SARAY MATBAACILIK KAĞITCILIK KIRTASİYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SARAY MATBAACILIK KAĞITCILIK KIRTASİYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

BALIKHİSAR-İMAR MAHALLESİ'NDE 4 KATLI TİCARİ DEPO VE ARSASI

AKYURT / ANKARA

Tarih: 23.06.2015

R. No: 2015B109

SARAY MATBAACILIK KAĞITCILIK KIRTASİYECİLİK TİC. VE SAN. A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Saray Matbaacılık Kağıtcılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.** için **23.06.2015** tarihinde **2015B109** 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

GAYRİMENKULUN AÇIK ADRESİ	Balıkhisar-İmar Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi, No: 60, Akyurt / ANKARA
GAYRİMENKULUN KULLANIMI	Taşınmaz ticari depo, imalathane ve idari bina olarak kullanılmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar-İmar Mahallesi, 1646 ada, 9 parsel, 19.440,00 m² yüzölçümüne sahip, "Dört Katlı Ticari Depo ve Arsası" vasıflı, tam hisse ile "Saray Matbaacılık Kağıtcılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş." adına kayıtlı taşınmaz.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 1646 ada, 9 no'lu parsel 07.09.2007 tarih ve 82 sayılı Akyurt Belediyesi ve 13.02.2008 tarih ve 462 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Akyurt (Ankara) Fuar Alanı-Balıkhisar Sanayi-Güzelhisar Uygulama İmar Planı kapsamında **"Sanayi ve Depolama Alanı"**ında kalmakta olup, yapılaşma koşulları; • Emsal= 1,00, • Hmax= Serbest (Yaklaşık 6,50 m), • Çekme mesafeleri= Önden 20,00 m, yanlardan ve arkadan 7,00 m'dir.

TAŞINMAZIN 23.06.2015 TARİHİ İTİBARİYLE PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

15.780.000.- TL **(Onbeşmilyonyediyüzseksenbin.-Türk Lirası)**	**5.912.000.- USD** **(Beşmilyondokuzyüzonikibin.-Amerikan Doları)**

TAŞINMAZIN 23.06.2015 TARİHİ İTİBARİYLE PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

18.620.400.- TL **(Onsekizmilyonaltıyüzyirmibindörtyüz.-Türk Lirası)**	**6.976.160.- USD** **(Altımilyondokuzyüzyetmişaltıbinyüzaltmış.-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 değerleme 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 Gayrimenkulun 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 - Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi 13
3.2.1 Ankara İli 13
3.2.2 Akyurt İlçesi 14
BÖLÜM 4 ..... **17**
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ **17**
4.1 Gayrimenkulun Mülkiyet Bilgileri 17
4.2 Gayrimenkulun Takyidat Bilgileri 17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri 19
4.3 Gayrimenkulun İmar Bilgileri 19
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi 23
4.4 Hukuki Sorumluluk 24
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) 24
BÖLÜM 5 ..... **26**
GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ **26**
5.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri 26
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Tanımı 27
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Yapısal İnşaat Özellikleri 29
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulun İç Mekan İnşaat Özellikleri 29
5.5 Gayrimenkulun Mahallinde Yapılan Tespitler 29
5.6 Harici ve Müteferrik İşler 30
BÖLÜM 6 ..... **32**
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ **32**
BÖLÜM 7 ..... **34**
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER **34**
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 34
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi 34
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 34
7.2.2 Maliyet Yaklaşımı 39
7.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 40
7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 41
BÖLÜM 8 ..... **43**
SONUÇ **43**
BÖLÜM 9 ..... **45**
EKLER **45**

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 Kağıtcılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.'nin 02.06.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 23.06.2015 tarihinde, 2015B109 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar-İmar Mahallesi, 1646 ada, 9 parsel, 19.440,00 m² yüzölçümüne sahip, "Dört Katlı Ticari Depo ve Arsası" vasıflı, tam hisse ile "Saray Matbaacılık Kağıtcılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş." adına kayıtlı taşınmazın 23.06.2015 tarihi itibariyle 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; gayrimenkulun 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 sürede gayrimenkulun mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Saray Matbaacılık Kağıtcılık 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 Kağıtcılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.'nin 02.06.2015 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulun Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz 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 itibariyle, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Charted Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

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

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Balıkhisar Mah. Yıldırım Beyazıt Cad. No: 60, Akyurt / ANKARA adresinde faaliyet gösteren Saray Matbaacılık Kağıtcılık 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 değerleme 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 takdiri yapar. 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 değerlemesi 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 bulunabilrliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile 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 inşat 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 gayrimenkulun 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, gayrimenkulun en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme 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 sağlıyacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulun satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulun alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulunu 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, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme 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.

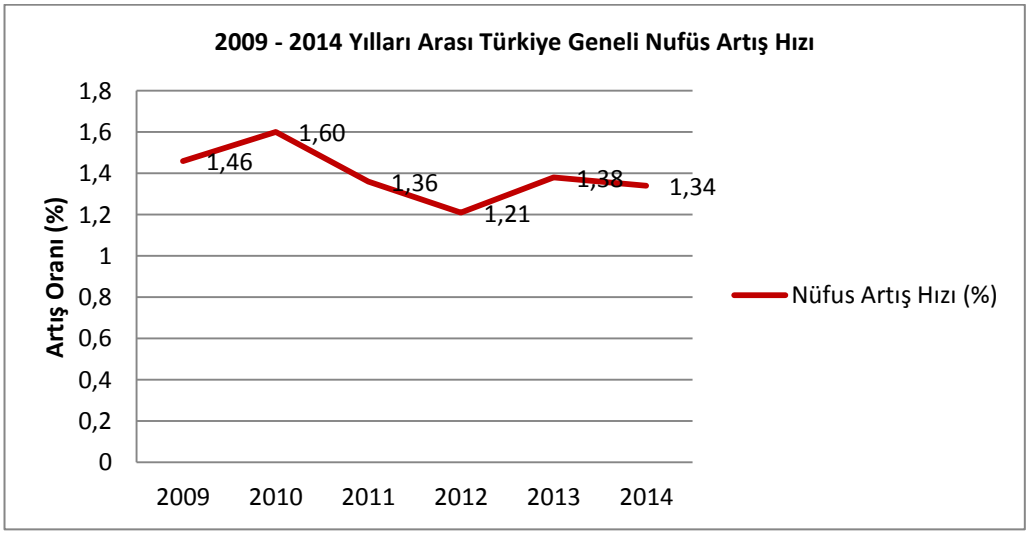
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle 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,

%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 ortanca 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 Veriler[1]

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 Mütekabiliyet 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 kiralamalar 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.*

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);

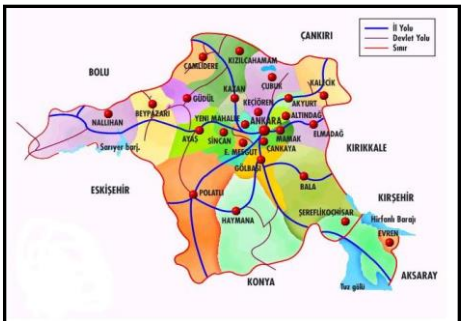
- 2014 yılı enflasyon oranı TÜFE'de %8,85, ÜFE'de ise %10,25 olarak gerçekleşmiştir.
- 2014 yılı cari işlemler açığı Ocak-Kasım dönemini kapsayan yılın 11 ayı için, bir önceki yılın aynı dönemine göre 13 milyar 929 milyon dolar artarak 75 milyar 965 milyon dolara ulaşmıştır.
- 2014 yılında inşaat sektörü 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.

Uluslarası 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 - Gayrimenkulun 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.

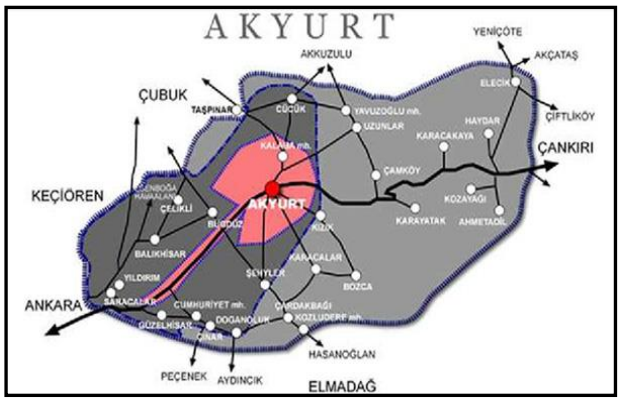
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

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 rahatlamıştır.

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

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 GAYRİMENKULUN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulun Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Akyurt
Mahallesi	Balıkhisar-İmar
Köyü	-
Sokak	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	1646
Parsel No	9
Gayrimenkulun Niteliği	Dört Katlı Ticari Depo ve Arsası
Yüzölçümü	19.440,00 m²
Sahibi	Saray Matbaacılık Kağıtcılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.
Hissesi	Tam

4.2 Gayrimenkulun Takyidat Bilgileri

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

Akyurt Tapu Müdürlüğü'nde 16.06.2015 tarih, saat 9:46 itibariyle yapılan incelemelere ve ekte sunulan 16.06.2015 tarihli onaylı takyidat belgelerine göre;

1646 ada, 9 no'lu parsel üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 06.02.2013 tarihinde yıllığı 1,00 TL'den 99 yıllığına Trafo ve Yeri (40m²) olarak kullanılmak üzere kira şerhi.) (Malik: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) (01.03.2013 tarih, 1000 yevmiye)

İpotekler Hanesinde;

- 02.11.2011 tarih ve 4612 yevmiye ile Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 10.000.000 TL tutarında, %40 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. süreli ipotek şerhi bulunmaktadır. (Borçlu: Saray Matbaacılık Kağıtcılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.)
- 02.11.2011 tarih ve 4615 yevmiye ile Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 4.000.000 USD tutarında, %40 değişken faizle, 2. dereceden, F.B.K. süreli ipotek şerhi bulunmaktadır. (Borçlu: Saray Matbaacılık Kağıtcılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş.)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	**Ada/Parsel**	: 1646/9
Zemin No	: 34032536	**Yüzölçüm**	: 19.440,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/AKYURT	**Ana Taş. Nitelik**	: DÖRT KATLI TİCARİ DEPO VE ARSASI
Kurum Adı	: Akyurt TM		
Mahalle / Köy Adı	: BALIKHİSAR-İMAR Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 7 / 624		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk27192

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
~~83257541~~	~~MEHMET ALİ ERTUĞRUL - ALİ ERDAL Oğlu~~		~~1 / 2~~	~~9.720,00~~	~~İmar (TSM) - 13/01/2009 - 117-~~	Satış - 05/08/2011 - 3338
~~83257542~~	~~HASAN HÜSEYİN ERTUĞRUL - ALİ ERDAL Oğlu~~		~~1 / 2~~	~~9.720,00~~	~~İmar (TSM) - 13/01/2009 - 117-~~	Satış - 05/08/2011 - 3338
150162326	SARAY MATBACILIK KAĞITCILIK KIRTASİYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		TAM	19.440,00	Satış + Birleş. - 05/08/2011 - 3338-	- -

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL TÜRKİYE ELEKTRİK MÜDÜRLÜĞÜ lehine 06/02/2013 tarihinde yıllığı 1,00TL. den 99 yıllığına Trafo ve Yeri (40m2) DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) olarak kullanılmak üzere kira şerhi.)		01/03/2013 - 1000	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694	Hayır	10,000,000.00 TL	%40 değişken	1 / 0	F.B.K.	02/11/2011- 4612	SARAY MATBACILIK KAĞITCILIK KIRTASİYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1646 Ada 9 Parsel	1 / 1	SARAY MATBACILIK KAĞITCILIK KIRTASİYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	10,000,000.00 TL	02/11/2011- 4612	--

İpotek Ş/B/İ Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			-	

Rapor Tarihi / Saati : 16.06.2015 9:46 1

Düşünceler

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VergiNo:4810058590 SicilNo:431112/378694	Hayır	4,000,000.00 USD	%40 değişken	2 / 0	F.B.K.	02/11/2011- 4615	SARAY MATBACILIK KAĞITCILIK KIRTASİYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Var

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Akyurt TM - BALIKHİSAR-İMAR Mah. 1646 Ada 9 Parsel	1 / 1	SARAY MATBACILIK KAĞITCILIK KIRTASİYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	4,000,000.00 USD	02/11/2011- 4615	--

İpotek Ş/B/İ Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
			-	--

Düşünceler

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

Raporlayan: tk27192
Turgay KUBUŞ
Kayıdına Uygundur.
16.06.2015

Rapor Tarihi / Saati : 16.06.2015 9:46 2

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

Değerleme konusu gayrimenkulun son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkulun 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 değerleme konusu taşınmaza ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıda listelenmiştir:

- ✓ **İmar Durumu:**

<u>1646 ada, 9 no'lu parsel;</u>

Değerleme konusu 1646 ada, 9 no'lu parsel 07.09.2007 tarih ve 82 sayılı Akyurt Belediyesi ve 13.02.2008 tarih ve 462 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Akyurt (Ankara) Fuar Alanı-Balıkhisar Sanayi-Güzelhisar Uygulama İmar Planı kapsamında **"Sanayi ve Depolama Alanı"**ında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- Emsal= 1,00,
- Hmax= Serbest (Yaklaşık 6,50 m),
- Çekme mesafeleri= Önden 20,00 m, yanlardan ve arkadan 7,00 m'dir.

T.C
AKYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 11165416/310.05- 4976 **16.06.2015**
Konu : İmar Durumu

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

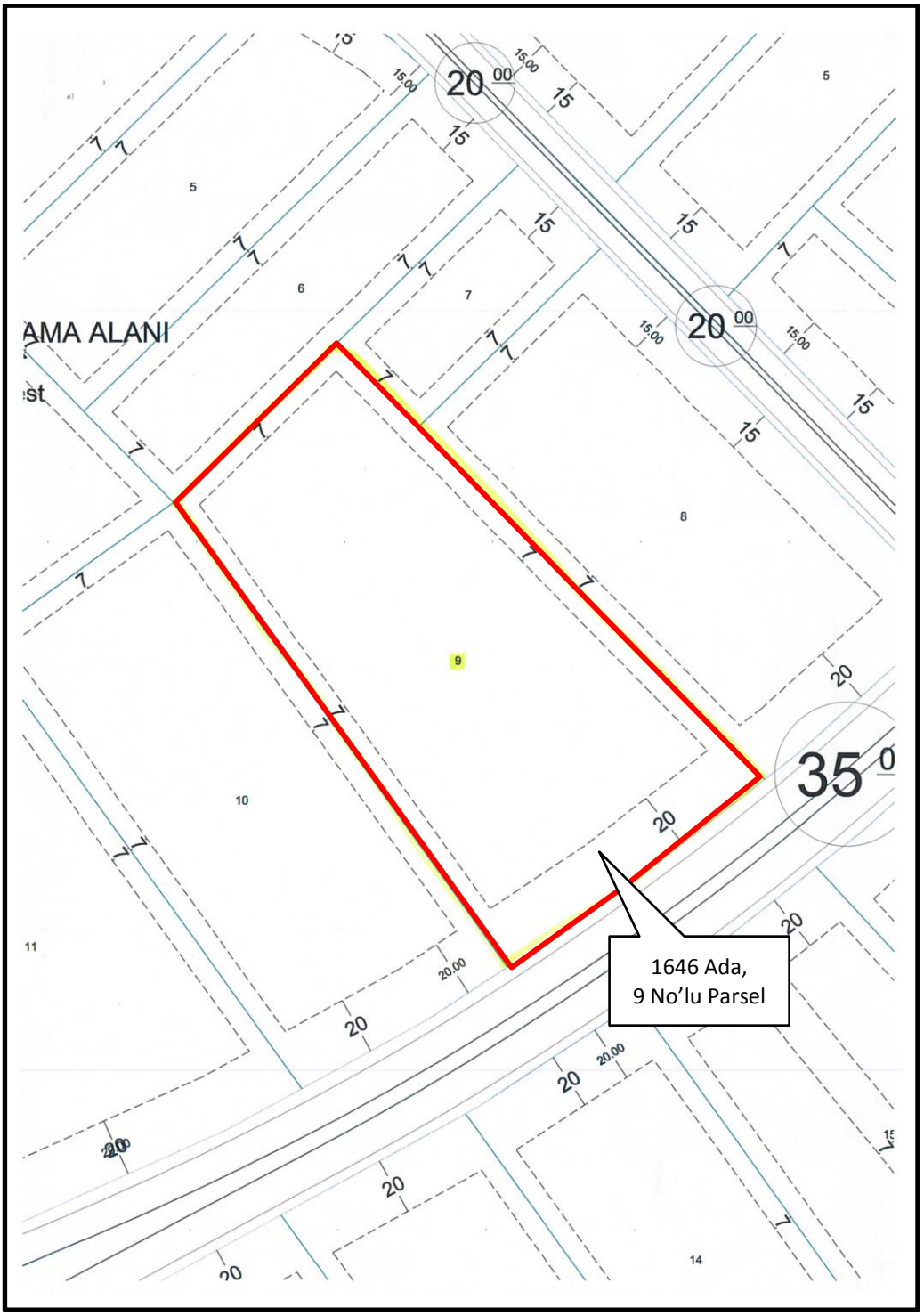
Bilgilerinize rica ederim.

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


AMA ALANI
1646 Ada,
9 No'lu Parsel

AKYURT (ANKARA)
FUAR ALANI -BALIKHİSAR SANAYİ -GÜZELHİSAR UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ONAY TARİHLERİ
AKYURT BELEDİYESİ: 07.09.2007/82
ANKARA BŞB: 13.02.2008/462

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. KENTSEL TASARIM PROJELERİ, PEYZAJ PROJELERİ, ARAZİ TESVİYE PROJELERİ, MİMARİ PROJELER VE ALTYAPI PROJELERİNDE ÖNERİLEN HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "DEPREM YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR.
1.2. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, GENEL OTOPARKLAR, DİNİ TESİS, KARAKOL, İLK VE ORTAÖĞRETİM VB. ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. TEKNİK ALTYAPI, 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 23.MADDESİNE VE İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINCA ONANAN TEKNİK STANDARTLARA UYGUN OLARAK, YAPILMADAN GEÇİCİ VE SÜREKLİ İSKAN İZNİ VERİLEMEZ.
1.3. MİMARİ PROJE ESNASINDA YAPILACAK YAPILARA (İSTİNAT DUVARLARI DA DAHİL HER TÜRLÜ YAPILAR) AİT LABORATUAR DENEYLERİNE DAYALI JEOTEKNİK RAPOR İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.
1.4. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ YER ALAN MEVCUT YAPILARDA; BU PLAN İLE OLUŞACAK YENİ PARSEL SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE BU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
1.5. MANİA PLANI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK YAPILARDA HMAKS YÜKSEKLİKLERİNDE BELİRTİLEN "ÇATI ÜST KOTU" YAPILARIN ÇATI, BACA, ANTEN DAHİL EN ÜST NOKTASINI İFADE ETMEKTE OLUP MANİA PLANINDAKİ YÜKSEKLİKLER ESAS ALINARAK BELİRLENECEKTİR. ZEMİN KOTUNDAN 45 METRE VE DAHA FAZLA YÜKSEKLİKDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN DE SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
1.6. MANİA PLANLARI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARIN ÇATI KAPLAMALARINDA YANSITICI ÖZELLİKDE MALZEMELER KULLANILAMAZ.
1.7. MANİA PLANLARI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA 01/07/2005 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE YAPILMASIVE YAPILACAK BİNALARDA GÜRÜLTÜ ÖNLEYİCİ MALZEME KULLANILMASI ZORUNLUDUR.
1.8. PLANLAMA ALANINDAKİ HMAX (MAKSİMUM YÜKSEKLİKLER) , ONAYLI MANİA PLANINDA VERİLEN YÜKSEKLİKLERE, PARSELASYON PLANLARINA VE YOL PROJESİNE GÖRE BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİNCE BELİRLENECEKTİR. KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANMADAN VE BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANMADAN İMAR ÇAPI VE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2. PARSELASYON PLANI YAPIMI
2.1. ÇOK HİSSELİ, BİNALI VEYA BİNASIZ PARSELLERDE MÜSTAKİL İMAR PARSELİ OLUŞTURABİLMEK AMACI İLE, 3290 SAYILI YASANIN EK-1 MADDESİNE GÖRE UYGULAMA VE TAKSİM YAPILABİLİR.
2.2. İMAR PLANDA; PARKLAR, İMAR YOLLARI, MEYDANLAR, EĞİTİM TESİSİ ALANI, İLKÖĞRETİM TESİSİ ALANI, ORTA ÖĞRETİM TESİSİ ALANI, KARAKOL ALANI VE İBADET ALANI OLARAK DÜZENLENEN KULLANIMLAR İMAR UYGULAMASINDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA TABİDİR.

3. KONUT ALANLARI
3.1. MAKSİMUM İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK ŞARTIYLA; KONUT ADALARINDA DEĞİŞİK BÜYÜKLÜK, YÜKSEKLİK VE NİTELİKTE KONUTLAR YER ALABİLİR.
3.2. KONUT ALANLARINDA ÇATI EĞİMİ VE FORMU SERBESTİR. ÇATI ARASI BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMAMAK VE İNŞAAT M2 Sİ İÇİNDE KALMAK ŞARTIYLA İSKAN EDİLEBİLİR.
3.3. ADA BAZINDA ÇOK KATLI KİTLELER DÜZENLENMESİ HALİNDE; ADADAKİ KATLI KONUTLARDAKİ HER BİRİ DAİRE İÇİN MİN. 20 M2 PARK, ÇOCUK BAHÇESİ VB. NİTELİĞİNDE YEŞİL ALAN ADA İÇERİSİNDE AYRILACAKTIR.
3.4. KONUT ALANLARINDA TİCARET KULLANIMI YER ALAMAZ. ANCAK ADA ÖLÇEĞİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANININ %5 (YÜZDE BEŞ)'İNİ AŞMAMAK KOŞULUYLA KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENECEK ŞEKİLDE KREŞ, TOPLANTI ODASI, YÖNETİM BİRİMLERİ, GÜNLÜK İHTİYACA CEVAP VERECEK MAMÜLLERİN SATIŞ ÜNİTELERİ, KAPALI VE AÇIK SPOR TESİSLERİ, BAHÇIVAN, ELEKTRİKÇİ, BAKICI VE KAPICILAR İÇİN GEREKLİ ÇALIŞMA ÜNİTELERİ İÇİN YER AYRILABİLİR. BU KULLANIMLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
3.5. ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA; DUBLEKS KONUTLAR İÇİN KAPICI DAİRESİ ARANMAZ. ÇOK KATLI KONUTLARDA, TOPLAM DAİRE SAYISININ 40'A BÖLÜNMESİYLE ELDE EDİLEN TAM SAYI KADAR KAPICI DAİRESİ YAPILACAKTIR.
3.6. BAĞ-BAHÇE NİZAMI KONUT ALANLARINDA E=0.10, HMAX=6.50 M. VE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M² DİR. BİR PARSELDE EMSAL DEĞERİNE GÖRE HESAPLANACAK TOPLAM İNŞAAT ALANINI AŞMAMAK KAYDI İLE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
3.7. ORTA YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA TAKS-KAKS DEĞERLERİ 0.25-0.75, MİN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=500 M2 DİR. BU ALANLARDA ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE E:0.90, HMAKS=SERBESTDİR.
3.8. YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA E=1.00, HMAKS=SERBESTDİR. BU ALANLARDA ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE E:1,20, HMAKS=SERBESTDİR.
3.9. ADA BAZI UYGULAMA YAPILAN ALANLAR İFRAZ EDİLEMEZ, PEYZAJ PROJESİNİN ÖNERDİKLERİ DIŞINDA PARSELLER ARASINDA AYIRICI BAHÇE DUVARI, ÇİT VB. TESİSLER YAPILAMAZ VE KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİ; AKYURT BELEDİYESİNİN İLGİLİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN ONAYI İLE İŞLERLİK KAZANIR.
BELEDİYESİNCE ONAYLANAN KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENEN İNŞAAT ALANI, TOPLAM KONUT SAYISI VB. YAPILAŞMA KOŞULLARI PARSELASYON PLANINA ADALAR ÜZERİNE ŞERH KONULMAK SURETİYLE İŞLENECEKTİR.

4. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ
4.1. KONUT VE BAĞ BAHÇE ALANLARINDA İMAR ADALARININ PARSELLENMESİ HALİNDE, PARSEL SINIRLARINA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ MİN.5 MTDİR.

4.2 3000 m²YE KADAR OLAN SANAYİ, LOJİSTİK VE KENTSEL SERVİS ALANLARINDA KOMŞU ÇEKME MESAFESİ 5 M. 3000 m² ÜSTÜ PARSELLERDE 7 M. DİR.
4.3. AKARYAKIT VE LPG İSTASYONLARINDA, PLANDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ KOMŞU PARSELLERE MİNİMUM YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 10 M.DİR.
4.4. TİCARİ REKREASYON ALANINDA İMAR ADALARININ PARSELLENMESİ HALİNDE, PARSEL SINIRLARINA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ MİN.10 M. DİR.
4.5. FUAR ALANININ PARSELLENMESİ HALİNDE, PARSEL SINIRLARINA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ MİN.20 MTDİR.
4.6. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE PARSEL SINIRLARINA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİN 4.1. VE 4.2. MADDELERİNDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLERE UYULACAK OLUP, YAPILAR ARASINDAKİ MESAFE, İKİ KİTLENİN YÜKSEKLİKLERİNİN TOPLAMININ İKİYE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN DEĞERDİR.
4.7. KONUT ALANLARINDA ADA BAZI UYGULAMALARDA, FARKLI YÜKSEKLİKTE KİTLE DÜZENLENMESİ HALİNDE YAPILAR ARASI MESAFE, İKİ KİTLENİN YÜKSEKLİKLERİNİN TOPLAMININ İKİYE BÖLÜNMESİ İLE ELDE EDİLEN DEĞERDİR.
4.8. MEVCUT BULUNAN VE BU PLAN KARARLARI İLE GETİRİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ İHLAL EDEN YAPILARDA MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE YENİ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
4.9. OK İŞARETİ İLE GİRİŞ YÖNLERİ GÖSTERİLEN İMAR ADALARI, YALNIZCA OK İŞARETİNİN BULUNDUĞU YÖNDEN SERVİS ALACAKTIR.

5. 0.00 KOTUNUN BELİRLENMESİ
5.1. ADA BAZI UYGULAMA YAPILACAK KONUT ALANLARINDA 0.00 KOTU, KİTLE KÖŞE KOTLARI ORTALAMASIDIR. ADANIN KENTSEL TASARIMA DAYALI OLARAK PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE YAPILAR YOLDAN, TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VEYA ADA İÇERİSİNDE OLUŞTURULACAK SERVİS YOLLARINDAN KOTLANDIRILABİLİR. BU AMAÇLA HAZIRLANACAK KETSEL TASARIM PROJELERİNDE ARAZİNİN MAX. 1.50 M'YE KADAR KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENMESİNE İZİN VERİLEBİLİR.
5.2. DİĞER ALANLARDA, BELEDİYESİNCE YOL PROJESİNE GÖRE KOT VERİLECEKTİR.

6. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

6.1. ÜNİTE MERKEZLERİ (ÜM);
BU ALANLARDA GÜNLÜK İHTİYAÇLARIN KARŞILANACAĞI PERAKENDE TİSARET BİRİMLERİ İLE HİZMETLER SEKTÖRÜNE YÖNELİK TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANDA ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ. EMSAL=0.80, HMAX=8.50M. DİR.

6.2. SANAYİ VE DEPOLAMA ALANLARI
DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER YER ALABİLİR. SANAYİ BÖLGESİNDE YAPI EMSALİ E=1.00, KAT ADEDİ 2 DİR ANCAK HMAX PROJE ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. MİNUMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M², MİNUMUM PARSEL CEPHESİ 30 M. DİR. ANCAK ÜZERİNDE MEVCUT TESİS OLUP İSKANI BULUNAN PARSELLER İÇİN BU ŞART ARANMAZ.
PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 10.000 M² Yİ AŞAN PARSELLER İÇİN EMSAL DEĞERİ 0.20 PUAN ARTIRILARAK 1.20 OLARAK UYGULANIR. SANAYİ ALANLARINDA EMSAL DEĞERİNE DAHİL OLMAK VE 1/3 ÜNÜ AŞMAMAK KAYDI İLE SANAYİ TESİSİNİN İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK İDARİ VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR.

6.3. TİCARİ REKREASYON ALANLARI
BU ALANLARDA LOKANTA, RESTORAN, KAFETERYA, SİNEMA TİYATRO VB. EĞLENCE YERLERİ, SPOR VE TURİZM TESİSLERİ, BÖLGENİN İHTİYACINI KARŞILAYACAK TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KENTSEL TASARIM PROJELERİ ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
E=0.30, MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M² 'DİR. HMAX PROJE ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

6.4. KENTSEL SERVİS ALANLARI
KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ, TURİZM TESİSLERİ, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, EĞLENCE, DİNLENME VE SPOR TESİSLERİ İLE RESMİ GAZETENİN 26.05.1991 GÜN VE 20882NOLU SAYISINDA YAYIMLANAN BAKANLAR KURULU'NUN 12.05.1991 GÜN VE 91/1551 SAYILI "ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇAN İŞLETMELERİN FAALİYET KOLLARI İTİBARİYLE SINIFLANDIRILMASI HAKKINDA KARAR" INDA BELİRTİLEN GRUPLARDAN 2, 3, 4 VE 5. GRUPLARDA YER ALAN DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER, MAMUL VE YARI İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETENLER, MONTAJ, TAMİR, PAKETLEME VE AMBALAJLAMA YAPANLAR, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDE İÇERMEYEN TESİSLER İLE YÜKSEK TEKNOLOJİYE DAYALI FAALİYETTE BULUNAN İŞLETMELER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA E=1.00, HMAX=SERBEST, MİNUMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M², MİNUMUM PARSEL CEPHESİ 40 M.DİR.

7. SOSYAL DONATILAR

7.1. EĞİTİM TESİSİ ALANI
BU ALANLARDA İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ İLE YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSLERİ YAPILABİLİR.
BU ALANLARDA EMSAL=0.80, HMAKS=SERBESTDİR.

7.2. SAĞLIK TESİSİ ALANI
BU ALANLARDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, DOĞUM EVİ, DİSPANSER, POLİKLİNİK, KAPLICA, REHABİLİTASYON MERKEZLERİ VB. İŞLEVLERLE HİZMET VERECEK TESİSLER YAPILABİLİR. BU TESİSLER, HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA KULLANIM AMAÇLI YERLERDE / PARSELLERDE YAPILAMAZ.
SAĞLIK TESİSİ ALANINDA EMSAL=0.60, HMAKS=SERBESTDİR.

7.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI
BU ALANLARDA KÜLTÜREL HİZMET BİNALARI, YURTLAR, ÇOCUK YUVALARI, YAŞLILAR BAKIM EVİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, KÜTÜPHANE, SİNEMA, TİYATRO, KONSER SALONLARI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.
BU ALANLARDA EMSAL=0.80, HMAKS=SERBESTDİR.

7.4. SPOR TESİSİ ALANI
SPOR İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. AÇIK VE KAPALI, KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR TESİSLERİNİN DE YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.
BU ALANLARDA GEREKLİ SPOR VE OYUN ALANLARI İLE BİRLİKTE SPORTİF EĞİTİM VE DİNLENME TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.
BU ALANLARDA EMSAL=0.30, HMAKS=SERBESTDİR.

8. İLLER YÖRESEL KÜLTÜREL-TİCARET MERKEZİ VE FUAR ALANI
FUAR, FESTİVAL, SERGİ VE SATIŞ YAPILACAK TESİSLER, KONGRE VE TİCARET MERKEZLERİ, KONAKLAMA (OTEL, MOTEL), TURİZM TESİSLERİ, GÜMÜBİRLİK TESİSLER İLE EĞLENCE VE DİNLENMEYE YÖNELİK TESİSLER; SİNEMA, TİYATRO, AMFİTİYATRO (ODEON), ODİTO, OPERA, MÜZE, KÜTÜPHANE, KONFERANS SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER YER ALABİLİR.
BU ALANDA EMSAL= 0.50, HMAX = SERBESTDİR. BU ALANDA 200.000 M² DEN KÜÇÜK OLAMAMAK VE İMAR YOLUNA CEPHESİ OLMAK KAYDI İLE İFRAZ YAPILABİLİR.

9. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

9.1. PARKLAR (ÇOCUK BAHÇELERİ)
KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLAR İLE OKUL ÖNCESİ YAŞ GRUBUNUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OYUN ALANLARIDIR. BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLELER, AÇIK ÇAYHANE, ÇOCUKLARIN OYUNU VE EĞİTİMİ (TRAFİK VB.)İÇİN GEREKLİ ARAÇ - GEREÇLER VE GENEL WC'DEN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.
ÇEVRENİN İHTİYACI DEĞERLENDİRİLEREK, BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLEN AÇIK SPOR TESİSLERİ ONAYLI PROJESİNE GÖRE YAPILABİLİR.

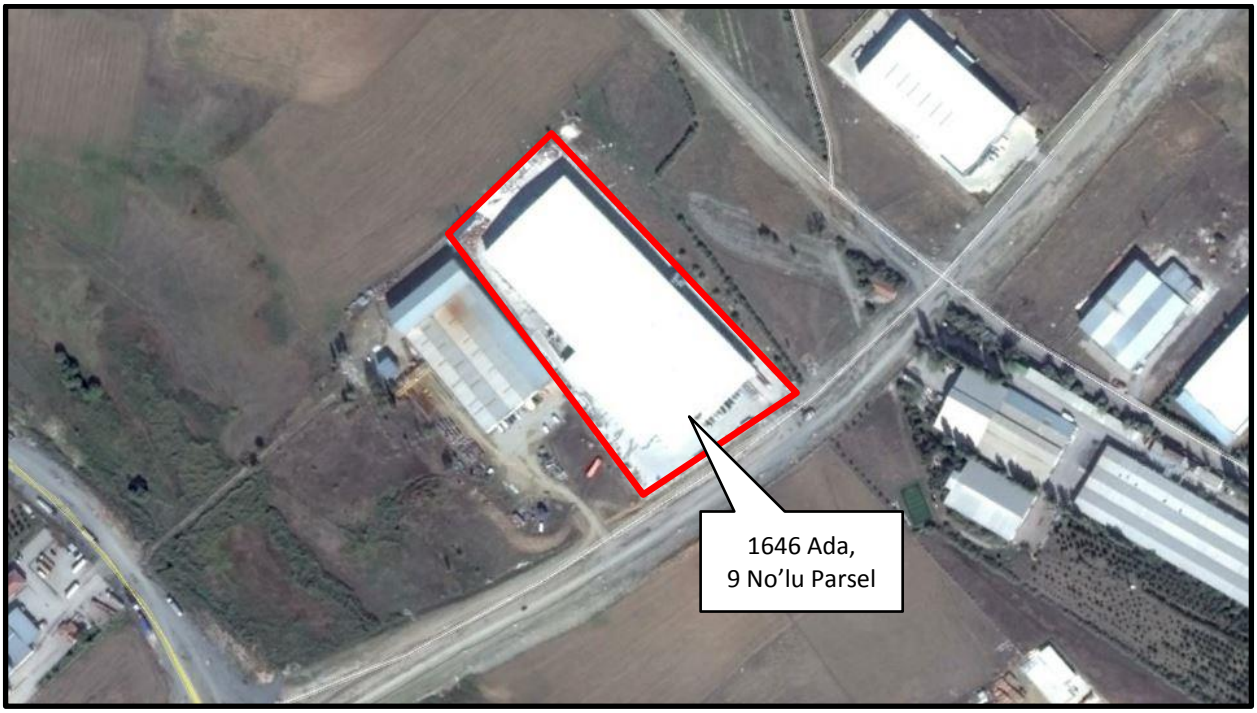
9.2. REKREASYON (PİKNİK, DİNLENME - EĞLENCE) ALANLARI
KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK, EĞLENME, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ MEVCUT KULLANIM VE TOPOGRAFİK ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK PROJELENDİRİLECEK ÖZEL PLANLAMA ALANLARIDIR. BU ALANLARIN PROJELERİ VE UYGULAMALARI BELEDİYESİNCE ÖZEL PROJE YAPTIRILARAK UYGULAMAYA AÇILIR. BU ALANLARDA; LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLARLA TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, ARABA YARIŞI GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLİR.
BU ALANLARDA YAPI EMSALİ=0,05 DİR. YAPI YÜKSEKLİKLERİ PROJE ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENİR.
BU ALANDA ZORUNLU OLARAK YAPILMASI GEREKEN BEKÇİ KULÜBESİ, BAKIM İŞLETME DEPOSU, WC GİBİ KÜÇÜK YAPILARIN İNŞAAT ALANLARI 250 M2'Yİ GEÇEMEMEK KAYDI İLE YAPILABİLİR VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
BU ALANLARDA AKYURT BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJE KOŞULLARINA UYGUN OLARAK 10.000 M2' DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA İFRAZ EDİLEBİLİR.

10. YOLLAR VE OTOPARKLAR
10.1. YAYA YOLLARI GEREKTİĞİNDE YANGIN, ÇÖP VB. KULLANIŞLAR VE BİNALARA OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI AMACIYLA KULLANILABİLİR.
10.2. ÖZEL OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA / PARSEL İÇERİNDE KARŞILANACAKTIR.
10.3. KONUTLAR 35M VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN SERVİS ALAMAZ.

11. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
11.1. ENERJİ NAKİL HATLARI VE KORUMA KOŞULLARINDA 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN " ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" NE UYULACAKTIR.
11.2. ENERJİ NAKİL HATLARI KORUMA KUŞAKLARINDA GEZİNTİ YOLLARI, BÜFELER, OTURMA YERLERİ, MEYDANLAR GİBİ DÜZENLEMELER YAPILAMAZ.
11.3. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TRAFOLARIN ÇEVRE GÜVENLİĞİ BEDAŞ TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR. TRAFONUN DIŞ CEPHESİ GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VEYA TEL ÇİTLE ÇEVRİLECEK YA DA YERALTINA ALINACAKTIR.
11.4. DOĞALGAZ REGÜLATÖR İSTASYONUN ÇEVRE GÜVENLİĞİ EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR. İSTASYONUN DIŞ CEPHESİ GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VEYA TEL ÇİTLE ÇEVRİLECEKTİR.
11.5. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE REGLAJ İSTASYONU, TRAFO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR ÖNCELİKLE BU PLANDA AYRILAN TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KARŞILANACAKTIR. BU ALANLARIN DA YETERLİ OLMAMASI HALİNDE ZORUNLULUK OLMASI DURUMUNDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA 10 METRE, YAPILARA 20 M.DEN AZ OLMAMAK KOŞULUYLA PARK, REKREASYON VB. KULLANIMLAR İÇİNE YAPILABİLİR.
11.6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEN GEÇİLEREK YENİ ENERJİ NAKİL HATTALARININ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLECEK GÜZERGAHLARADA VE YER ALTINDA YAPILMASI ESASTIR.

12.TARIM ALANLARI
TARIM ALANLARINDA İSKAN DIŞI ALANLARDAKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA YAPILACAK İFRAZLARDAN SONRA ELDE EDİLECEK HER PARSEL 5000 M² DEN KÜÇÜK OLAMAZ. BU PARSELLERİN TAPU KADASTRO VEYA TAPULAMA HARİTASINDA BULUNAN KAMU ELİNE GEÇMİŞ BİR YOLA VEYA İMAR YOLUNA, YAPILANI İFRAZDAN SONRA EN AZ 25.00 M. CEPHESİ BULUNMASI ZORUNLUDUR. PARSELDEN TERK SURETİ İLE YOL OLUŞTURULAMAZ. YENİ YERLEŞİM ALANI OLUŞTURMAK AMAÇLI İFRAZ İŞLEMİ YAPILAMAZ. İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL) % 5 DEN FAZLA OLMAMAK, YAPI İNŞAAT ALANLARI TOPLAMI HİÇ BİR KOŞULDA 250 M² Yİ GEÇMEMEK, SAÇAK SEVİYELERİNİN TABİ ZEMİNDEN YÜKSEKLİĞİ 6.50 M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK, YOLA VE PARSEL SINIRLARINA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE BİR AİLENİN OTURMASINA MAHSUS BAĞ VE SAYFİYE EVLERİ, KIR KAHVESİ, LOKANTA VE BU TESİSLERİN MÜSTEMİLAT BİNALARI YAPILABİLİR. BU ALANDA TARIMSAL ÜRETİME DÖNÜK YEM VE HUBUBAT DEPOSU, BALIK ÜRETİM TESİSLERİ MAHREÇ ALDIĞI YOLA 10 M.DEN , PARSEL HUDUTLARINA 5 M.DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, PARSELDE BULUNAN BÜTÜN YAPILARA AİT İNŞAAT ALANI KAT SAYISI %40 I VE YAPI YÜKSEKLİĞİ 6.50 M.Yİ VE 2 KATI AŞMAMAK ŞARTI İLE YAPILABİLİR. BU ALANDA AGİL, AĞIR, KÜMES, TAVUK ÇİFTLİĞİ, BÜYÜK VE KÜÇÜKBAŞ HAYVAN BESİHANESİ, GÜBRE VE SLAJ ÇUKURU YAPILAMAZ.

13. PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT GEÇERLİDİR.



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- Değerleme konusu taşınmaza ait bila onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 14.05.2012 tarih, 20/12 sayılı, 17.446,00 m² ticari depo için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 13.12.2012 tarih, 103/12 sayılı, 17.446,00 m² ticari depo için verilmiş Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait 26.12.2013 tarih, 155/2013 sayılı, 17.466,00 m² ticari depo için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı - Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve Sayı	Veriliş Nedeni	Alanı (m²)	Açıklama
14.05.2012 tarih, 20/12 no'lu (Yapı Ruhsatı)	Yeni yapı	17.446,00	Ticari Depo
13.12.2012 tarih, 103/12 no'lu (Yapı Ruhsatı)	İsim değişikliği	17.446,00	Ticari Depo
26.12.2013 tarih, 155/2013 no'lu (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	İsim değişikliği	17.446,00	Ticari Depo

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, ana taşınmazın yapı denetimi Güçlükaya Mahallesi, Savur Sokak, No: 3/8, Keçiören / ANKARA adresinde faaliyet gösteren, 900 016 2861 vergi dairesi ve 76768 izin belge no ile kayıtlı Uz Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından üstlenilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulun hukuki durumunda son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.4 Hukuki Sorumluluk

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıkta 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 gözardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkulde 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 gayrimenkulun çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULUN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

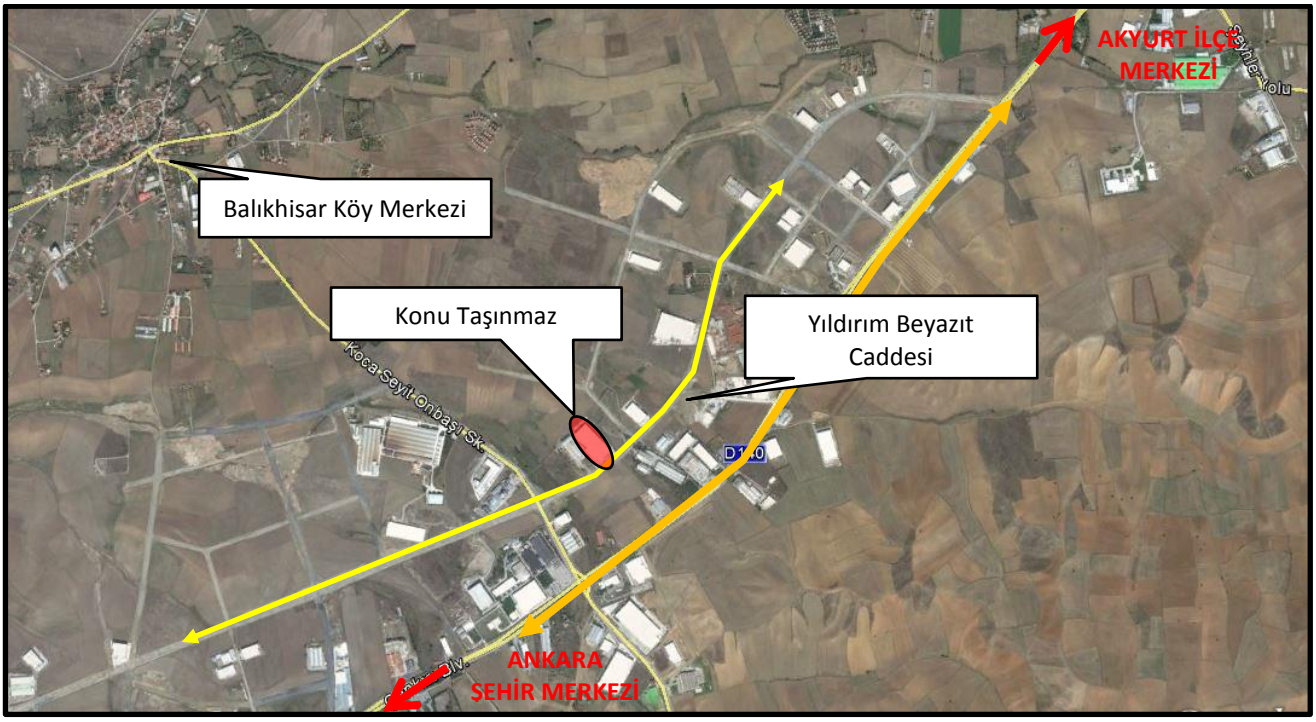
5.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulun açık adresi: Balıkhisar-İmar Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi, No: 60, Akyurt / ANKARA'dır.

Konu taşınmaza ulaşım için; Özal Bulvarı üzerinden Balıkhisar Köyü Yolu'na sapıldıktan sonra kuzeydoğu yönünde yaklaşık 3,80 km ilerlenir. Balıkhisar Köy Merkezi'nden güneydoğu istikametine Koca Seyit Onbaşı Sokak üzerinde yaklaşık 2,70 km ilerlenip, Yıldırım Beyazıt Caddesi bağlantı noktasına ulaşılır. Değerlemeye konu olan taşınmaz sol konumda yaklaşık 300,00 m mesafede Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne yaklaşık 100,00 m cepheli konumdadır.

Gayrimenkulun konumlu olduğu cadde üzerinde Casa Mobilya ve TÜVTÜRK Araç Muayene İstasyonu'na ait binalar bulunmakta olup, iç kesimlere doğru bakıldıkça az sayıda, sanayi ve depolama alanı amaçlı kullanılan yeni yapılmış veya inşa halinde sanayi ve depolama tesisi binaları ile çok sayıda boş parsel göze çarpmaktadır. Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde trafik yoğunluğu çok düşük olup, Akyurt İlçe Merkezi'ne ve Balıkhisar Köy Merkezi'ne yaklaştıkça trafik yoğunluğu düşük kalmakla beraber Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne oranla yüksektir.

Konu taşınmaz Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 25,00 km, Akyurt Belediyesi'ne yaklaşık 7,00 km, Balıkhisar Köyü Merkezi'ne yaklaşık 2,50 km ve Ankara Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 5,50 km uzaklıkta konumludur. Konu taşınmaza özel araçlarla ulaşmak mümkündür. Taşınmazın Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinden görünebilirliği yüksek olmasına rağmen, Yıldırım Beyazıt Caddesi'nin ana ulaşım akslarına olan uzaklığı ve taşınmazın bulunduğu bölgenin yoğunluğu göz önüne alındığında reklam kabiliyeti düşüktür.



Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Konum	Mesafe (km)
Ankara Şehir Merkezi	~25,00
Akyurt Belediyesi	~7,00
Balıkhisar Köyü Merkezi	~2,50
Ankara Esenboğa Havalimanı	~5,50

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar-İmar Mahallesi, 1646 ada, 9 parsel, 19.440,00 m² yüzölçümüne sahip, "Dört Katlı Ticari Depo ve Arsası" vasıflı, tam hisse ile "Saray Matbaacılık Kağıtcılık Kırtasiyecilik Tic. ve San. A.Ş." adına kayıtlı taşınmazdır.

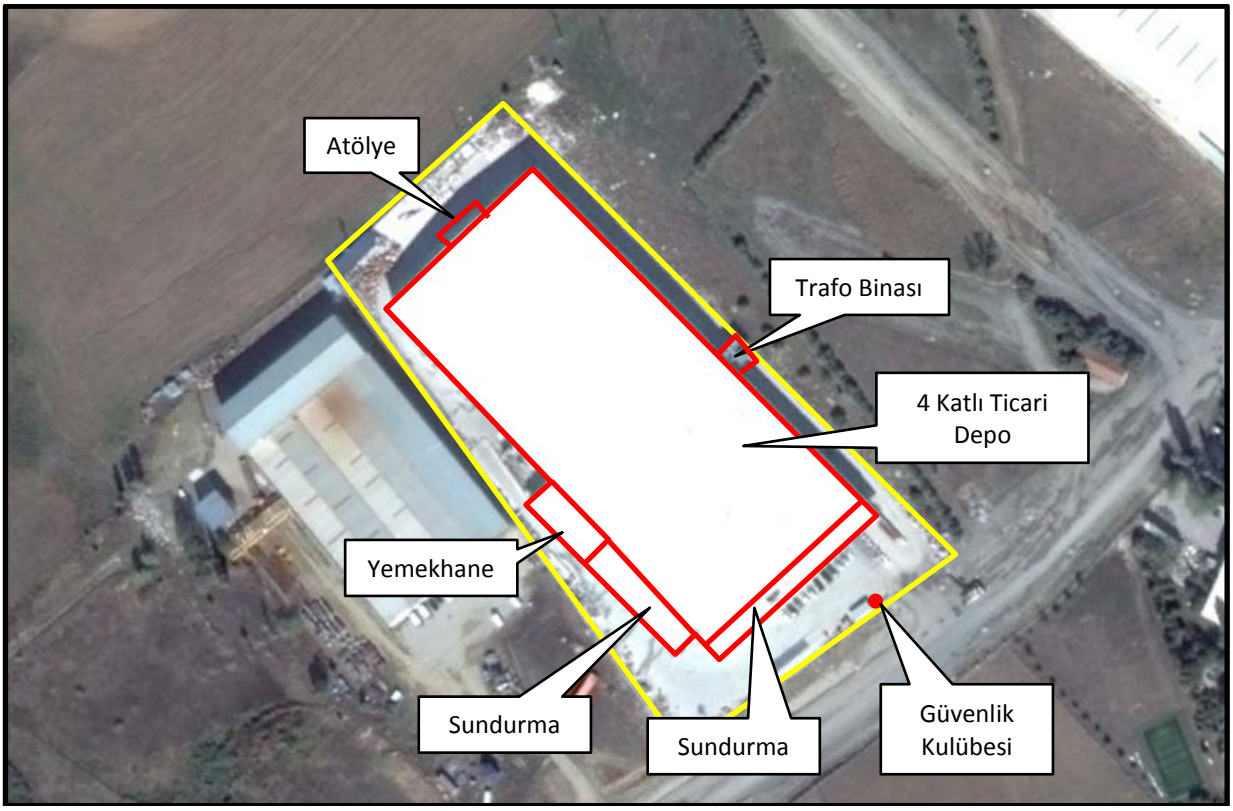
Konu taşınmaz topografik olarak düz, geometrik olarak dörtgen şekle sahiptir.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan dört katlı ticari depo çelik taşıyıcı sistemle, idari kısım betonarme taşıyıcı sistemle inşa edilmiş olup, bodrum, zemin, 1. normal ve 2. normal kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katıyla zemin katı arasında merdiven ve yük asansörü bulunmakta olup, bodrum katın girişi binanın kuzey cephesinden, zemin katın girişi binanın güney cephesinden sağlanmaktadır. 1. normal ve 2. normal katlar ile zemin kat arasında da merdiven bulunmakta olup, merdiven idari kısımları birbirine bağlamaktadır.

