,00	27.500	3,44	+ Daha iyi konumlu - Daha büyük yüzölçümüne sahip	3,45
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu, 14.500,00 m ² arsa yüzölçümüne sahip	"Fabrika"	Kiralık	-	9.000,00	40.000	4,44	+ Daha iyi konumlu - Daha büyük yüzölçümüne sahip	4,45

✓ **Emsaller Hakkında Değerlendirme:**

Satılık Tarla Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte tarla emsali bulunmakta olup, konu taşınmazlara benzer özelliklere sahip tarla emsallerinin satış fiyatları incelendiğinde 65-125 TL/m² aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1'in benzer konumda ve parselin cephesinin dar olduğu bilinmektedir.
- Emsal 2'nin imarlı alana sınırlı, daha büyük yüzölçümüne sahip ve kadastral yola cepheli olduğu bilinmektedir.
- Emsal 3'ün daha iyi konumlu, reklam kabiliyeti yüksek ve "Fuar Alanı" içerisinde kalmakta olduğu bilinmektedir.
- Emsal 4'ün daha Küçük yüzölçümüne sahip ve daha kötü konumlu olduğu bilinmektedir.

Kiralık Tarla Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte tarla emsali bulunmakta olup, konu taşınmazlara benzer özelliklere sahip tarla emsallerinin kira fiyatları incelendiğinde 0,30 TL/m²/ay sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1'in daha büyük yüzölçümüne sahip ve daha kötü konumlu olduğu bilinmektedir.

Satılık Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede arsa emsali bulunmakta olup, konu taşınmazlara benzer özelliklere sahip arsa emsallerinin satış fiyatları incelendiğinde 95-125 TL/m² aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1'in daha küçük yüzölçümüne sahip, daha iyi konumlu, imarlı ve pazarlık payı mevcut olduğu bilinmektedir.
- Emsal 2'nin daha iyi konumlu, imarlı, pazarlık payı mevcut ve daha büyük yüzölçümüne sahip olduğu bilinmektedir.

Satılık Fabrika Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte fabrika emsali bulunmakta olup, konu taşınmazlara benzer özelliklere sahip fabrika emsallerinin satış fiyatları incelendiğinde 800 TL/m² sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1'in daha büyük yüzölçümüne sahip ve daha kötü konumlu olduğu bilinmektedir.

Kiralık Fabrika Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte fabrika emsali bulunmakta olup, konu taşınmazlara benzer özelliklere sahip fabrika emsallerinin kira fiyatları incelendiğinde 3,45-4,45 TL/m²/ay aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1 ve 2'nin daha iyi konumlu ve daha büyük yüzölçümüne sahip olduğu bilinmektedir.

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken;

- Taşınmazların Özal Bulvarı'na yakın olması ve çevresindeki yapılaşma koşulları,
- Taşınmazların imar durumu ve tarla vasfında olması,
- Bölgenin ulaşım olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmazlara değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

TARLA DEĞERİ (1811 No'lu Parsel)			
1 m ² Tarla Değeri	95	.- TL	
Toplam Tarla Büyüklüğü	6.355,00	m ²	
Toplam Tarla Değeri	603.725	.- TL	603.725
TARLA DEĞERİ (1815 No'lu Parsel)			
1 m ² Tarla Değeri	95	.- TL	
Toplam Tarla Büyüklüğü	3.580,00	m ²	
Toplam Tarla Değeri	340.100	.- TL	340.100
TOPLAM DEĞER			943.825
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			944.000
TOPLAM DEĞER			353.612
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			354.000

7.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin bina maliyet değeri maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

FABRİKA VE İMALATHANE			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti (TL)	500	TL	
Bina Toplam Kapalı Alanı (m ²)	1.845,00		
Toplam İnşaat Maliyeti (m ²)	922.500	TL	
Yıpranma Payı (%)	20%		
Yıpranma Bedeli (TL)	184.500	TL	
Toplam Bina Değeri (TL)	738.000	TL	738.000
Toplam Arsa Değeri (TL)			943.825
Toplam Bina Değeri (TL)			738.000
Harici ve Müteferrik İşler (TL)			183.000
TOPLAM DEĞER (TL)			1.864.825
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)			1.865.000
TOPLAM DEĞER (USD)			698.737
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (USD)			699.000

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

TAŞINMAZ	KAPALI/AÇIK ALAN (m ²)	AYLIK BİRİM DEĞER (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	DEĞERİ (TL)
1811 PARSEL (FABRİKA VE İMALATHANE)	1.845,00	3,80	7.011,00	84.132,00	6,50%	1.294.338
1815 PARSEL (TARLA)	3.580,00	0,30	1.074,00	12.888,00	2,50%	515.520
TOPLAM DEĞER (TL)						1.809.858
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)						1.810.000
TOPLAM DEĞER (USD)						678.078
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (USD)						678.000

Değerleme çalışmasında ikinci yöntem olarak gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1811 no’lu parsel üzerinde yasal durumda yapı bulunmakta olup, 1815 no’lu parsel üzerinde yasal durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle gelir indirgeme yaklaşımında 1811 no’lu parsel için yapının kira geliri ve 1815 no’lu parsel için tarlanın kira geliri baz alınmıştır.

7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. **Değerleme çalışmasında ikinci yöntem olarak gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1811 no’lu parsel üzerinde yasal durumda yapı bulunmakta olup, 1815 no’lu parsel üzerinde yasal durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle gelir indirgeme yaklaşımında 1811 no’lu parsel için yapının kira geliri ve 1815 no’lu parsel için tarlanın kira geliri baz alınmıştır.** Taşınmazların 23.06.2015 tarihi itibarıyla toplam piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Yöntem	TL	USD
Maliyet Yaklaşımı	1.865.000	699.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	1.810.000	678.000

Sonuç olarak; maliyet yaklaşımı ile bulunan **1.865.000.- TL (Birmilyonsekizyüzaltmışbeşbin.- Türk Lirası)** değer, taşınmazların değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür.

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

“2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkulun teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır.”

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibariyle ruhsat alanınan yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN 23.06.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
1.865.000.- TL (Birmilyonsekiyüzaltmışbeşbin.- Türk Lirası)	699.000.- USD (Altıyüzdoksan dokuzbin.- Amerikan Doları)
TAŞINMAZLARIN 23.06.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	
2.200.700.- TL (İkimilyonikiyüzbinyediyüz - Türk Lirası)	824.820.- USD (Sekizyüzyirmidörtbinsekizyüzyirmi.- Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV dahil olup, KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD = 2,6691 TL; 1 EURO = 2,9996 TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerlemeye Yardım Eden
Gizem VAR

Derya ALAN ERDEM Değerleme Uzmanı (403602)	BİLGE BELLER ÖZÇAM Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)
--	--

BÖLÜM 9

EKLER

SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopileri
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu Belgesi
4	Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler