



AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

ANKARA İLİ, PURSAKLAR İLÇESİ, PURSAKLAR MAHALLESİ,
831 ADA 3 PARSEL NUMARASINDA “4 KATLI KARGİR BİNA”
NİTELİKLİ KAYITLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: 2020-OT-2220
RAPOR TARİHİ: 30.09.2020



YÖNETİCİ RAPOR ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK SAN. VE TİC. A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	21.09.2020 - 2020090059	
DEĞERLEME TARİHİ	23.09.2020	
RAPOR TARİH VE NOSU	30.09.2020 tarih ve 2020-OT-2220	
RAPORUN KONUSU	Mülkiyetinin tamamı Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kirtasiyecilik San. ve Tic. A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Pursaklar Mahallesi, 831 ada 3 numaralı parsel "4 katlı Kargir Bina" nitelikli olarak kayıtlı taşınmazın değerleme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında 21/09/2020 tarihinde imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre güncel Pazar değerinin tespitine yönelik değerleme raporudur.	
GAYRİMENKUL ADRESİ	Tevfik İleri Mahallesi, Polat Sokak, No:2, Pursaklar / ANKARA	
KOORDİNATLARI	40.040377 – 32.908780	
MALİKİ	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK SAN. VE TİC. A.Ş.	
HİSSESİ	TAMAMI	
TAPU ARAŞTIRMA VE İNCELEMESİ	Tapu Genel Müdürlüğü Takbis Sistemi'nde 22.09.2020 tarih itibariyle yapılan incelemede alınan tapu kaydına göre söz konusu taşınmaz üzerinde şerh ve ipotek bulunmaktadır. Detaylı bilgi TAKBİS belgesi ekte sunulmuş olup raporumuz 3.5.bölümünde detayları aktarılmıştır.	
İMAR DURUMU	Pursaklar Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmaz, 12/06/2008 tarih ve 1576 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde E:1.00, Hmaks: Serbest, yol cephelerinden 10,00 mt., yan parsellerden 3,00 mt. çekme mesafeli, Kentsel Sit Alanı lejantına sahip olduğu ve minimum parsel büyüklüğünün 2.500 m ² kadar olması gerektiği bilgileri tespit edilmiştir.	
KULLANMA NİTELİĞİ/ALANI	"4 katlı Kargir Bina" vasfında bulunan taşınmaz, ticari depo, üretim, idari ve teşhir bölümlerine sahip tek bir bina niteliğinde olup mevcut durumu bakımından henüz idari bölüm ve ticari depo olarak mevcut kiracı tarafından kullanılmakta olduğu toplam mevcut kapalı brüt kullanım alanının 4.374 m ² kadar olduğu görülmüştür.	
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazın değerlemesine esas herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.	
YASAL PİYASA PEŞİN SATIŞ DEĞERİ (%18 KDV HARİÇ/DAHİL)	YASAL / KDV HARİÇ	YASAL / KDV DAHİL
	8.095.000,00 TL	9.552.100,00 TL
MEVCUT PİYASA PEŞİN SATIŞ DEĞER (%18 KDV HARİÇ/DAHİL)	MEVCUT / KDV HARİÇ	MEVCUT / KDV HARİÇ
	8.380.000,00 TL	9.888.400,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Birol ÇİNAR / Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 407733	
RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Fatih DOLAR / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 403482	

UYGUNLUK BEYANI

- AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik San. ve Tic. A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 21.09.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden 30.09.2020 tarih ve OT-2220 sayılı rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Rapor içeriğinde belirtilen gayrimenkul ile ilgili bilgileri içermektedir. Bu raporun hazırlanması sırasında gerekli tüm özen gösterilmiş olmakla birlikte Değerleme Raporunda kurum ve kişilerden alınan bilgi ve açıklamaların doğru olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu bilgi ve belgelerde yapılan hata ve yanlışlıklardan, tamlığından, maddi ve sair hatadan değerleme şirketi sorumlu değildir.
- OT-2220 sayılı raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı Birol ÇİNAR ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Fatih DOLAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.
- Bu Değerleme Raporu ilgili kurum/kişi için hazırlanmış olup, sözleşmede yazılı tarafların yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve üçüncü kişilere verilemez.
- Bu raporda sunulan sahip olunan ve edinebilen tüm bilgiler çerçevesinde bilgiler ve araştırmaların, bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını, gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamakta ve profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Hizmet ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme çalışması öncesi taraflar arasında imzalanmış olan sözleşme ile belirlenmiştir. (Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin, taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.)
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Raporda şirketimiz tarafından görevlendirilen değerlendirme uzmanı tarafından bizzat mahallinde incelenerek ve araştırma yapılarak hazırlanmıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır
- Yazı ile belirtilen değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) hariç ve dahil olmak üzere ayrı ayrı olarak belirtilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacaktır.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup, kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmakta ve rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.



DEĞERLEME UZMANLARININ DAYANAKLARI, ÖNGÖRÜLERİ VE KABULLERİ

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1	RAPORUN TARİHİ VE NUMARASI	7
1.2	DEĞERLEMENİN TÜRÜ VE TANIMLAMASI	7
1.3	RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	7
1.4	DEĞERLEME TARİHİ	7
1.5	DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	7
1.6	RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	7
1.7	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	8
1.8	DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	8
1.9	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
1.10	GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	8
2	ŞİRKET - MÜŞTERİ TANITICI VE İŞİN KAPSAMI BİLGİLERİ	10
2.1	ŞİRKET BİLGİLERİ VE ADRESİ	10
2.2	MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE ADRESİ	10
2.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	11
2.4	İŞİN KAPSAMI	12
3	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, MÜLKİYET VE YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	13
3.1	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	13
3.2	GAYRİMENKULÜN TANIMI	14
3.3	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA AİT BİLGİLER	15
3.4	GAYRİMENKULÜN PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI	15
3.5	GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİNE AİT BİLGİLER	16
3.6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ İŞLEMLERİ DEĞİŞİKLİKLER VE İŞLEMLERE AİT BİLGİLER	17
3.7	GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	17
3.8	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ, DURDURMA VE YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI VB. TESPİTLERİ	19
3.9	GAYRİMENKULLE İLGİLİ YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	19
3.10	GAYRİMENKUL İÇİN DÜZENLENMİŞ YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VE GEREKLİ BELGELER	19
4	GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	22
4.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	22
4.1.1	ANKARA İLİ	23
4.1.2	PURSAKLAR İLÇESİ	25
4.2	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	27
4.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	32
4.4	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ VE RUHSATA AYKIRI DURUMLAR	32
4.5	GAYRİMENKULÜN ANA YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	34
4.6	GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUMUNUN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21.MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASI GEREKLİLİĞİ	34
4.7	GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI	35
4.8	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	35
5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	37
5.1	PAZAR YAKLAŞIMI	37
5.2	GELİR YAKLAŞIMI	38
5.3	MALİYET YAKLAŞIMI	39
6	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	41
6.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ARSA DEĞER TESPİTİ	42



6.2	MALİYET YAKLAŞIMI İLE YAPININ VE ARSA + YAPININ DEĞER TESPİTİ	44
6.3	GELİR YAKLAŞIMI İLE DEĞER TESPİTİ	45
6.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ULAŞILAN DEĞERLER)	49
6.5	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	50
6.6	GAYRİMENKULÜN EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	50
6.7	YASAL GEREKLİLİKLER VE MEVZUATA UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELER	51
6.8	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	51
6.9	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	51
6.10	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	51
6.11	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	51
7	SONUÇ	52
7.1	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ CÜMLESİ	52
7.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	52
8	EKLER	53
8.1	TAPU SENEDİ SURETİ	53
8.2	BELGELER (Takbis, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari proje kapağı, Vaziyet planı, Kat planları)	54
8.3	FOTOĞRAFLAR	59
8.4	RAPORU HAZIRLAYAN UZMANIN SPK LİSANSI	63
8.5	RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SPK LİSANSI	65
8.6	AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. – ŞİRKET SPK LİSANSI	66
8.7	AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. – ŞİRKET BDDK LİSANSI	68
8.8	AGD ANADOLU GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. – YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜLERİ	69
8.9	RAPORU HAZIRLAYAN VE RAPORU KONTROL EDEN KİŞİLERİN CV'LERİ	70



BÖLÜM – 1

1 - RAPOR BİLGİLERİ

1.1 - RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi: İş bu rapor Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik San. ve Tic. A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 30.09.2020 tarihinde 2020-OT-2220 rapor no.su ile düzenlenmiştir.

1.2 - DEĞERLEMENİN TÜRÜ VE TANIMLAMASI

Bu rapor; mülkiyetinin tamamı Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik San. ve Tic. A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Pursaklar Mahallesi, 831 ada 3 numaralı parsel "4 katlı Kargir Bina" nitelikli olarak kayıtlı taşınmazın değerleme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında 21/09/2020 tarihinde imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda güncel piyasa pazar rayiç değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.

1.3 - RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şirketimiz Değerleme Uzmanı Birol ÇİNAR / Lisanslı Değerleme Uzmanı - SPK Lisans No: 407733 tarafından taşınmaz, mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi - kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgelerden faydalanılarak, farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış olup Sorumlu Değerleme Uzmanı Fatih DOLAR / İnşaat Mühendisi - SPK Lisans No: 403482 tarafından kontrol edilmiş ve müşterek olarak imzalanmıştır.

1.4 - DEĞERLEME TARİHİ

İş bu değerleme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Birol ÇİNAR tarafından gayrimenkul mahallinde 23.09.2020 tarihinde yapılan inceleme çalışmalara ve sözleşme tarihinden itibaren rapor tarihine kadar yapılan tüm çalışmalara istinaden 28.09.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5 - DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik San. ve Tic. A.Ş. arasında 21.09.2020 tarihinde ve AGD/2020090059 numaralı imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 - RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik San. ve Tic. A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Resmi Gazetede yayınlanan 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", yine Resmi Gazetede yayınlanan 18.07.2020 tarih, 31189 sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3.a)" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye



Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1.Maddesinin 2.Fıkrası kapsamında) adil Piyasa Peşin Satış değerini içeren değerleme raporunun Türk Lirası cinsinden düzenlenmesi doğrultusunda tanzim edilmiştir.

1.7 - DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin ve müşteri firmaya şirketimiz tarafından daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.

1.8 - DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Bu rapor hazırlanırken olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktöre rastlanmamıştır.

1.9 – KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır;

- Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.
- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.
- İşbu değerleme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.



1.10 – GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Ankara İli, Pirsaklar İlçesi, Tervik İleri Mahallesi Polat Sok. No:2 posta adresinde konumludur. UAVT Kodu: 3064926946, Posta Kodu: 06145



BÖLÜM – 2

2 - ŞİRKET - MÜŞTERİ TANITICI ve İŞİN KAPSAMI BİLGİLERİ

2.1 - ŞİRKET BİLGİLERİ VE ADRESİ

Şirketimiz AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 25.06.2015 tarih ve 27091 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 350.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 420.000 Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 28.09.2017 tarih ve 36231672-340.01-E.10927 sayılı kararına istinaden Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 30.05.2018 tarih ve 12509071-107.01.01-E.7306 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir. Faaliyetlerini Sakarya Merkez Ofisinde kadrolu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış personel ve sözleşmeli personeller vasıtasıyla sürdürmekte olan AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde banka, kamu kurumları, belediyeler, özel ve tüzel kişiliklere değerleme hizmeti vermektedir.

*Adres: Cumhuriyet Mahallesi, Menekşe Sokak, No:14, K:1, D:1, Adapazarı / Sakarya

*Tel: +90 264 277 60 54 – *Web: <http://www.agdanadolu.com.tr>, *E-mail; info@agdanadolu.com.tr

2.2 - MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE ADRESİ

Müşteri Ünvanı: Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik San. ve Tic. A.Ş.

*Müşteri Adresi (Merkez): Esenboğa Yolu 22.km., Balıkhisar Mahallesi, Balıkhisar köyü, No:692, Akyurt / ANKARA

*Ticaret Sicil No: 65-Akyurt / Mersis No: 0745037876600014

*Yahya Galip Vergi Dairesi Müdürlüğü / Vergi No: 745 037 8766

*Şube ve İletişim Adresi: Balıkhisar Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi, No:60, Akyurt / ANKARA

*Tel: +90 312 527 28 90 - *Fax: +90 312 527 28 88 - *Şube Ticaret Sicil No: 206763 / Mersis No: 2872167419429440 - *E-mail; info@saraymatbaa.com.tr



*Kuruluş Tarihi: 1982

*Halka Arz Oranı: %86,16

*Halka Arz Tarihi: 16/06/2011

*Faaliyet Konusu: Şirket'in esas sözleşmesinde ifade edildiği şekliyle, fiili faaliyet konusu; Her türlü matbaa ve matbaacılık işi, gazete dergi, bülten, insert basımı, takvim imalatı, reklam ve baskı işlemleri, kırtasiye, kitap, defter ve ajanda imalatı ile matbaa, kırtasiye ve ambalaj kağıtları ithalatı, ihracat ve pazarlamasını yapmaktır.

ŞİRKET TÜRÜ	A.Ş.
MERSİS	0745037876600014
TİCARET SİCİL MEMURLUĞU	ANKARA
TİCARET SİCİL NUMARASI	65-
TİCARET ÜNVANI	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
ADRES	BALIKHISAR MAH. YILDIRIM BEYAZIT CAD. NO:60 AKYURT / ANKARA
TAAHHÜT EDİLEN SERMAYE MİKTARI	18.300.000
ÖDENEN SERMAYE MİKTARI	18.300.000
KAYITLI SERMAYE TAVANI	90.000.000
ŞİRKET TESCİL TARİHİ	08.07.2010
VERGİ DAİRESİ	ANKARA - Yahya Galip Vergi Dairesi Müdürlüğü
VERGİ NUMARASI	7450378766
SEKTÖR	Ansiklopedi, sözlük, kitap, kitapçık, müzik eserleri ve müzik el yazmaları, atlas, harita vb. basım hizmetleri
İLETİŞİM BİLGİLERİ	Telefon : 03125272890 Faks : 312 - 5272888 İnternet Adresi : www.saraymatbaa.com.tr

Kaynak : <https://e-sirket.mkk.com.tr/esir/Dashboard.jsp#/sirketbilgileri/10809>

2.3 - MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporunun kapsamı taraflar arasında imzalanan sözleşmede belirtilen hususlar doğrultusunda Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Pursaklar Mahallesi, 831 ada 3 numaralı parsel '4 katlı Kargir Bina" vasıflı kayıtlı taşınmazın güncel piyasa peşin satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Konu taşınmazın mahallinde tarafımızca şahsen incelemeleri yapılmış olup mevcut durum fotoğrafları çekilmiş, raporda şifahi olarak edinilen ve sunulan bilgiler rapor içeriğinde sunulmuştur. Rapor tarihi veya tesliminden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişimler raporda belirtilen bilgi ve sonuçları etkilemesinden ötürü firmamız sorumluluk taşımaz. Değerleme uzmanımız söz konusu gayrimenkulü, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



2.4 – İŞİN KAPSAMI

Mülkiyetinin tamamı Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik San. ve Tic. A.Ş.'ye ait olan; Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Pursaklar Mahallesi, 831 ada 3 numaralı parsel "4 katlı Kargir Bina" nitelikli olarak kayıtlı taşınmazın değerleme tarihindeki piyasa koşulları içerisinde ve taraflar arasında 21/09/2020 tarihinde imzalanan sözleşme hükümleri doğrultusunda güncel piyasa PEŞİN SATIŞ değerinin tahmin ve takdiridir. Bu rapor, ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

BÖLÜM – 3

3 - GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, MÜLKİYET VE YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

3.1 - GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Pursaklar Mahallesi, 831 ada 3 numaralı parsel '4 Katlı Kargir Bina'' vasıflı kayıtlı taşınmazdır. Konu taşınmaza ulaşım için; Özal Bulvarı üzerinden ilk Pursaklar bağlantısı olan Eskiköy Caddesi'ne dönülüp, yaklaşık 950 mt. ilerlendikten sonra sağ tarafa Yunus Emre Caddesi'ne sapılır. Yunus Emre Caddesi boyunca yaklaşık 1,30 km. ilerlenip sol koldaki Emek Caddesi'ne girilir. Emek Caddesi üzerinde yaklaşık 300 mt. ilerlendikten sonra sağ tarafta kalmakta olan Polat Sokak'a dönülür. Değerlemeye konu olan taşınmaz, sol konumda yer almakta olup taşınmazın Polat Sokak'a yaklaşık 23 mt. parsel sınır cephesi bulunmaktadır. Gayrimenkulün konumlu olduğu sokak üzerinde Moda Life, Nit-Set ve Vodafone'a ait binalar bulunmakta olup konu taşınmaz Özal Bulvarı üzerinden görülebilmektedir. Parsel çevresi özellikle Özal Bulvarı üzerinde olmak üzere sanayi tesislerine ait yapılarla donatılmıştır. Pursaklar İlçe Merkezi'ne doğru ilerlendikçe artan yoğunlukta, konut alanları ve bu alanlara ait sosyal donatı kullanımları göze çarpmaktadır. Polat Sokak üzerinde trafik sokağın servis sağladığı alanın küçük olması nedeniyle düşük olmakla beraber Emek Caddesi üzerinde trafik yoğunluğu daha yüksektir. Pursaklar İlçe Merkezi'ne yaklaştıkça trafik yoğunluğu artmaktadır. Konu taşınmaz Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 15 km., ve Ankara Esenboğa Havalimanı'na yaklaşık 10 km. uzaklıkta konumludur. Konu taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşmak mümkündür. Konu taşınmazın yakın çevresinde, hemen kuzeyinde Pursaklar Belediyesi (50 mt.), güneyinde D140 Karayolu-Özal Bulvarı (80 mt.), kuzeybatısında Azmi Ertuğrul İlkokulu (600 mt.), kuzeybatısında Pursaklar Merkez Polis Amirliği (230 mt.), kuzeybatısında Pursaklar Devlet Hastanesi (1.6 km.), kuzeyinde Pursaklar Kaymakamlığı (2.3 km.), güneydoğusunda Pursaklar Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede aynı zamanda, mesken, işyeri, küçük, orta ve büyük sanayi nitelikli yapılar ile sanayi, ticari ve mesken imarına sahip arsalar bulunmaktadır. Söz konusu bölge, gerek resmi kurum ve gerekse de özel kurumlar ile gerçek ve tüzel kişilikteki işletmeler ve bölge sakinleri mevcuttur. Ulaşımın kolay olduğu, tercih edilen ve gelişmekte olan merkezi bir bölgedir.





Kaynak : <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/#ara/idari/124053/831/3/1601222826095>

3.2 - GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerleme konusu 1.988,00 m² yüzölçümlü, güneybatı ve kuzeydoğu cephesi 23,05 mt., kuzeybatı ve güneydoğu cephesi 86,44 mt. olan tabii zemin olarak güneyden kuzeye eğimli bir topografik yapıda olduğu anlaşılan parsel üzerinde yer alan ve yaklaşık 25 yıllık dört katlı kargir bina betonarme taşıyıcı sistemle inşa edilmiş olup *yasal duruma göre; 2.bodrum kat + 1.bodrum kat + zemin kat + 1.normal kattan; *mevcut durumuna göre; 2.bodrum kat + 1.bodrum kat + zemin kat + 1.normal kat ve çatı arası (çatı arasında ılık-aydınlık-fener bölümü yapılması sonrasında elde edilmiş olan kullanılabilir alan olup çatı eğimi altında kalan ve sadece depo, arşiv vb. olmak üzere kullanılmış olduğu görülen, ancak herhangi bir pencere vb. havalandırma bulunmayan bölümler kapalı alan dahilinde hesaplanmamıştır.) katından oluşmaktadır. Binanın yol cephesi genişliği yaklaşık olarak 17,75 mt. derinliği ise yaklaşık olarak 60,65 mt. kadardır. Bina dikdörtgen şeklindedir.



3.3 - GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA AİT BİLGİLER

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	PURSAKLAR
BUCAĞI	:	-
MAHALLESİ	:	PURSAKLAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	831
PARSEL NO	:	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.988,00 m ²
NİTELİĞİ	:	4 KATLI KARGİR BİNA
CİLT NO	:	83
SAHİFE NO	:	8162
TARİH /YEVMIYE	:	05.12.2012 - 10382
EDİNME SEBEBİ	:	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ
TAŞINMAZ ID	:	37905220
UAVT NO	:	3064926946
MALİKİ	:	SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK SAN. VE TİC. A.Ş.

3.4 - GAYRİMENKULÜN PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMÜNLARİ

Pursaklar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait arşiv dosyasından edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmaz, aynı imar adasında doğu-batı istikametinde sıralanmış olan parseller üzerine aynı malik tarafından yapımı planlanmış olan taşınmazlardan doğudan ikinci sıradaki parsel ve üzerindeki binadır. Binanın planlandığı parselin yol cephelerinin genişliği 23,05 mt. derinliği ise 86,44 mt. kadardır. Parsel üzerindeki bina, parselin güneybatısındaki imar yolundan 13,00 mt. çekme mesafesi uygulanarak ve yaklaşık 60,65 mt. derinliğinde ve 16,90 mt. genişliğinde, yan komşu parsellerden 3,00 mt. çekme mesafesi uygulanarak projelendirilmiştir. Proje onay tarihi 05/07/1995'dir. Aynı imar adasında bulunan ve 2, 3, 4, 5 ve 6 no.lu parsellerdeki her bir bina için aynı yapı ruhsatı ve aynı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olduğu, taşınmazın da içinde bulunduğu 23.09.1997 tarih, 97/26 sayılı, 10.608,00 m² 5 adet işyeri (bitişik durumda bulunan 5 ayrı parsel üzerinde yapılmış olan binalar için) için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesinden anlaşılmıştır.

Taşınmaza ait (831 ada 3 parsel ile ilgili olan dosyada aynı zamanda 831 ada 4 no.lu parsel üzerindeki yapı ile ilgili proje vb. bilgiler bulunmakta olduğu görülmüştür) imar arşiv dosyasında, yapı kullanma izin belgesi (yapı kullanma izin belgesi aynı yapı adası içerisindeki tüm parsellerdeki tamamlanmış bütün yapılar için verilmiş olup) konu taşınmazı da kapsamaktadır.



Söz konusu yapı kullanma izin belgesi içeriğinde belirtildiği üzere esas yapı ruhsatının verilmiş tarihinden 05.07.1995 tarih, 95/39 sayılı olduğu bahse konu belgeden anlaşılmıştır.

3.5 - GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİNE AİT BİLGİLER

22.09.2020 tarihi 12:35 saat itibarıyla Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel taksit belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

***Rehinler Bölümü:**

- 1-** 26-05-2016 tarih ve 15:47 saatinde 6596 yevmiye nolu işlem ile (SN:7776266) BURGAN BANK A.Ş. (VKN:1400032310) lehine Yıllık %40,00 değişken faizli 1. Dereceden Fekki Bitene Kadar süreli 10.700.000,00 TL bedelli ipotek,
- 2-** 26-05-2016 tarih ve 15:47 saatinde 6596 yevmiye nolu işlem ile (SN:7776266) BURGAN BANK A.Ş. (VKN:1400032310) lehine Yıllık %40,00 değişken faizli 2. Dereceden Fekki Bitene Kadar süreli 10.700.000,00 TL bedelli ipotek,
- 3-** 26-05-2016 tarih ve 15:47 saatinde 6596 yevmiye nolu işlem ile (SN:7776266) BURGAN BANK A.Ş. (VKN:1400032310) lehine Yıllık %40,00 değişken faizli 2. Dereceden ve 1. Sıradan Fekki Bitene Kadar süreli 10.700.000,00 TL bedelli ipotek,
- 4-** 26-05-2016 tarih ve 15:47 saatinde 6596 yevmiye nolu işlem ile (SN:7776266) BURGAN BANK A.Ş. (VKN:1400032310) lehine Yıllık %40,00 değişken faizli 3. Dereceden Fekki Bitene Kadar süreli 10.700.000,00 TL bedelli ipotek,
- 5-** 26-11-2018 tarih ve 16:10 saatinde 14255 yevmiye nolu işlem ile (SN:8158420) DORUK FAKTORİNG A.Ş. (VKN:3060120122) lehine Yıllık %30,00 temerrüt akdi faizli 2. Dereceden Fekki Bitene Kadar süreli 3.000.000,00 TL bedelli ipotek,

***Şerhler Bölümü:**

- 1-** 21-11-2019 tarih ve 16:18 saatinde 15583 yevmiye nolu işlem ile (Alacaklı: Qnb Finans Finansal Kiralama A.Ş.) lehine İstanbul 37.İcra Dairesi nin 21/11/2019 tarih 2019/42798 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç: 1221770 TL. bedelli İhtiyati Haciz,

***Beyanlar Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

***Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydı üzerinde bulunan ipotek ve ihtiyati hacizler satışına yasal engel oluşturmakla beraber, bahse konu ipotek ve ihtiyati haciz işlemlerinin kaldırılması önerilmektedir.



3.6 - GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ İŞLEMLERİ DEĞİŞİKLİKLER VE İŞLEMLERE AİT BİLGİLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 22.09.2020 tarihinde alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı ve tapu senedi örneği rapor ekinde yer almakta olup alınan belgeye göre taşınmazın mülkiyetinin tamamı 05.12.2012 tarih, 10382 yevmiye numaralı işlem ile SARAY MATBAACILIK KAĞITÇILIK KIRTASIYECİLİK SAN. VE TİC. A.Ş. üzerine "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi görmüş olduğu ve bu tarihten sonra herhangi bir alım – satım vb. işlemin gerçekleşmemiş olduğu tespitleri yapılmıştır.

Gayrimenkulün, mevcut malik tarafından 18/02/2005 tarih ve 2068 yevmiye ile satın alınmış olduğu bilgileri de ayrıca yapılan araştırmalardan tespit edilmiştir.

Gayrimenkulün son üç yıllık dönemde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkul hakkında herhangi bir kamulaştırma durumu söz konusu değildir.

Gayrimenkul, cinsinin 4 katlı Kargir Bina olarak belirtilmiş olmasına esas hukuki durumunun devam ettiği tespitleri yapılmıştır.

3.7 - GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Pursaklar Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmelerde rapor konusu parselin, 12.06.2008 tarih ve 1576 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Pursaklar 1.Etap Parselasyon İmar Planı kapsamında E:1.00, Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarında "Kentsel Servis Alanı" içinde kaldığı, yol cephelerinden 10,00 mt. çekme mesafesinin olduğu bilgisi verilmiştir.

İmar Plan Notlarında; Kentsel Servis Alanlarında: Kamu kurum ve kuruluşlarının ofis binaları, Ticaret ve alışveriş merkezleri, Turistik tesisler, Sergi, Servis ve Satış tesisleri, Sağlık tesisleri, Kültür, Eğlence ve Dinlence tesisleri, Ticari büro servisleri ve basın-yayın tesisleri yer alabilir. Bu alanlarda inşaat emsali E:1.00 hmax: Serberst minumum parsel büyüklüğü 2.500 m²'dir.

İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parselin mevcut planlara göre net alanlı imar parseli olması ve imar planına göre herhangi bir terkinin olmaması nedeniyle net alanlı parsel olduğu bilgisi alınmıştır.

Gayrimenkulün son üç yıllık dönemde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

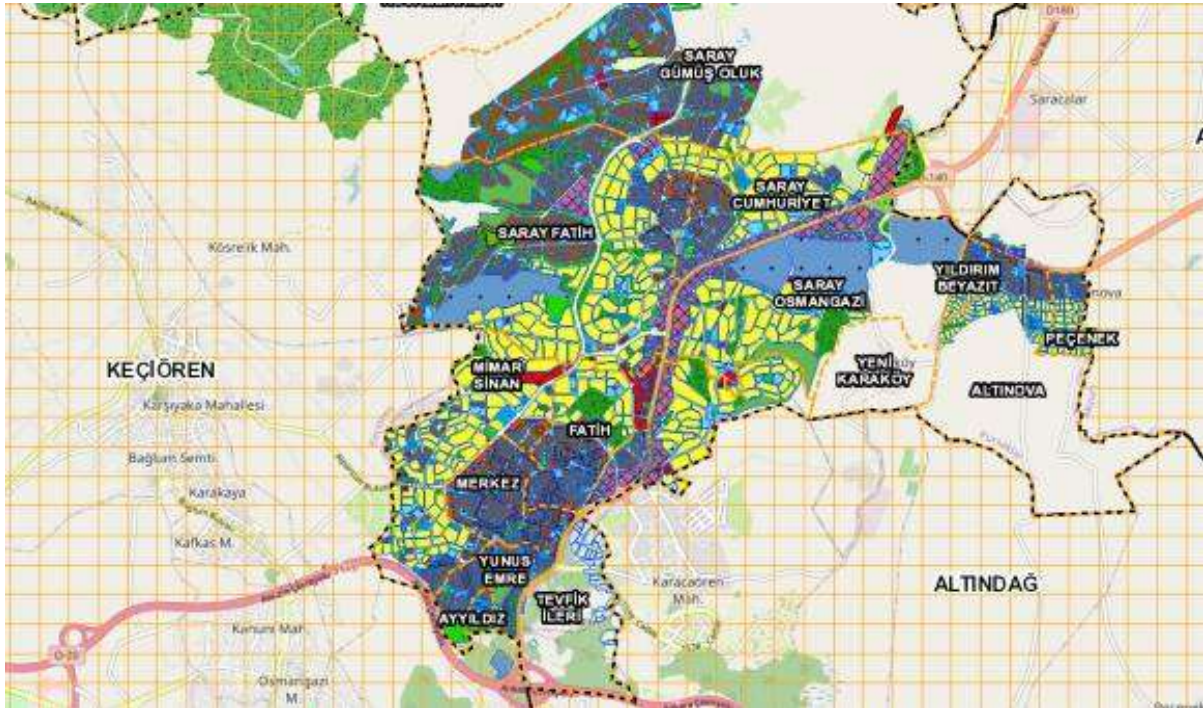
Rapor konusu parsel, Pursaklar Belediye Encümeninin 22.03.1995 tarih ve 56 sayılı kararına göre 3194, 3290 sayılı imar tadilatı uygulamasından tescil edilmiştir.



PARSELİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Kaynak: <https://cbs.pursaklar.bel.tr/kentrehberi>

Pursaklar Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmelerde rapor konusu parselin bulunduğu bölgede, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının bulunduğu, parsel gibi aynı emsal ve özellikleri sahip Kentsel Servis Alanı, E:1.00 - E:1.40 oranlarda Ticari, E:1.40 - E:1.60 oranlarına sahip Konut ile Konut + Ticaret imarlı alanların mevcut olduğu, bunların yanı sıra Sosyal Tesis ve Yurt Alanı, Dini Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Kültürel Tesis Alanı, Özel Sağlık Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Ortaöğretim Tesisleri Alanı, Resmi Kurum Alanları, Park ve Spor Tesis Alanları bulunmaktadır.



PURSAKLAR İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Kaynak: <https://cbs.pursaklar.bel.tr/kentrehberi>



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEDEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Kaynak: <https://cbs.pursaklar.bel.tr/kentrehberi>

3.8 - GAYRİMENKULÜN İÇİN ALINMIŞ DURDURMA VEYA YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI VB. TESPİTLERİ

Taşınmazın Pursaklar Belediyesi'nde yapılan incelemelerinde taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belge ve karara rastlanılmamıştır.

3.9 – GAYRİMENKULLE İLGİLİ YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Taşınmaza ait 2 adet kira sözleşmesi bulunmaktadır. İlk sözleşme 01.02.2016 tarihli Saray Matbaacılık AŞ. (Kiraya veren) ile ACP Yapı Elemanları San. ve Tic. Ltd. Şti.(Kiralayan) arasında 3 yıl müddetli 25.000 TL/ay+KDV kira sözleşmesi görülmüştür. İkinci sözleşme, 01.08.2020 tarihli Saray Matbaacılık Kağ. Kırtasiyecilik Tic. ve San AŞ. (Kiraya veren) ile Oscar Yayıncılık Kağ. Matb. Kırt. Dağ. Paz. İth. İhr. İç ve Dış Ltd. Şti. (Kiralayan) arasında 1 yıl müddetli 50.000 TL/ay+KDV kira sözleşmesi görülmüştür. 01.08.2020 tarihli sözleşme bedelinin bu değerlendirme raporunda hesaplanmış olan aylık net kira gelir bedeli uyumlu olduğu görülmüştür.

3.10 – GAYRİMENKUL İÇİN DÜZENLENMİŞ YAPI RUHSATI, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VE GEREKLİ BELGELER

Pursaklar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait arşiv dosyasından edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmaza ait 23.09.1997 tarih, 97/26 sayılı, 10.608,00 m² 5 adet işyeri (bitişik durumda bulunan 5 ayrı parsel üzerinde yapılmış olan binalar için) için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi aynı yapı adası içerisindeki tüm parsellerdeki tamamlanmış bütün yapılar için verilmiş olup, konu taşınmazı da kapsamaktadır.



Söz konusu yapı kullanma izin belgesi içeriğinde belirtildiği üzere esas yapı ruhsatının veriliş tarihinden (05.07.1995 tarih, 95/39 sayılı olduğu bahse konu belgeden anlaşılmakla beraber yasal onaylı mimari projesindeki onay tarihinin de 05.07.1995 tarihi olduğu tespit edilmiştir.) daha sonra tarihlidir.

Konu taşınmaza ait 23.09.1997 tarih, 97/26 sayılı yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 1.988,00 m² büyüklüğündeki işyerinin yol seviyesi üstünde kalan zemin kat ve 1.normal katlarının toplam alanının belirtilmiş olduğu, ancak yasal onaylı mimari projesine göre bahse konu iki katın toplam alanının (zemin kattaki asansör boşluğu alanı hariç) 2.038,00 m²'dir. Yapı kullanma izin belgesinde belirtilmiş olan 1.988,00 m²'nin hesaplanmasında bina iç ölçülerinin dikkate alındığı hesaplanmıştır.

Yol seviyesi altında kalan 1.bodrum kat ve 2.bodrum kat yapının onaylı mimari projesinde belirtilmiş olup yapının toplam yasal brüt alanı 4.064,00 m²'dir.

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana yapı için gerekli yapı kullanma izin belgesi alınmış olmasına rağmen, mevcut görülen taşınmazın projesi ile kısmen uyumsuz olması nedeniyle uyumsuz bölümleri (binanın genişliğinin yasal mimari projesine aykırı olarak 85 cm. kadar büyük yapılmış olması, binanın zemin katından 1.normal katına mimari projeye aykırı olarak ek bir merdivenin yapılmış olması ile çatı arasında kısmi olarak aydınlatma ve havalandırma maksatlı çatı fenerinin yapılmış olması sayesinde ek kullanım alanının elde edilmiş olması gibi ek alanlar için) ile ilgili olarak gerekli izinlerin alınmasının gerekliliği ve bu gerekliliğin yerine getirilmesi için ilgili belediyesine yapılacak başvurular doğrultusunda gerekli işlemlerin yapılabileceği kanaatine varılmıştır.

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'na ilave edilen geçici 16.madde ile halk arasında "imar barışı" olarak adlandırılan kısmen imar affı diyebileceğimiz uygulama yürürlüğe girmiş ve Geçici Madde 16- (Ek: 11/5/2018-7143/16 md.) Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/12/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilmesi amacı ile düzenlenmiştir. Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilecektir. Kanunun devreye girmesi akabinde 6 Haziran 2018 tarihinden 30443 sayılı resmi gazetede Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemek amacıyla "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği" ne göre yapı kayıt belgesinin alınması imkanı bulunmaktayken herhangi bir yapı kayıt belgesinin olduğuyla ilgili olarak tespit yapılmamıştır. (Yapı Kayıt Belgesi bulunmamaktadır.)

Yapı Denetim: Değerleme konusu taşınmaz, 05.07.1995 tarih ve 95/39 sayılı yapı ruhsatlı ve 23/09/1997 tarih ve 97/26 sayılı yapı kullanma izin belgeli olması nedeniyle, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.



Gayrimenkule ait enerji kimlik belgesinin bulunmadığı bilgileri tespit edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkta herhangi bir kısıtlayıcı unsur 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 gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

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



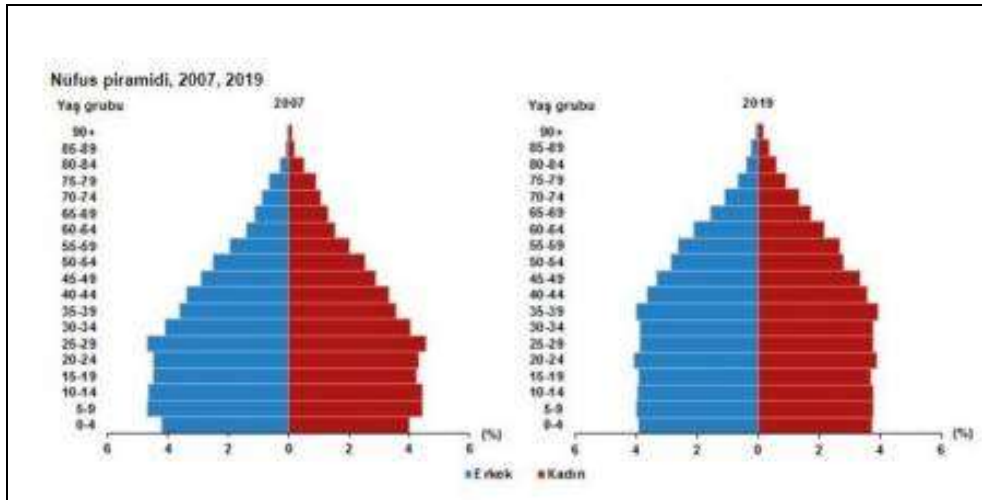
BÖLÜM – 4

4 - GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

4.1 – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2019 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi arttı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 431 bin 861 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.
- Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, %13,9 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi. Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortalama yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

4.1.1 – ANKARA İLİ





3 Ekim 1923 tarihinde çıkarılan bir kanun ile Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara başkent seçildiği yıllarda çok az sayıda binası olan küçük, yoksul ve çorak bir şehirdi. İstiklal Savaşının hazırlanıp sevk ve idare edildiği bir merkez olarak Millî Mücadelenizin sembolü haline gelen bu tarihi şehir, 29 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından sonra giderek büyümüş; yepyeni, büyük ve modern bir görünüm kazanmıştır.

Cumhuriyetten önce yalnızca Kaletepe çevresinde yayılan Ankara, Cumhuriyet ile birlikte gelişmeye başlamıştır. O zamanlar kentin iş merkezini oluşturan günümüzün Ulus alanına açılan caddeler boyunca, yeni yapılar kurulmuştur. (eski Türkiye Büyük Millet Meclisi; Ankara Palas vs.) 1930-1940 arasındaki dönem, Ankara'nın genişleme dönemi olmuştur. H. Jansen'in yaptığı plana göre kent Kaletepe çevresinde yeşil şeridin (bağlar, bahçeler) dışına taşmıştır. Ankara'nın kale dışındaki mahalleleri, caddeler açılarak genişletilirken, güneyde de Yenışehir kurulmuştur. Kent kısa sürede Cebeci ve Maltepe yönünde genişlemiş ve Çankaya'ya doğru uzanan kesimlerde bakanlıklar ve elçilikler kurulmuştur. 1940'ta yapılan sayımda nüfusu 157.000 olan kentin gelişmesi, İkinci Dünya savaşının bunalımlı yıllarında yavaşladıysa da kentin çevresinde ikinci bir şerit Gazi Eğitim Enstitüsü, Atatürk Orman Çiftliği, Harp Okulu üstünden Dikmen ve Çankaya'ya uzanan bu ikinci şerit üstünde sonradan Anıtkabir yapıldı) 1950'de nüfusu 288.000'e yükselen Ankara'da iş merkezi Ulus'tan Yenışehir'e kaymış; kent, Maltepe yönünde genişlemiş ve Bahçelievler'in ilk bölümleri kurulmuştur.

1950-1960 döneminde ikinci yeşil şerit de atlanarak, kentin alanı daha da genişletilmiştir. Yeni semtler kurulmuş (Yenimahalle, Aydınlikevler, Gazi Mahallesi, Anıttepe); ayrıca eski bağların yerine sürekli yerleşmeler yapılmıştır. 1960-1970 yılları arasında yoğun bir yapı çalışmasına girilerek Kavaklıdere, Çankaya ve Ayrancı kalabalıklaşmıştır. Yenimahalle'ye, Karşıyaka, Demetevler gibi yeni semtler eklenmiş ve bu kesim ile Atatürk Orman Çiftliği arasındaki boşluklar hızla doldurulmuştur. 1965'te 902.000'e yükselen kent nüfusu, 1970'te ilk kez 1 milyonu aşmış (1.236.000 nüfus) 1980'de 1.877.755, 1985'te 2.235.035 olmuştur.

Bugün 5 milyonu aşan nüfusuyla Türkiye Cumhuriyeti'nin en büyük 2. şehri ve Başkent'i olma özelliğini sürdüren Ankara çarpık ve plansız şehirleşmeden en çok nasibini alan şehirlerden biri



olmasına karşın içerisinde yaşayan ve bu şehirde büyüyüp yetişmiş insanlar tarafından aynı yerini muhafaza etmeyi sürdürmektedir.

Ankara nüfusu bir önceki yıla göre 135.091 artmıştır. Ankara nüfusu 2019 yılına göre 5.639.076'dır. Bu nüfus, 2.793.850 erkek ve 2.845.226 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,54 erkek, %50,46 kadındır.

Yüzölçümü 25.632 km2 olan Ankara ilinde kilometrekareye 222 insan düşmektedir. Ankara nüfus yoğunluğu 220/km2'dir.

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

4.1.2 – PURSAKLAR İLÇESİ

Pursaklar, Ankara il merkezi ile Çubuk ilçesi arasında yer alan köylerin en eskilerinden birisidir. Pursaklar adının görüldüğü en eski belge, Osmanlı döneminde 1530 yılında hazırlatılan Tapu Tahrir Defteri'dir. Bu defterde yörenin adı "Bursaklar" olarak yer almaktadır. Başbakanlık Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü tarafından 1993 yılında 2 cilt olarak yayınlanan 438 numaralı Muhasebei Vilayeti Anadolu Defteri'nde ise iki Busaklar (Pursaklar) kaydı görülür. Bunlardan birisi o tarihte Çubuk ilçesine bağlı bir köydür. Busaklar isminin defterin iki yerinde kayıtlı olması, köyün yarısının tımar, diğer yarısının ise vakıf arazisi olarak ayrılmasından kaynaklanır.

Günümüz Pursaklar ilçesinin eski yerleşim yeri bugün "Eski Köy" ismiyle bilinen yerdir. 1966 yılında meydana gelen toprak kaymasının ardından bölge, devlet tarafından şimdiki Çoraklık mevkiinde yaptırılan konutlara taşınmıştır.

Yukarıda bahsedilen kayıtların dışında Pursaklar ilçesi tarihiyle ilgili olarak büyüklerin anlattığı bazı rivayetler vardır. Bir söylenceye göre, Pursaklar ilçesi Çubuk Ovası'nın kenarında Kavacık Memba Suyu'nun yanında kurulmuş, zamanımızdan 150-200 yıl öncesinde eşkiya baskı ve zulmü yüzünden Eski Köy denilen yere taşınmıştır. 438 No'lu Muhasebe-i Vilayet-i Anadolu Defteri'nde Kavacık isimli bir köyün adına rastlanması bu söylencenin doğru olabileceği ihtimalini güçlendirmektedir.

Bugünkü Pursaklar ilçesinin 20. yüzyılın başlarında 30-40 haneli küçük bir köy olduğu, Balkan Savaşı, I. Dünya Savaşı ve İstiklal Savaşı'na çok sayıda askerle katkıda bulunduğu ve bu askerlerin büyük çoğunluğunun şehit olduğu bilinmektedir.

Coğrafi yapısı hafif engebeli olan ilçenin arazisi kıraçtır. İlçe, Esenboğa Havalimanı'na ulaşımı sağlayan protokol yolunun içinden geçmesi ve Ankara çevre yolunun yakınında olması nedeniyle stratejik bir konumdadır.

1970 yılı başından itibaren Pursaklar ilçesinin çevre il ve ilçelerden gelen vatandaşlarla nüfusu hızla artmış, 1987 yılında Belediye teşkilatına kavuşarak Belde sıfatını almıştır. Pursaklar, 5747 sayı ve 06.03.2008 tarihli Kanunla Pursaklar İlçesi olarak kurulmuştur. Altınova, Sarayköy ve Sirkeli ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılmıştır. Altınova İlk Kademe Belediyesinin Yıldırım Beyazıt ve Peçenek mahalleleri ile Sarayköy ve Sirkeli belediyeleri Pursaklar İlk Kademe Belediyesine katılmıştır. Pursaklar merkez olmak üzere Ankara İlinde Pursaklar İlçesi olarak resmi kayıtlara girmiştir. Toplam 21 Mahallesi bulunmaktadır.

Coğrafi olarak Ankara'nın kuzeyine düşen İlçe, Ankara-Çubuk arasında yer almakta olup Ulus'a 12 km uzaklıktadır. Esenboğa Havalimanı'na ulaşımı sağlayan Özal Bulvarı'nın ilçenin içinden geçmesi ve Ankara Çevre Yolu'nun yakınında olması nedeniyle stratejik bir konumda bulunmaktadır. Pursaklar ilçesinin Ankara Şehir Merkezi'ne yakın mesafede oluşu, nüfusunun hızlı bir şekilde artmasına neden olmuştur. 1987'lerde merkezde 2.200 civarında nüfus varken bugün bu rakam 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 150.488'ye çıkmıştır.



4.2 – MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Makro finansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makro finansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamanın üzerine çıkmıştır.

Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ’lerde önemli bir kırılganlık unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılganlık unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetteki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye’nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi’nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir. Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmiştir.



Makro Ekonomik Görünüm: Gelişmiş ülke merkez bankalarının büyüme ve enflasyon görünümünün etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmeleri küresel finansal koşullarda iyileşmeye katkı sağlamış, GOÜ'lere yönelik risk iştahında artış yaşanmıştır. Ancak küresel finansal koşullardaki iyileşmeye rağmen, küresel politikalardaki belirsizlikler nedeniyle GOÜ'lere yönelen portföy akımları dalgalı seyretmektedir. GOÜ hisse senedi piyasalarından portföy çıkışı, gelişmiş ülke tahvil piyasalarındaki düşük faiz ortamında GOÜ tahvil piyasalarına ise sınırlı portföy girişi gözlenmektedir. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, küresel ticaret geriliminin sürmesi, Brexit belirsizliği ve jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrar üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Mevcut rapor döneminde, küresel finansal koşulların görece olumlu seyri, yurt içi makroekonomik göstergelerdeki ve beklentilerdeki iyileşme ile para politikasındaki temkinli duruşun etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi sürmüştür. Yurt içi iktisadi faaliyet, 2019 yılının ilk yarısında temelde net ihracat, yılın üçüncü çeyreğinde ise temelde tüketim harcamaları kaynaklı olarak ılımlı ve kademeli bir toparlanma sergilemiştir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki düzelme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini ve iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Son aylarda, başta ihtiyaç ve konut kredilerinde olmak üzere TL kredi talebinde artış gerçekleşmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır.

Küresel iktisadi politika belirsizliği, 2019 yılının ilk dört ayında düşüş eğilimi gösterdikten sonra küresel büyümeye dair endişeler, artan korumacı ticaret politikaları ve jeopolitik risklerin etkisiyle yeniden artış eğilimi sergilemiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) para politikasındaki yaklaşım değişikliği, Çin ile süren ticaret gerilimi ve iç politika gelişmeleri, ABD'nin iktisadi politika öngörülebilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliğinde ise bir önceki rapor döneminde görülen düşüş eğilimi, Brexit gelişmeleri ve AB ekonomisine ilişkin endişelerin etkisiyle tersine dönmüştür. Fed, para politikası duruşunu değiştirerek 2019 yılı Temmuz, Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 75 baz puan indirim yapmıştır. Büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler, enflasyonun seyri ve iş gücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak alınan bu kararlar ile Fed, bilanço küçültme sürecini de durdurmuştur. Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan politika faizi tahminlerinde aşağı yönlü sınırlı bir güncelleme görülmektedir. Öte yandan, piyasa beklentileri politika faiz indirimlerinin süreceğine işaret etmektedir. Piyasa oyuncularının 2020 ve 2021 yıllarında FOMC üyelerine göre daha fazla faiz indirimi bekledikleri görülmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2019 yılı Eylül ayında politika faizinde indirimle giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle



Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

2020 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası: 2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4 kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6 diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6 mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem inşaat ve gayrimenkul sektörüne bakış itibarıyla ipotekli konut satışları %90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde, yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir. 2019 dördüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış, gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %1,9 büyürken, yıllık büyüme hızı %6,0 olarak gerçekleşmiştir. Böylece 2019 genelinde GSYH Yeni Ekonomi Programı (YEP) beklentisi olan %0,5'in üzerinde %0,9 büyümüştür. 2019 yılı genelinde dolar cinsi GSYH 2018 yılındaki 789 milyar 43 milyon dolardan 753 milyar 693 milyon dolar seviyesine gerilerken, kişi başında GSYH 9 bin 693 dolardan 9 bin 127 dolara inmiştir.

Öncü veriler yılın ilk iki ayında ekonomik aktivitedeki toparlanma eğiliminin sürdüğüne işaret etmektedir. Ocak ve Şubat aylarında sanayi üretimi yıllık baz da %7 ortalama büyüme hızı



yakalarken, perakende satışlarda yıllık bazda reel olarak büyüme oranı %9,5 olarak gerçekleşmiştir. COVID-19 küresel salgınının ülkemizde de etkisini göstermeye başlamasıyla Mart ayında ekonomik aktivitede ivme kaybı gözlenmeye başlamıştır. Mart ayına ilişkin veriler, tüketici güven endeksinde sınırlı bir düşüşe işaret etse de reel sektör güven endeksi ve imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) sert bir şekilde gerilemiştir.

Ocak ve Şubat aylarında baz etkisiyle yükselen enflasyon oranları ise Mart'ta gerileme kaydetmiştir. 2019 sonunda %11,84 olan genel TÜFE yıllık enflasyonu Ocak ve Şubat aylarında sırasıyla %12,15 ve %12,37 değerlerini aldıktan sonra Mart'ta %11,86'ya gerilemiştir. Aynı zamanda 2019'u %7,36'da tamamlayan ÜFE yıllık enflasyonu ise Ocak'ta %8,84'e, Şubat'ta ise % 9,26'ya çıkmıştır. Mart ayında ise %8,50'ye inmiştir. Bu gelişme, döviz kurlarındaki yükseliş eğilimine karşın, ham petrol fiyatlarındaki düşüş ve buna bağlı olarak enerji grubu fiyatlarındaki düşüşleri yansıtmaktadır. İlk çeyrekte dış talepteki zayıflama öne çıkarken, iç talebin gücünü korumasıyla dış ticaret açığında genişleme gözlenmiştir.

Dış ticaret açığındaki genişlemeye karşın, hizmet sektöründe ilk iki ayda devam eden artışlar sayesinde cari açıkta artışlar görece sınırlı kalmaktadır. Ocak - Şubat 2019'da 297 milyon dolar olan cari açık, 2020 Ocak - Şubat döneminde 2,5 milyar dolar artışla 2,8 milyar dolar olmuştur.

Mart verileri, COVID-19'un etkilerini sınırlamak üzere alınan tedbirlerin etkisiyle zayıflamıştır. Bütçe gelirleri vergi tahsilatlarının ötelenmesiyle gerilerken, giderlerde makul hızda artışlar sürmüştür. Mart'taki bu zayıf sonuçlara rağmen, ilk çeyrek genelinde bütçe gerçekleştirmeleri geçen senenin aynı dönemine kıyasla daha iyi bir tablo ortaya koymuştur.

Enflasyon dinamiklerindeki ılımlı seyir ve küresel eğilimlerle 2019 yılındaki önden yüklemeli faiz indirimlerinin ardından TCMB 2020 yılı ilk çeyrekte de faiz indirimlerine devam etmiştir. Ocak toplantısında 75 baz puan indiren TCMB, Şubat toplantısında 50 baz puanlık daha indirime giderek politika faizini %10,75'e çekmiştir. Mart ayında yaşanan gelişmeler üzerine TCMB politika faizini 100 baz puan daha indirerek %9,75'e düşürmüştür.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik baz da %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi oldu. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın



aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görüldü.

Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansıdı. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükseldi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında ise geçtiğimiz yılki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görüldü. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşti. İlk çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %49,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,6 pay ile Antalya yer aldı.

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 Dolar olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir. 2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistin %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

GYO endeksi 2020 yılının Ocak ayına hızlı bir yükselişle başlamış ve %10'un üzerinde bir artışla Ocak ayını 45.000 seviyesine kapatmıştır. Ancak COVID-19 etkisiyle dünya hisse senedi piyasalarında başlayan düşüş GYO endeksini de etkileyerek endeksin 33.000 seviyelerine gerilemesine sebep olmuştur. Bununla birlikte özellikle son dönemde TL'nin USD karşısında değer kaybı sebebiyle GYO'ların toplam büyüklüğü 3.5 milyar USD'ye gerilemiştir. 2020'nin ilk çeyreğinde yabancı yatırımcı oranı %19,18 olarak gerçekleşirken, kurumsal yatırımcı oranı %51 olarak 2019 yılına paralel bir seyir izlemiştir. ABD, Hollanda, Birleşik Krallık, Virjin Adaları (İngiliz) ve Lüksemburg yabancı yatırımcılar arasında ilk 5 sırada yer almıştır. İlk 10 ülke arasında Kuveyt ve Bahreyn dışında tüm yatırımcıların batı ülkeleri olması dikkat çekmektedir.

COVID-19 diğer tüm sektörleri etkilediği gibi GYO sektörü de bu süreçten olumsuz etkilenmiştir. Kapanan AVM'ler, evden çalışmayla birlikte boşalan ofisler, hizmetlerini durduran oteller dikkate alındığında ticari gayrimenkul sektörüne yatırım yapan GYO'ların oldukça etkilendiğini ve bu sürecin belirsizlik ortamıyla beraber daha da sıkıntılı geçebileceğini göstermektedir. Her ne kadar yılın ilk 3



ayında düşen faiz oranlarıyla beraber ipotekli satışlar %39'lar mertebesine geldiyse ve konut satışlarında ciddi artış olduysa da Nisan ayı verileriyle beraber bu trendin tersine döneceği ve bunun da sektörü olumsuz etkileyeceğini belirtmek gerekmektedir.

Bir ekonomik krize dönen COVID-19 sebebiyle azalan hanehalkı gelirleri, artan döviz kuru sebebiyle enflasyon ve faiz oranlarında olabilecek artışlar ve kişisel mesafe koruma hassasiyetinin devam edeceğini de düşünürsek normalleşme sürecinde dahi avm ciro ve ziyaretçi sayılarının düşük seyredeceği ve otel ve ofis doluluk oranlarının da düşük kalacağını belirtmek gerekmektedir. Bununla birlikte petrol fiyatlarındaki düşüşün konut sektörüne yatırım yapan yabancı yatırımcıların alım gücüne yansması ve azalan seyahatlerle birlikte konut satışlarında da yabancıya satışın azalacağını belirtmek gerekmektedir.

Ancak tüm bu olumsuz durum ve senaryoların yanında normalleşmenin nispeten daha hızlı olması durumunda, özellikle yabancı yatırımcılar artan döviz kurlarıyla ve düşen hisse senedi değerleriyle birlikte ülkemizde hızlı bir alım sürecine başlayabilir. Reel piyasaların toparlanması biraz daha uzun sürecek olsa da bu çerçeveden bakıldığında GYO endeksi ve hisseleri orta vadede yatırımcısına ciddi fırsatlar sunabilir. Özellikle COVID-19 ile değişen hayatımızda beklenti ve eğilimleri doğru okuyup gerek mevcut yatırımların bu ekseninde dönüştürülmesi gerekse de yeni yatırım kararlarının bu eğilimler dikkate alınarak verilmesi gelecek için doğru adımlar olacak ve olumlu sonuçlar doğuracaktır.

4.3 – DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlem ve çalışmaları olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4 – GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ ve RUHSATA AYKIRI DURUMLAR

Değerleme konusu 1.988,00 m² yüzölçümlü, güneybatı ve kuzeydoğu cephesi 23,05 mt., kuzeybatı ve güneydoğu cephesi 86,44 m² olan tabi zemin olarak güneyden kuzeye eğimli bir topografik yapıda olduğu anlaşılan parsel üzerinde yer alan ve yaklaşık 25 yıllık dört katlı kargir bina betonarme taşıyıcı sistemle inşa edilmiş olup *yasal duruma göre; 2.bodrum kat + 1.bodrum kat + zemin kat ve 1.normal kattan; *mevcut durumuna göre; 2.bodrum kat + 1.bodrum kat + zemin kat + 1.normal kat ve çatı arası (çatı arasında ışıklık-aydınlık-fener bölümü yapılması sonrasında elde edilmiş olan kullanılabilir alan olup çatı eğimi altında kalan ve sadece depo, arşiv vb. olmak üzere kullanılmış olduğu görülen, ancak herhangi bir pencere vb. havalandırma bulunmayan bölümler çatı altı olarak kabul edildiğinden brüt kapalı alan dahilinde hesaplanmamıştır.) katından oluşmaktadır. Binanın yol cephesi genişliği yaklaşık olarak 17,75 mt. derinliği ise yaklaşık olarak 60,65 mt. kadardır. Bina dikdörtgen şeklindedir.

Yasal durumda binanın *2.bodrum kat ve *1.bodrum katlarında depo, bina merdiveni, asansör, (bina depo giriş kapısı sadece 2.bodrum katında bulunmaktadır) ve wc kullanımları; *zemin katında teşhir



bölümü ile kombi odası, depo, bina merdiveni, asansör ve wc kullanımları; *1.normal katında büro, depo, bina merdiveni, asansör ve wc kullanımları yer almaktadır.

Mevcut durumda binanın *2.bodrum katında depo, (bina depo giriş kapısı ve su deposu (yaklaşık 45 tonluk) sadece 2.bodrum katında bulunmaktadır.) bina merdiveni, asansör ve wc kullanımları; *1. bodrum katında depo, bina merdiveni, asansör ve wc, zemin katında teşhir alanı ve müşteri karşılama bölümü, depo ve kombi odası, bina merdiveni ile idari bölüm merdiveni, *1.normal katında yönetim birimleri için ayrılmış ofis kullanımları, mutfak, depo, bina merdiveni, asansör ve wc bölümü, ayrıca, binanın onaylı mimari projesine aykırı olarak *çatı arasında çatı mahyasında yapılmış olan aydınlatma ve havalandırma amaçlı çatı feneri sayesinde daha önce yemekhane olarak kullanılmış olan bölüm (çatı arasında ışıklık-aydınlık-fener bölümü yapılması sonrasında elde edilmiş olan kullanılabilir alan olup, çatı eğimi altında kalan ve sadece depo, arşiv vb. olmak üzere kullanılmış olduğu görülen, ancak herhangi bir pencere vb. havalandırma bulunmayan bölümler kapalı alan dahilinde hesaplanmamıştır.) depo-arşiv amaçlı kullanılabilecek olan alanlar bulunmaktadır.

Tesisin iç mekan imalatlarında fabrika alanı ve idari kısımda kaliteli malzemeler kullanılmış (yönetici odaları kapıları sapelli masif ahşaptan, diğer ofis kapıları ahşap panelden mamuldür. Odaların zeminlerinde laminant parke döşemelidir.) olup, bina yaşı nedeniyle özellikle üretim holleri içerisinde kısmi yıpranmalar söz konusudur. Taşınmazın ısıtma sistemi depoların merkez hollerinde doğalgazlı radyan ısıtma sistemi, ofis ve teşhir kısımlarında ise doğalgazlı kombidir. Ayrıca 2 ofis bölümünde tavan split klima sistemi bulunmaktadır. Binanın ön cephesinde alüminyum doğrama ile cam kompozit uygulaması yapılmış ve işyeri görünümü verilmiştir. Binanın dış cephe duvarları tuğla dolgulu olup, üzeri sıva ve dış cephe boyalıdır. Binanın çatısında çelik konstrüksiyon taşıyıcılı mahya, mertek vb. malzemeli, alüminyum kaplamalı ısı yalıtımlı panel kaplamalıdır. Binanın yapı sınıf ve gurubu olarak 3/B olarak olarak nitelendirilmişlerdir.

Binanın yasal mimari projesine göre dış duvarlar arası 16,90 mt. ile 60,65 m² aralığında olduğu hesaplanmış ve bu alan içerisinde de yaklaşık 12,00 m² alanlı asansör boşluğunun bulunduğu belirlenmiştir. Buna göre binanın her bir katının brüt alanı, (16,90 mt. x 60,65 mt.) – 12,00 m² = 1.013,00 m²'dir. Ayrıca, binanın son katında bina asansör alanının üzeri betonarme döşeme ile kapatılmış ve buna göre son kat brüt alanı 1.013,00 m² + 12,00 m² = 1.025,00 m² kadardır. Buna göre binanın mimari projesine göre yasal brüt alanı yaklaşık olarak 1.013,00 m² x 3 kat + 1.025,00 m² = **4.064,00 m²'dir.**

Binada yapılan ölçümlere göre her bir betonarme katının dış duvarlar arası 17,75 mt. ile 60,65 mt. aralığında olduğu hesaplanmış ve bu alan içerisinde de yaklaşık 12,00 m² alanlı asansör boşluğunun bulunduğu belirlenmiştir. Buna göre binanın her bir katının brüt alanı yaklaşık (17,75 mt. x 60,65 mt.) – 12,00 m² = 1.064,54 m²'dir. Ayrıca, binanın son katında bina asansör alanının üzeri betonarme döşeme ile kapatılmış ve buna göre son kat brüt alanı 1.064,54 m² + 12,00 m² = 1.076,54 m² kadardır. Buna göre binanın mevcut durumuna göre betonarme bölümünün yaklaşık brüt alanı 1.064,54 m² x 3 kat + 1.076,54 m² = **4.270,00 m²'dir.** Ayrıca binanın çatı arasında



kapalı kullanım alanı olarak nitelendirilebilecek olan alan ise yapılan ölçümlerle **104,00 m²** olarak belirlenmiştir. Binanın mevcut brüt kullanım alanı $4.270,00 \text{ m}^2 + 104,00 \text{ m}^2 = \mathbf{4.374,00 \text{ m}^2}$ olarak hesaplanmıştır.

Konu parsel üzerinde yer alan yaklaşık 144,00 m² alana sahip metal sundurmalar ve yaklaşık 125,60 m² beton parke kilit taşı harici ve müteferrik ve işler kapsamında değerlemeye tabi tutulmuştur. Binaın iç yapısal özellikleri rapor ekinde bulunan resimlerde görülmektedir.

4.5 - GAYRİMENKULÜN ANA YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	:	Betonarme
YAPI TAŞIYICI SİSTEM	:	Karkas betonarme
KAT ADEDİ	:	4
KAT YÜKSEKLİĞİ	:	4,50 mt.
YAPI SINIFI	:	3/B
YAPININ YAŞI	:	25
YAPI NİZAMI	:	Ayrık Nizam
YAPI ALANI	:	4.374 m ²
DUVARLAR	:	Tuğla
TAVANLAR	:	Kaset Döşeme Betonarme ve İdari Bölümlerde Asma Tavan
DÖŞEMELER	:	Seramik, Granit Seramik ve Laminant Parke
ÇATI SİSTEMİ	:	Çelik Taşıyıcılı ve Isı Yalıtımlı Panel Kaplamalı
KAPI PENCERELER	:	PVC, Ahşap ve Alüminyum Doğrama
DIŞ CEPHE KAPLAMASI	:	Sıva Üzeri Dış Boya Kaplaması ve ön cephede alüminyum kompozit kaplama
TESİSATLAR	:	Mekanik, Merkezi Isıtma
AYDINLATMA	:	Elektrik
ASANSÖR	:	Var (3 ton kapasiteli)
ISITMA – SOĞUTMA	:	Doğalgazlı radyan ısıtma ve doğalgazlı kombi
YANGIN TESİSATI	:	Var (Yangın suyu deposu ve yangın hortum sistemleri)
OTOPARK	:	Mevcut (Açık otopark)
GÜVENLİK	:	Var
DİĞER	:	Yangın Su Deposu

4.6 - GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUMUNUN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKLİLİĞİ

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana yapı için gerekli yapı kullanma izin belgesi alınmış olmasına rağmen, mevcut görülen taşınmazın projesi ile kısmen uyumsuz olması nedeniyle uyumsuz bölümleri (binanın genişliğinin yasal mimari projesine aykırı olarak 85 cm. kadar büyük yapılmış olması, binanın zemin katından 1.normal katına mimari projeye aykırı olarak ek bir merdivenin



yapılmış olması ile çatı arasında kısmi olarak aydınlatma ve havalandırma maksatlı çatı fenerinin yapılmış olması sayesinde ek kullanım alanının elde edilmiş olması gibi ek alanlar için) ile ilgili olarak gerekli izinlerin alınmasının gerekliliği ve bu gerekliliğin yerine getirilmesi için ilgili belediyesine yapılacak başvurular doğrultusunda gerekli işlemlerin yapılabileceği kanaatine varılmıştır.

Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'na ilave edilen geçici 16.Madde ile halk arasında "imar barışı" olarak adlandırılan kısmen imar affı diyebileceğimiz uygulama yürürlüğe girmiş ve Geçici Madde 16 - (Ek: 11.05.2018 - 7143/16 md.) Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31.12.2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31.12.2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilmesi amacı ile düzenlenmiştir. Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilecektir. Kanunun devreye girmesi akabinde 6 Haziran 2018 tarihinden 30443 sayılı resmi gazetede Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemek amacıyla "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği" ne göre yapı kayıt belgesinin alınması imkanı bulunmaktayken, herhangi bir yapı kayıt belgesinin olduğuyla ilgili olarak bir tespit yapılmamıştır. (Yapı kayıt belgesi bulunmamaktadır.)

4.7 - GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI

Taşınmaz 1.988,00 m² yüzölçümlü net alana sahip imar arsası üzerinde "4 katlı Kargir Bina" vasfında bulunan taşınmaz, ticari depo, üretim, idari ve teşhir bölümlerine sahip ve yeni taşınmakta olan, matbaa, yayınevi gibi faaliyetlerde bulunan kiracı tarafından idari bölümler ve depo bölümleri olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür. Toplam mevcut kapalı brüt kullanım alanının 4.374,00 m² kadar olduğu görülmüştür.

4.8 - GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

➤ **OLUMLU VE GÜÇLÜ YANLAR:**

- Dikdörtgen bir formda bulunması ile gerek depo, gerekse de üretim yeri ile idari bölüm olarak kullanılabilme olmas,
- Gayrimenkulün Pursaklar Belediyesi yeni ana hizmet binasının hemen güneyinde bulunması,
- Havaalanı – Özal Bulvarında çok yakın olması ve bu yoldan görünür olması,
- Hemen yanında bulunan benzer yapıların dolu ve aktif olarak kullanılmakta olması,
- Gelişmesi ve nüfus artışı devam eden bölgede bulunması,
- Sahip olduğu imar planı doğrultusunda arsa üzerinde bulunan binanın plan notlarına göre de kullanılabilme imkanının söz konusu olabilecek olması, (gerekli mevzuatlara göre yapılması gereken işlemlerin tamamlanması sonrasında)



- Kat yüksekliğinin oldukça ideal bir yükseklikte olması,
- Taşınmazın güneyinde Polat Sokak'a ve kuzeyindeki adsız sokağa yaklaşık yaklaşık 17,75 mt. cephesi bulunması,
- Konu taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşmak mümkündür.
- Konu taşınmazın Polat Sokak ve Emek Caddesi üzerinden görünürlüğünün yüksek olması nedeniyle reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaz tek bir malike aittir.
- Konu taşınmaz Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 15,00 km. uzaklıkta konumludur.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan 4 katlı kargir bina yasal duruma göre 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat ve 1.normal kattan; mevcut durumuna göre 2.bodrum kat, 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat ve çatı arası katından oluşması,
- Taşınmazın onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 2 bodrum kat, zemin kat ve 1 normal katları arasında merdiven ve yük asansörü bulunmakta olup zemin kat ile 1 normal kat arasında yapının onaylı mimari projesinde bulunan merdiven haricinde ek bir merdiven daha yapılmış olduğu görülmüştür. 2.bodrum katın girişi binanın kuzey cephesindeki adsız sokak üzerinden, zemin katın girişi de güney cephesindeki Polat Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

➤ **FIRSATLAR:**

- Taşınmazın hemen 50 mt. kuzeyine Pursaklar Belediyesi yeni ana hizmet binasının yapılmış ve aktif hale gelmiş olması sayesinde bulunduğu konumun daha da bilinirliği sayesinde ticari potansiyelinin artabilecek olması,

➤ **OLUMSUZ VE ZAYIF YANLAR:**

- Binanın onaylı mimari projesine aykırı olarak çatı arası katının mevcutta yemekhane ve depo alanı amaçlı kullanılmış olmasına rağmen, henüz yasal kullanım hakkının elde edilmemiş olması,
- Binanın yaşı ve kullanım itibarıyla depo bölümlerindeki bazı zemin, merdiven vb. yapı elemanlarında kısmi yıpranmalar vardır.
- Mevcut dünyada ve ülkemizde yaşanan Covid-19 Pandemi sebebiyle ve tüm dünyada yaşanan ekonomik olumsuzluklardan dolayı gayrimenkullere olan talebin azalmış olması,

➤ **TEHDİTLER:**

- Bulunduğu bölgede sahip olduğu imar ile aynı özellikte bulunan boş durumda bulunan arsaların mevcut olması ile bu arsalar üzerine yeni yapıların yapılabilecek olması,
- Arsa üzerinde bulunan yapının yakılması durumunda arsa alanının imar plan notlarındaki gibi 2.500 m² ve üzerinde olmaması nedeniyle (arsa alanı 1.988,00 m²'dir.) arsa üzerine münferit olarak yeni yapı yapılmasının kısıtlı olduğu ve yan komşu parsellerle birleştirilerek yeni yapı yapılabilecek olması,



BÖLÜM – 5

5 – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Değerleme Yöntemleri: Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar; (a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi, 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.



(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

5.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması,

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,



(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

İndirgeme Oranı;

Diğer adıyla yatırımın getiri oranı veya iskonto oranı olarak da adlandırılan bu oran, risksiz getiri oranı ile risk primlerini içerir. İndirgeme Oranı (İo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi a. Risksiz Getiri Oranı: Likide (akışığa) en yakın durumdaki likiditeden uzaklaşmanın; başka bir deyişle, yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşarak, yatırılan paranın ve faizinin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye’de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizinin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur. Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır.

b. Risk Primi: Ülke risk primleri, sadece ekonomik göstergeler ile ilgili olmayıp, sosyal, siyasi, dış politika konularında hükümetlerin izlediği politikalara göre de değişebilmektedir. Ülke riski daha çok bağımsız kredi derecelendirme kuruluşlarının vermiş olduğu kredi notlarıyla ölçülür. Kredi Risk Swapı (CDS) olarak ödenen faiz, alacağın ödenmeme riskini üstlenmeyi kabul etmesinin bedeli ve bunun ötesinde ülke risklerini açıklayan bir gösterge olmaktadır.

5.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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



Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması,

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- (c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.



BÖLÜM – 6

6 – KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Bu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4’e göre “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Değerleme çalışması arsa üzerine yapılmış 4 katlı kargir bina (depo, idari bölüm, üretim bölümü ve ticaret nitelikli) bazında satış değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. Söz konusu sebeplerden ve gelir elde edebilen gayrimenkul olmasından dolayı taşınmaz için sadece “Pazar Yaklaşımı ile tespit edilen arsa değerinin üzerine maliyet yaklaşımı ile tespit edilen yapı değer toplamı olarak belirlenen değer yanı sıra ayrıca “Gelir Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)” yöntemleri ayrı ayrı olarak kullanılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için pazar yaklaşımı; bina değeri için maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Mevcut ana taşınmaz nitelikli ve gelir kabiliyetli gayrimenkullerde bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu gayrimenkule ilişkin, binanın üzerinde yer aldığı parselin arsa değeri tespiti yapılmış ve bu değer tespiti sonrasında arsa üzerinde mevcut bulunan binanın yapı yaklaşım maliyeti ve yıpranma oranı da dikkate alınarak yasal brüt alanı ve mevcut brüt alanı durum bugünkü değerleri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Gayrimenkulün arsasının değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.



Yapı yaklaşık maliyette de yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan yapı sınıf ve grubu doğrultusunda yapının değerleme tarihindeki yapı yaklaşık maliyeti (yapının sahip olduğu yapı sınıf ve grubu haricinde sahip olduğu tüm özellikler de dikkate alınarak) ile mevcut durum yıpranması da dikkate alınarak arsa için tespit edilen değer ile toplanarak gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir. Ayrıca, gayrimenkulle ilgili yapılan araştırmalardan elde edilen bilgi ve belgelere göre (kira sözleşmeleri ile piyasa kira rayiç bedelleri gibi) gayrimenkulün kira gelirine göre gelir yöntemi de kullanılarak piyasa Pazar peşin satış rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Her iki yaklaşımdan elde edilen değerler doğrultusunda nihai değere ulaşılmıştır.

6.1 – PAZAR YAKLAŞIMI İLE ARSA DEĞER TESPİTİ

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Rapor konusu proje bünyesindeki arsanın değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.





Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkulün arsası ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 4 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

EMSAL-1

İBİŞOĞLU EMLAK İBRAHİM İBİŞ SATILIK ARSA 0532 525 33 18: Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, 650 mt. kuzey doğusunda, aynı imarlı, D140 karayoluna cepheli lokasyon ve şerefiyesi benzer durumdaki 95071 ada 2 no.lu parsel olan 3.337 m² alanlı arsadaki 800 m² alanlı hisse için 1.440.000 TL istenmektedir. Pazarlıklı Tahmini Değer: 1.368.000 TL / 800 m² - Birim Değer: 1.710 TL/m²)

EMSAL-2

RECEP DURMUŞ SATILIK ARSA 0505 622 10 57: Değerlemeye konu taşınmazın 1.400 mt. kuzey doğusunda, D140 karayoluna cepheli lokasyonu ve şerefiyesi benzer durumdaki 95497 ada 8 no.lu parsel ve stratejik alt merkez lejantında E:1.00 Hmax: Serbest imarlı, 3.920 m² alanlı arsanın 1.000 m²'lik hissesi için 2.000.000 TL istenmektedir. Pazarlıklı Tahmini Değer: 1.800.000 TL / 1.000 m² - Birim Değer: 1.800 TL/m²)

EMSAL-3

MEHMET AYBERK GÜNGÖR SATILIK ARSA 0546 285 89 82: Değerlemeye konu taşınmazın 1.600 mt. kuzey doğusunda, lokasyon ve şerefiyesi yaklaşık %5 oranında düşük olan 95499 ada 3 no.lu parsel ve stratejik alt merkez ile kentsel servis alanı lejantında E:1.00 Hmax: Serbest imarlı, 3.435 m² alanlı arsanın 652 m²'lik hissesi için 1.350.000 TL istenmektedir. Pazarlıklı Tahmini Değer: 1.121.000 TL / 652 m² - Birim Değer: 1.719 TL/m²)

EMSAL-4

TAMKOÇ GAYRİMENKUL RECEP TAMKOÇ SATILIK ARSA 0532 600 01 47: Değerlemeye konu taşınmazın 5 km. kuzey doğusunda aynı imarlı D140 karayoluna cepheli lokasyon ve şerefiyesi %5 oranında düşük olan 98128 ada 2 no.lu parsel ve 2.788 m² alanlı arsanın 250 m²'lik hissesi için 450.000 TL istenmektedir. Pazarlıklı Tahmini Değer: 427.500 TL / 250 m² - Birim Değer: 1.710 TL/m²)



EMSAL NO	ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	HİSSE (m2)	İMAR	SATIŞA SUNULAN BİRİM (TL/m2) DEĞERİ	PAZARLIK PAYI (%)	GERÇEKÇE BİRİM (TL/m2) DEĞERİ
1	95071/2	3337	800	E:1.00 Kentsel Servis Alanı	1800	10%	1620
2	95497/8	3920	1000	E:1.00 Stratejik Alan Merkezi	2000	15%	1700
3	95499/3	3435	652	E:1.00 Kentsel Sit Alanı ve Stratejik Alan Merkezi	2071	20%	1657
4	98128/2	2788	250	E:1.00 Kentsel Servis Alanı	1800	10%	1620

EMSAL NO	BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ	KONUM VE YAPILAŞMA İMKANI DÜZELTMESİ	İMAR DÜZELTMESİ	HİSSELİ OLMA DÜZELTMESİ	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m2)
1	3%	-5%	0%	5%	1668,60
2	5%	-10%	-5%	5%	1615
3	3%	0%	-5%	5%	1706,71
4	2%	-5%	0%	5%	1652,40
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m2)					1660,67

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu proje bünyesindeki arsanın hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değeri aşağıda sunulmuştur.

Arsa Yaklaşık Birim TL/m² değeri: 1.660 TL/m²

Arsa Yüzölçümü: 1.988,00 m²

Arsa Değeri: 1.660 TL/m² x 1.988,00 m² = **3.300.080 TL. elde edilebilecektir.**

6.2 – MALİYET YAKLAŞIMI İLE YAPININ VE ARSA + YAPININ DEĞER TESPİTİ

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibarıyla değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp taşınmazın toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri: Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1.maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür.

Bu yöntemde gayrimenkulün arsasının değeri için KDV hariç toplam 3.300.080 TL değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Yasal ve Mevcut Durumu İtibari İle Değeri: Rapor konusu gayrimenkulün yasal izinleri alınmış ve yapımı tamamlanmış durumdadır.

Yukarıda açıklanmış olan bilgiler doğrultusunda yapının yasal brüt alanı, **4.064,00 m²**, mevcut brüt alanı da **4.374,00 m²**'dir. Yasal ve mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

01 Ocak 2020 3/B yapı sınıf ve grubun yapı yaklaşık maliyeti: 1.450 TL/m²

Ocak 2020 tarihindeki TEFE Endeksi: 33537,44

Ağustos 2020 tarihindeki TEFE Endeksi: 36397,14



Düzeltilme Oranı: $36397,14 / 33537,44 = 1,08527$ ile

Eylül 2020 tarihindeki yapı yaklaşık maliyeti: $1.450 \text{ TL/m}^2 \times 1,08527 = 1.573,64 \text{ TL/m}^2$

1995 tarih yapı ruhsatlı ve 1997 tarih yapı kullanma izin belgesi ile yapının kullanımından ve geçirdiği zaman ile yapıda mevcut idari bölümlerdeki yapı elemanlarının yıpranma oranları ortalama ve yaklaşık olarak %25 kadar olabildiği tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre, yapının yasal ve mevcut brüt kullanım alanına göre yapı yaklaşık maliyetleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

***YASAL HESAPLAMA**

Yasal Brüt Alanı: $4.064,00 \text{ m}^2$

Yapı Yaklaşık Maliyeti: $1.573,64 \text{ TL/m}^2$

Yıpranma Oranı: %25

Yasal Yapı Değeri: $4.064,00 \text{ m}^2 \times 1.573,64 \text{ TL/m}^2 \times (1-0,25) = \mathbf{4.796.454,72 \text{ TL}}$. kadar olabilecektir. Buna göre, arsa değeri + yasal yapı değeri = $\mathbf{3.300.080 \text{ TL} + 4.796.454,72 \text{ TL} = 8.096.534,72 \text{ TL. ile } 8.095.000 \text{ TL.} + \text{KDV (\%18)} = 9.552.100 \text{ TL.}$ kadar olabilecektir.

***MEVCUT HESAPLAMA**

Mevcut Brüt Alanı: $4.374,00 \text{ m}^2$

Ana Yapı Yapı Yaklaşık Maliyeti: $1.573,64 \text{ TL/m}^2$

Çatı Arası Yapı Yaklaşık Maliyeti: $1.573,64 \text{ TL/m}^2 / 3 = 524,55 \text{ TL/m}^2$

Yıpranma Oranı: %25

Mevcut Yapı Değeri: $4.270,00 \text{ m}^2 \times 1.573,64 \text{ TL/m}^2 \times (1-0,25) + 104,00 \text{ m}^2 \times 524,55 \text{ TL/m}^2 \times (1-0,25) = \mathbf{5.080.497,00 \text{ TL}}$. kadar olabilecektir. Buna göre, arsa değeri + mevcut yapı değeri = $\mathbf{3.300.080 \text{ TL} + 5.080.497 \text{ TL} = 8.380.577 \text{ TL. ile } 8.380.000 \text{ TL.} + \text{KDV (\%18)} = 9.888.400 \text{ TL.}$ kadar olabilecektir.

6.3 – GELİR YAKLAŞIMI İLE DEĞER TESPİTİ

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır. Değerleme çalışmasında nihai değer takdirinde Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

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 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.



Taşınmazların bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış gayrimenkuller dikkate alınmıştır. Tespitte faydalanılan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, mimari özellik, inşai kalite, müşteri celbi gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüştür. Taşınmaz değerlendirirken emsallerle tüm eksik ve fazla yönleri kıyaslanmıştır. İncelenen emsaller konum olarak aynı bölgede yer almakta olup, benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Bölgede yapılan emsaller ışığında değerlendirme konusu taşınmazların kapitalizasyon oranı 0.065 (%6,50) olarak öngörülmüştür.

EMSAL-5

TURYAP HÜSEYİN AYGÜN KİRALIK DÜKKAN 0533 227 86 08: Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede ve taşınmazın aynı imar adasının en batısında bulunan ve MODA Life mobilya markasının genel merkezinin bulunduğu binanın tabi zemin kotundaki ve Pursaklar Belediyesi cephesindeki ve ortalama 45 m² kadar olduğu belirtilen dükkanların 3.250 TL/ay bedelle kiraya arz edilmiş olduğu ve yapılan araştırmalarda gerçekçi değer net olarak 2.500 TL/ay kadar olduğu bilgileri edinilmiştir. Pazarlıklı-Gerçekçi Tahmini Net Gelir Değer: 2.500 TL/ay / 45 m² - Birim Değer: 55,55 TL/m²)

EMSAL-6

KIZILIRMAK GAYRİMENKUL HÜSEYİN KARAOĞLAN SATILIK KOMPLE BİNA: 0507 755 73 50: Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede ve taşınmazın 150 mt. kuzey batısında, 95082 ada 5 no.lu parsel olan 222 m² alanlı arsa üzerine yeni iyi yapılmış olan zemin kat + 2 normal katlı durumdaki 680 m² alanlı olarak beyan edilen ancak, yapılan görsel incelemede binanın toplam brüt alanının yaklaşık olarak 500 m² alanlı kadar olabileceği görülmüştür. Bahse konu komple bina için pazarlıklı olarak 2.000.000 TL. bedel talep edilmektedir. Pazarlık oranı yaklaşık %15 olarak kabul edilmiş ve buna göre, pazarlıklı tahmini değeri: 1.700.000 TL., ile bu binanın aylık kira değeri yaklaşık olarak 1.700.000 TL x 0,065 /12 = 9.208 TL/ay ile aylık kira birim m² net gelir değeri : 9.208 TL/ay / 500 m² = 18,42 TL/m²/ay hesaplanabilecektir.

EMSAL-7

MARKA EMLAK OSMAN KARAASLAN SATILIK KOMPLE BİNA 0532 578 31 32: Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede ve taşınmazın 350 mt. kuzey batısında, 95104 ada 2 no.lu parsel olan 1/1000 uygulama imar planına göre ayrıık nizam, ayrıık nizam yapı tarzında, Emsal 1.60, Hmax: Serbest olacak şekilde Özel Sağlık Tesisi alanında kaldığı bilgisi edinilen, 2016 tarih yapılı, 2.226,00 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlu 3 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat + çatı kattan oluşan hastane binası 7.970,00 m² brüt kullanım alanı + 210,00 m² teras alanıdır. Taşınmaz hastanede 1 adet sedye 1 adet hasta asansörü olmak üzere 2 adet asansör, 2 adet yangın kaçış merdiveni bulunan ve aktif hastane olarak kullanılmış olan komple bina için pazarlıksız olarak 17.000.000 TL. bedel talep edilmektedir. Bu binanın aylık kira değeri yaklaşık olarak 17.000.000 TL x 0,065 /12 = 92.080 TL/ay ile aylık kira birim m² net gelir değeri : 92.080 TL/ay / 7.570 m² (%5 düzeltme yapılmıştır) = 12,16 TL/m²/ay hesaplanabilecektir.

EMSAL-8

KUDDUSİ YILDIZ TİCARİ MÜLK YATIRIM A.Ş. TANER KARAÇAY SATILIK KOMPLE BİNA 0532 396 28 18: Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede olduğu beyan edilen, ancak, yüz yüze görüşme yapılan müşteri ilgisine yeri tam olarak belirtilecek olan 4.500 m² kapalı kullanım

alanlı olduğu beyan edilen ve 5+5 yıl kira kontratı bulunan, 40.000 TL/ay kira bedelli ve eğitim kurumu olarak kullanıldığı, yeni yapılmış olduğu, yıllık kira artış oranının %11 ile %12 olduğu beyan edilen komple bina için 8.300.000 TL. bedel talep edilmektedir. Bu binanın pazarlıklı değeri yaklaşık 8.000.000 TL. kadar olabileceği ve aylık kirasının da 40.000 TL. olduğu beyanına göre kapitalizasyon oranının $40.000 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} / 8.000.000 = 0,06$ ile %6 kadar olabildiği hesaplanmıştır. Aylık kira birim m² değeri de $40.000 \text{ TL/ay} / 4.275 \text{ m}^2$ (%5 oranında düzeltme yapılmıştır.) = 9,34 TL/m²/ay hesaplanabilecektir.



Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile karşılaştırılabilir konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık ve satılık taşınmazlar (satılık taşınmazların kapitalizasyon oranına göre aylık kira değerleri analizi yapılmıştır.) analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık net gelir kira değeri takdir edilmiştir.

*5 no.lu emsalde belirtilen dükkanları ticari potansiyellerine, cephelerindeki şerefiye ve sahip oldukları alanlarının değerlendirilen taşınmazın alanına göre oldukça küçük olmaları doğrultusunda değerlendirilen taşınmazın aylık birim kira değerinin 1 no.lu emsalin aylık birim kira değerinin 1/2 oranı kadar bir oranda olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre; $55,55 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 1/6 = 9,26 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$ olarak hesaplanabilmektedir.



*6 no.lu emsalde belirtilen komple binanın ticari potansiyeline (zemin katının dükkan nitelikli olarak da kullanılabilme imkanının) cephesindeki şerefiye ve sahip olduğu alanının değerlendirilen taşınmazın alanına göre oldukça küçük olması doğrultusunda değerlendirilen taşınmazın aylık birim kira değerinin 2 no.lu emsalin aylık birim kira değerinin 1/6 oranı kadar bir oranda olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre; $18,42 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 1/2 = 9,21 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$ olarak hesaplanabilmektedir.

*7 no.lu emsalde belirtilen hastane nitelikli komple binanın lokasyonu ve şerefiye ve sahip olduğu alanının değerlendirilen taşınmazın alanına göre yaklaşık 2 kat kadar büyük olması, yapının yapısal durumunun nitelikli olması ve taşınmazın pazarlıksız olarak satışa arz edilmiş olmasının tespitine de yanarak kısmen acil satış durumunda olması durumları doğrultusunda değerlendirilen taşınmazın aylık birim kira değerinin 3 no.lu emsalin aylık birim kira değerinin 3/4 oranı kadar bir oranda olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre; $12,16 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 3/4 = 9,12 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$ olarak hesaplanabilmektedir.

*8 no.lu emsalde belirtilen özel okul vb. nitelikli komple binanın lokasyonu ve şerefiyesi ve sahip olduğu alanının değerlendirilen taşınmazın alanı kadar olması, yapının yapısal durumunun yeni olduğunun beyan edilmiş olması ile taşınmazın kısmen pazarlıklı olarak satışa arz edilmiş olmasının tespitine de yanarak kısmen kısmen ihtiyaç gereği satış durumunda olması durumları doğrultusunda değerlendirilen taşınmazın aylık birim kira değerinin 4 no.lu emsalin aylık birim kira değeri ile birbirine çok yakın ve yaklaşık aynı olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre; $9,34 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$ olarak kabul edilmiştir.

***Elde edilen birim m2 kira değerlerinin ortalaması olarak;**

$(9,26 \text{ TL/m}^2/\text{ay} + 9,21 \text{ TL/m}^2/\text{ay} + 9,12 \text{ TL/m}^2/\text{ay} + 9,34 \text{ TL/m}^2/\text{ay}) / 4 = 9,23 \text{ TL/m}^2/\text{ay}$ hesaplanmıştır. Hesaplanan bu birim m² kira net gelir değeri ile değerlendirilen taşınmazın yasal ve mevcut durum alanlarına göre gelir yaklaşımı doğrultusunda aşağıdaki değerleri belirlenmiştir.

***Yasal Durum Aylık Kira Geliri:** $4.064,00 \text{ m}^2 \times 9,23 \text{ TL/m}^2/\text{ay} = \mathbf{37.510,72 \text{ TL.}}$ ile,

***Yasal Durum Değeri:** $4.064,00 \text{ m}^2 \times 9,23 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 12 \text{ ay} \times 100 / 6,5 = 6.925.056 \text{ TL.}$ ile
6.925.000 TL. + KDV (%18) = 8.171.500 TL. kadar olabilecektir.

***Mevcut Durum Aylık Kira Geliri:** $4.374,00 \text{ m}^2 \times 9,23 \text{ TL/m}^2/\text{ay} = \mathbf{40.372,02 \text{ TL.}}$ ile,

***Mevcut Durum Değeri:** $4.374,00 \text{ m}^2 \times 9,23 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 12 \text{ ay} \times 100 / 6,5 = 7.453.296 \text{ TL.}$ ile
7.455.000 TL. + KDV (%18) = 8.796.900 TL. kadar olabilecektir.

***Bahse konu değerler, net gelir hesabına göre düzenlenmiş olup gelir vergisi (stopaj) ve KDV, hesaplanan değerlere dahil değildir.**



6.4 – ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ULAŞILAN DEĞERLER)

Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken ana taşınmaz olması nedeni ile Maliyet Yaklaşımı ve (Arsa değeri için Pazar Yaklaşımı uygulamaları yapılmıştır) ve Gelir Yaklaşımında da bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısı ile birlikte emsallerde belirtilen kira değerlerinin beyan ve bölgede hesaplanmış olan kapitalizasyon oranı doğrultusundaki kira değerleri olması ile gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılmış ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemini hesabı da ayrıca kullanılmıştır.

Ancak, gelir yönteminde hesaplanan değer, maliyet yaklaşımında hesaplanan değer yaklaşık %85,54 oranında olması ile aralarında %15’in üzerinde bir değer farkının olmasının sebebinin (6.925.000 TL / 8.095.000 TL = 0,8554 ve arsa için pazar, yapı için maliyet yöntemi değeri, gelir yöntemi değerinin yaklaşık %17 oranında bir fark bulunmaktadır.) gelir yönteminde kullanılan emsal değerlerin güncel piyasa koşullarına göre değişken olabilmeleri (kira gelir ve acil ile ihtiyaç gereği satışa esas değerler olarak) nedeniyle değerlendirilen taşınmaz için hesaplanmış olan kira değerinin güncel piyasa koşullarının anlık olarak değişmesinden kaynaklı olarak da değişebileceği hesabına da dayanarak taşınmazın değerlemesinde her iki yöntemle hesaplanmış olan değerlerin ortalamasının alınmayarak, sadece arsa değeri için pazar yaklaşımı, yapı için de maliyet yaklaşımı ile genel olarak maliyet yaklaşımından elde edilmiş olan değerlerin taşınmazın değeri olarak kabul edilmesine kanaat getirilmiştir.

*Taşınmazın yasal durum değeri: **8.095.000 TL. + KDV (%18) = 9.552.100 TL. kadar tahmin ve takdir edilmiştir.**

*Taşınmazın mevcut durum değeri: **8.380.000 TL. + KDV (%18) = 9.888.400 TL. kadar tahmin ve takdir edilmiştir.**

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 gayrimenkulün teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır.”

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibarıyla ruhsat alınan 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.**

6.5 – ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Değerlenen taşınmazın Gayrimenkul projesi olmaması sebebiyle proje değerlemesi ile ilgili asgari bilgilere yer verilmemiştir.

6.6 – GAYRİMENKULÜN EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM 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 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 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 “Kentsel Servis Alanı” olduğu düşünülmektedir.



6.7 – YASAL GEREKLİLİKLER VE MEVZUATA UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELER

Rapor konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmakla birlikte yasal gereklilikler yerine getirilmiştir. Ancak, taşınmazın genişliğinin yasal mimari projesine göre yaklaşık 0,85 m. kadar geniş olması, zemin kat ile 1.normal kat arasında ek iç merdiven yapılmış olması ve çatı arasında da kullanılabilir alan oluşturulmuş olması nedenleriyle bu bölümler ve alanlarla ilgili olarak gereklilikler ve mevzuatı uyarınca yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması gereklidir. Bu veriler raporumuz 3.5, 3.11 ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.8 – GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Raporumuz içeriğinde "3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkikine Ait Bilgiler" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kaydı üzerinde bulunan ipotek ve ihtiyati hacizler satışına yasal engel oluşturmakla beraber, bahse konu ipotek ve ihtiyati haciz işlemlerinin kaldırılması önerilmektedir.

6.9 – DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerlemeye esas gayrimenkul üzerinde yapı kullanma izin belgesi bulunan bina ve arsası niteliğinde olup, bina haricindeki kalan arsa alanı üzerine herhangi bir proje geliştirilmesi söz konusu değildir. Taşınmazın alımı, 18/02/2005 tarihinde gerçekleşmiş ve alındığı tarihten itibaren mevcut durumu ile kullanılmaktadır.

6.10 – DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye esas gayrimenkul tam mülkiyet olup, üst hakkı ve devre mülk hakkı durumu bulunmamaktadır.

6.11 – GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye esas gayrimenkul, tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli ve bilançoda mevcut niteliğinin birbiriyle uyumlu olduğu tespitleri yapılmıştır. Gayrimenkulün maliki, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için ID-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, gayrimenkul yatırım fonları için ID-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ilgili maddeleri kapsamı haricinde sadece halka arz edilmiş firma olması nedeniyle bahse konu tebliği maddeleriyle ilgili görüş belirtilmemiştir.



BÖLÜM – 7

SONUÇ

7.1 – DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor, Saray Matbaacılık Kağıtçılık Kırtasiyecilik San. ve Tic. A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren AGD Anadolu Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Pursaklar Mahallesi'ndeki 830 ada 3 no.lu parsel olan ve "4 katlı kargir bina" nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel pazar peşin satış durum değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Alıcısı Az/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

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 taşınmazın herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurularak durum ve kanaatimizi ifade eden 4 katlı bina nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, yasal & mevcut durum değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ			
<u>YASAL DURUM PEŞİN SATIŞ DEĞERİ; (KDV HARİÇ)</u>		<u>8.095.000,00 TL</u>	
<u>MEVCUT DURUM PEŞİN SATIŞ DEĞERİ; (KDV HARİÇ)</u>		<u>8.380.000,00 TL</u>	
<u>YASAL DURUM PEŞİN SATIŞ DEĞERİ; (%18 KDV DAHİL)</u>		<u>9.552.100,00 TL</u>	
<u>MEVCUT DURUM PEŞİN SATIŞ DEĞERİ; (%18 KDV DAHİL)</u>		<u>9.888.400,00 TL</u>	
SATIŞ KABİLİYETİ	SATILABİLİR	ALICISI AZ	SATIŞI GÜÇ
EKSPERİN KANAATİ	-	X	-
<u>EKSPER KANAATİ AÇIKLAMASI</u>	Değerleme konusu taşınmazın, sınırlı müşteri profiline hitap etmesi ve üzerinde ipotek ve hacizlerin olması nedeniyle satış kabiliyeti açısından ALICISI AZ olarak değerlendirilmiştir.		
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI		RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
Biol ÇİNAR Değerleme Uzmanı / İnş. Teknikeri – İşletme (SPK Lisans No: 407733)		Fatih DOLAR Sorumlu Değerleme Uzmanı / İnş. Müh. (SPK Lisans No: 403482)	

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,8338.- TL alınmıştır. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.