Bina yasal duruma göre 17.446,00; mevcut duruma göre 18.804,40 m² alana sahiptir. Yasal duruma göre taşınmazın bodrum katında depo ve WC; zemin katında depo, yemekhane, mutfak, bulaşıkhane, kiler, ofis birimleri, bay-bayan soyunma odaları ve bay - bayan WC; 1. normal katında depo, ofis birimleri, arşiv ve bay-bayan WC; 2. normal katında depo, yönetici odaları, dinlenme odaları, duş ve WC kullanımları yer almaktadır. Mevcut durumda binanın bodrum katında depo, baskı alanı, trafo, kompresor dairesi ve mescit; zemin katında idari kısım içerisinde sekreterya, CTP odası, WC, bay-bayan soyunma odaları, montaj ve alet odası ve revirden oluşmakta; fabrika alanı içerisinde yapının onaylı mimari projesinde bulunmayan WC ve malzeme deposu; 1. normal katında montajhane olmak üzere 2 katlı 137,70 m²'lik bir bölüm ve 2 katlı aktif olarak kullanılmayan 62,70 m² alana sahip işletme şefliği bulunmaktadır. Zemin kat üzerinde ayrıca girişi zemin kat içerisinden olmak üzere taşınmazın güney cephesine ek olarak yapının onaylı mimari projesinden farklı inşa edilmiş 282,00 m² büyüklüğünde yemekhane bulunmaktadır (Yapının onaylı mimari projesinde yemekhane kullanımı 1. normal katta idari kısım içerisinde yer almaktadır.). Mevcut durumda 1. normal kat tamamen idari kısım kullanımlarından oluşmakta olup, WC, muhasebe odası, toplantı salonu, sistem odası, yemek salonu, grafiker odası, proje ofisi ve yurt dışı ofisi kullanımları yer almaktadır. Mevcut durumda 2. normal kat kısmen boş ofis ve mobilyalı ofis odaları, WC ve soyunma odasından oluşmaktadır.

Tesisin iç mekan imalatlarında fabrika alanı ve idari kısımda kaliteli malzemeler kullanılmıştır. Isıtma sistemi doğalgazlı radyan ısıtma sistemidir. İdari kısım içerisinde ısıtma kombi ve klima ile sağlanmaktadır.

Konu parsel üzerinde yer alan yaklaşık 58,00 m² alana sahip çelik konstrüksiyon atölye, yaklaşık 72,00 m² alana sahip trafo binası, toplam yaklaşık 742,00 m² alan üzerine yapılmış bina güney cephelerinde bulunan sundurmalar, yaklaşık 4,00 m² alana sahip güvenlik kulubesi, yaklaşık 5.160,00 m³ hacminde beton duvarlar ve saha betonu, toplam 600,00 m uzunluğa ve 1,50 m yüksekliğe sahip tel çit harici ve müteferrik işler kapsamında değerlemeye tabi tutulmuştur.



Yasal Durum				
Ada/Parsel No	Bina Adı	Kat	Kapalı Alan (m^2)	Kullanımı
1646 ada, 9 no'lu parsel	Dört Katlı Ticari Depo	Bodrum, zemin, 1. normal ve 2. normal kat	17.446,00	Ticari depo, imalathane ve idari bina
		Toplam Alan (m^2)	17.446,00	

Mevcut Durum				
Ada/Parsel No	Bina Adı	Kat Adedi	Kapalı Alan (m^2)	Kullanımı
1646 ada, 9 no'lu parsel	Dört Katlı Ticari Depo	Bodrum, zemin, 1. normal ve 2. normal kat	18.804,40	Ticari depo, imalathane ve idari bina
		Toplam Alan (m^2)	18.804,40	

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulun Yapısal İnşaat Özellikleri

Dört Katlı Ticari Depo	
Değerleme Konusu Toplam Alan	17.446,00 m² (Yasal durum) 18.804,40 m² (Mevcut durum)
Yaşı	~3 yıl
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Çatı Sistemi	Sandviç panel
Dış Cephe	Nevşehir taşı ve alüminyum paneller
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Isınma	Mevcut
Asansör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Dedektörü	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut
Park Yeri	Mevcut (Açık otopark)

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulun İç Mekan İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
Dört Katlı Ticari Depo	Ticari depo, fabrika ve idari bina	İdari kısımlarda seramik ve laminant parke; fabrika alanında sıkıştırılmış beton	İdari kısımlarda asma tavan; fabrika alanında sandviç panel	Alüminyum ve ahşap	Floresan ve ampul

5.5 Gayrimenkulun Mahallinde Yapılan Tespitler

- Taşınmaz Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne yaklaşık 100,00 m cepheli konumdadır.
- Gayrimenkulun konumlu olduğu cadde üzerinde Casa Mobilya ve TÜVTÜRK Araç Muayene İstasyonu'na ait binalar bulunmakta olup, iç kesimlere doğru bakıldıkça az sayıda, sanayi ve depolama alanı amaçlı kullanılan yeni yapılmış veya inşa halinde sanayi ve depolama tesisi binaları ile çok sayıda boş parsel göze çarpmaktadır.
- Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde trafik yoğunluğu çok düşük olup, Akyurt İlçe Merkezi'ne ve Balıkhisar Köy Merkezi'ne yaklaştıkça trafik yoğunluğu düşük kalmakla beraber Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne oranla yüksektir.
- Konu taşınmaz Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 25,00 km, Akyurt Belediyesi'ne yaklaşık 7,00 km, Balıkhisar Köyü Merkezi'ne yaklaşık 2,50 km ve Ankara Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 5,50 km uzaklıkta konumludur.
- Konu taşınmaza özel araçlarla ulaşmak mümkündür.
- Taşınmazın Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinden görünebilirliği yüksek olmasına rağmen, Yıldırım Beyazıt Caddesi'nin ana ulaşım akslarına olan uzaklığı ve taşınmazın bulunduğu bölgenin yoğunluğu göz önüne alındığında reklam kabiliyeti düşüktür.
- Konu taşınmaz topografik olarak düz, geometrik olarak dörtgen şekle sahiptir.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan dört katlı ticari depo bodrum, zemin, 1. normal ve 2. normal kattan oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katıyla zemin katı arasında merdiven ve yük asansörü bulunmakta olup, bodrum katın girişi binanın kuzey cephesinden, zemin katın girişi binanın güney cephesinden sağlanmaktadır. 1. normal ve 2. normal katlar ile zemin kat arasında da merdiven bulunmakta olup, merdiven idari kısımları birbirine bağlamaktadır.

- Bina yasal duruma göre 17.446,00; mevcut duruma göre 18.804,40 m² alana sahiptir.
- Tesisin iç mekan imalatlarında fabrika alanı ve idari kısımda kaliteli malzemeler kullanılmıştır.
- Isıtma sistemi doğalgazlı radyan ısıtma sistemidir. İdari kısım içerisinde ısıtma kombi ve klima ile sağlanmaktadır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Konu parsel üzerinde yer alan yaklaşık 58,00 m² alana sahip çelik konstrüksiyon atölye, yaklaşık 72,00 m² alana sahip trafo binası, toplam yaklaşık 742,00 m² alan üzerine yapılmış bina güney cephelerinde bulunan sundurmalar, yaklaşık 4,00 m² alana sahip güvenlik kulubesi, yaklaşık 5.160,00 m³ hacminde beton duvarlar ve saha betonu, toplam 600,00 m uzunluğa ve 1,50 m yüksekliğe sahip tel çit 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 getiriyi 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 gerçekleştirelebilir 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 getiriyi 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 getiriyi 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 taşınmazın konumu, yakın çevresinde yer alan yapılaşma eğilimleri değerlendirildiğinde, çevre gelişimi açısından en etkin ve en verimli kullanımının imar planıyla uygun olarak **"Sanayi ve Depolama Alanı"** olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Taşınmaz Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne yaklaşık 100,00 m cepheli konumdadır. ✓ Konu taşınmaz Akyurt Belediyesi'ne yaklaşık 7,00 km, Balıkhisar Köyü Merkezi'ne yaklaşık 2,50 km ve Ankara Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 5,50 km uzaklıkta konumludur. ✓ Taşınmaz tek bir malike aittir.	- Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde trafik yoğunluğu çok düşük olup, Akyurt İlçe Merkezi'ne ve Balıkhisar Köy Merkezi'ne yaklaştıkça trafik yoğunluğu düşük kalmakla beraber Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne oranla yüksektir. - Konu taşınmaz Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 25,00 km uzaklıkta konumludur. - Taşınmazın Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinden görünebilirliği yüksek olmasına rağmen, Yıldırım Beyazıt Caddesi'nin ana ulaşım akslarına olan uzaklığı ve taşınmazın bulunduğu bölgenin yoğunluğu göz önüne alındığında reklam kabiliyeti düşüktür.
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
+ Konu taşınmaza özel araçlarla ulaşmak mümkündür. + Tesisin iç mekan imalatlarında fabrika alanı ve idari kısımda kaliteli malzemeler kullanılmıştır.	× Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Gayrimenkulun bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkule emsal değerler aşağıda belirtilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m²)	Net Alan (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazın Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne yakın	"Sanayi ve Depolama Alanı", Emsal= 1,00, Hmax= Serbest	Satılık	-	18.269,00	3.100.000	170	- Tali yola cepheli	185
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde	"Sanayi ve Depolama Alanı", Emsal= 1,00, Hmax= Serbest	Satılık	-	8.500,00	1.700.000	200	+ Daha küçük yüzölçümüne sahip	180
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Ankara-Çankırı Yolu'na cepheli	"Sanayi ve Depolama Alanı", Emsal= 1,00, Hmax= Serbest"	Satılık	-	5.293,00	1.270.000	240	+ Daha küçük yüzölçümüne sahip + Daha iyi konumlu + Reklam kabiliyeti daha yüksek	155
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Ankara-Çankırı Yolu'na cepheli	"Sanayi ve Depolama Alanı", Emsal= 1,00, Hmax= Serbest	Satılık	-	24.000,00	6.250.000	260	+ Daha iyi konumlu + Reklam kabiliyeti daha yüksek - Daha büyük yüzölçümüne sahip	200
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Ankara-Çankırı Yolu'na yakın	"Sanayi ve Depolama Alanı", Emsal= 1,00, Hmax= Serbest	Satılık	-	3.000,00	470.000	157	+ Daha küçük yüzölçümüne sahip - Tali yola cepheli	160
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde	"Sanayi ve Depolama Alanı", Emsal= 1,00, Hmax= Serbest	Satılık	-	12.180,00	2.300.000	189	+ Daha küçük yüzölçümüne sahip	170

Satılık Fabrika Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	Kullanım Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m²)	Net Alan (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazın Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu, 12.000,00 m² arsa yüzölçümüne sahip	"Fabrika"	Satılık	-	8.000,00	4.500.000	563	- Daha kötü konumlu	850

Kiralık Fabrika Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/Konumu	Kullanım Durumu	Kira Durumu	Brüt Alan (m²)	Net Alan (m²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m²/ay)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/Olumsuz Özellikleri	Değerlemesi Yapılan Taşınmazın Emsale Göre Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m²/ay)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu, 12.000,00 m² arsa yüzölçümüne sahip	''Fabrika''	Kiralık	-	8.000,00	27.500	3,44	+ Daha küçük yüzölçümüne sahip - Daha kötü konumlu	3,45
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Balıkhisar Mahallesi'nde konumlu, 14.500,00 m² arsa yüzölçümüne sahip	''Fabrika''	Kiralık	-	9.000,00	40.000	4,44	+ Daha küçük yüzölçümüne sahip - Daha kötü konumlu	4,45
3	Değerleme konusu taşınmaza uzak konumlu, Ankara-Çankırı Yolu'na cepheli	"Fabrika"	Kiralık	-	1.800,00	12.000	6,67	+ Daha iyi konumlu + Reklam kabiliyeti daha yüksek - Yapı kalitesi daha düşük	6,00
4	Değerleme konusu taşınmaza uzak konumlu, Ankara-Çankırı Yolu'na cepheli	"İmalathane"	Kiralık	-	1.780,00	10.000	5,62	+ Daha iyi konumda - Yapı kalitesi daha düşük - İnşaat eksikleri mevcut	6,20

✓ **Emsaller Hakkında Değerlendirme:**

Satılık Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa emsali bulunmakta olup, konu taşınmaza benzer özelliklere sahip arsa emsallerinin satış fiyatları incelendiğinde 155-200 TL/m^2 aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1'in tali yola cepheli olduğu bilinmektedir.
- Emsal 2'nin daha küçük yüzölçümüne sahip olduğu bilinmektedir.
- Emsal 3'ün daha küçük yüzölçümüne sahip, daha iyi konumlu ve reklam kabiliyetinin daha yüksek olduğu bilinmektedir.
- Emsal 4'ün daha iyi konumlu, reklam kabiliyetinin daha yüksek ve daha büyük yüzölçümüne sahip olduğu bilinmektedir.
- Emsal 5'in daha küçük yüzölçümüne sahip ve tali yola cepheli olduğu bilinmektedir.
- Emsal 6'nın daha küçük yüzölçümüne sahip olduğu bilinmektedir.
- Konu taşınmaza emsal teşkil eden satılık arsaların satış fiyatları incelendiğinde konu taşınmazın m^2 birim değerinin 170-190 TL/m^2 aralığında satılabilir olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Satılık Fabrika Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte fabrika emsali bulunmakta olup, konu taşınmaza benzer özelliklere sahip fabrika emsallerinin satış fiyatları incelendiğinde 850 TL/m^2 sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1'in daha kötü konumlu olduğu bilinmektedir.

Kiralık Fabrika Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte fabrika emsali bulunmakta olup, konu taşınmaza benzer özelliklere sahip fabrika emsallerinin kira fiyatları incelendiğinde 3,45-6,20 TL/m^2/ay aralığında bir sonuca ulaşılmaktadır.

- Emsal 1 ve 2'nin daha küçük yüzölçümüne sahip ve daha kötü konumlu olduğu bilinmektedir.
- Emsal 3'ün daha iyi konumlu, reklam kabiliyetinin daha yüksek ve yapı kalitesinin daha düşük olduğu bilinmektedir.
- Emsal 4'ün daha iyi konumlu, yapı kalitesinin daha düşük ve inşaat eksiklerinin mevcut olduğu bilinmektedir.
- Konu taşınmazın yakın çevresinde benzer nitelikte emsal teşkil eden kiralık fabrikaların kira fiyatları incelendiğinde konu taşınmazın m^2 birim değerinin 4,00-6,00 TL/m^2 aralığında kiralanabilir olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken;

- Taşınmazın Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne cepheli olması ve çevresindeki yapılaşma koşulları,
- Taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları,
- Bölgenin ulaşım olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da göz önünde bulundurulmuştur.

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

ARSA DEĞERİ (1646 Ada, 9 No'lu Parsel)				
1 m² Arsa Değeri	175	.- TL		
Toplam Arsa Büyüklüğü	19.440,00	m²		
Toplam Arsa Değeri	3.402.000	.- TL	3.402.000	.- TL
		TOPLAM DEĞER	3.402.000	.- TL
		TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	3.402.000	.- TL
		TOPLAM DEĞER	1.274.587	.- USD
		TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	1.275.000	.- USD

7.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulun 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.

DÖRT KATLI TİCARİ DEPO		
1 m² Bina İnşaat Maliyeti (TL)	700 TL	
Bina Toplam Kapalı Alanı (m²)	17.446,00	
Toplam İnşaat Maliyeti (m²)	12.212.200 TL	
Yıpranma Payı (%)	4%	
Yıpranma Bedeli (TL)	488.488 TL	
Toplam Bina Değeri (TL)	11.723.712 TL	11.723.712 TL

Toplam Arsa Değeri (TL)	3.402.000
Toplam Bina Değeri (TL)	11.723.712
Harici ve Müteferrik İşler (TL)	654.000
TOPLAM DEĞER (TL)	15.779.712
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	15.780.000
TOPLAM DEĞER (USD)	5.912.105
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (USD)	5.912.000

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 gelirine bu oranı uygular. 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.

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

TAŞINMAZ	KAPALI ALAN (m^2)	AYLIK BİRİM DEĞER (TL/m^2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	DEĞERİ (TL)
DÖRT KATLI TİCARİ DEPO	17.446,00	5,00	87.230,00	1.046.760,00	7,00%	14.953.714
TOPLAM DEĞER (TL)						14.953.714
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)						14.954.000

Toplam Arsa Alanı (m^2)	19.440,00
Arsanın İnşaat Emsali	1,00
Toplam İnşaat Hakkı (m^2)	19.440,00
Onaylı Mimari Projesi'ne Göre Emsal Dahili Kullanılan İnşaat Hakkı (m^2)	17.446,00
Ruhsatlandırılmamış Olan İnşaat Hakkı (m^2)	1.994,00
1646 Ada, 9 Parsel Onaylı Mimari Projeye Göre Kullanılan Binaların Arsa Alanı (m^2)	17.446,00
Parsel Üzerindeki Kullanılmayan Alan (m^2)	1.994,00
Arsanın Birim Değeri (TL/m^2)	175
Parselde Yer Alan Ruhsatlandırılmamış Olan İnşaat Hakkına Karşılık Gelen Arsanın Değeri (TL)	348.950,00
Ruhsatı Alınmış Olan Alanın Gelir İndirgeme Yaklaşımı'na Göre Hesaplanan Binaların Değeri (TL)	14.953.714,29
TOPLAM DEĞER (TL)	15.302.664
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)	15.303.000
TOPLAM DEĞER (USD)	5.733.268
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (USD)	5.733.000

7.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerleme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın 02.06.2015 tarihi itibariyle piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Yöntem	TL	USD
Maliyet Yaklaşımı	15.780.000	5.912.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	15.303.000	5.733.000

Sonuç olarak; maliyet yaklaşımı ile bulunan **15.780.000.- TL (Onbeşmilyonyediyüzseksenbin.- Türk Lirası)** değerin, taşınmazın değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür.

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 değerleme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulun 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 taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN 23.06.2015 TARİHİ İTİBARİYLE PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
15.780.000.- TL **(Onbeşmilyonyediyüzseksenbin.-** **Türk Lirası)**	**5.912.000.- USD** **(Beşmilyondokuzyüzonikibin.-** **Amerikan Doları)**

TAŞINMAZIN 23.06.2015 TARİHİ İTİBARİYLE PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	
18.620.400.- TL **(Onsekizmilyonaltıyüzyirmibindörtyüz.-** **Türk Lirası)**	**6.976.160.- USD** **(Altımilyondokuzyüzyetmişaltıbinyüzaltmış.-** **Amerikan Doları)**

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
2- KDV dahil olup, KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
3- 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 değerleme 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

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

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