



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TURK İLAÇ VE SERUM SANAYİ A.Ş.

ANKARA İLİ, AKYURT İLÇESİ, BÜĞDÜZ-İMAR MAHALLESİ,
1661 ADA, 5 PARSELDE KAYITLI "ARSA" NİTELİKLİ ANA
TAŞINMAZ ÜZERİNDE FABRİKA BİNASI VE
MÜŞTEMİLATLARI

2020_OZLPR_00022

27.10.2020



İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	9
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	9
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	10
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	10
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	11
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler	11
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	12
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	12
4.2. EKONOMİK VERİLER	13
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum	13
4.3. BÖLGE VERİLERİ	21
4.3.1. Ankara İli	21
4.3.2. Akyurt İlçesi	23
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	24
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	24
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	24
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı	25
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı	26
5.2.3. Maliyet yaklaşımı	27
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	28
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	28
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	29
6.3.1. Pazar araştırmaları	29
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi	31
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	34
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	34
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	34
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	34
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	34
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	34
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	35
9. RAPOR EKLERİ	37
9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU	37
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI	42
9.3. PROJE, RUHSAT, YAPI KULLANMA FOTOĞRAFLARI	50
10. SERTİFİKASYONLAR	62



UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaaımız ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 06.10.2020 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan USLU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Özge SIVAKCI tarafından hazırlanmıştır.



RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Konu rapor; Ankara İli, Akyurt İlçesi, Büğdüz-İmar Mahallesi, 1661 Ada, 5 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş Fabrika binası ve müstemilatları için güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Özge SIVAKCI Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403193 Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Büğdüz Mah. Enver Paşa Cad. No:8 Akyurt – Ankara
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	TURK İlaç ve Serum Sanayi A.Ş. BATTAL Holding bünyesinde bulunan ve sağlık sektöründe hizmet vermektedir. 2010 yılından itibaren ANKARA Akyurt bölgesinde bugün itibari ile toplamda 56.000 m2 alanda üretim tesisi bulunmaktadır. Firma; Türkiye'nin özel teşebbüs olarak ilk ve tek asi üretim tesisini kurmuştur. TURK İlaç, 700.000 adet/saat Tablet, 200.000 adet/saat Sert Kapsül, 24.000 adet/saat Ampul ve 9.000 adet/saat IV solüsyon üretim kapasitesine sahiptir.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2020_OZLPR_00022
SÖZLEŞME TARİHİ	:	25.09.2020
DEĞERLEME TARİHİ	:	06.10.2020
RAPOR TARİHİ	:	27.10.2020
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	Ankara İli, Akyurt İlçesi, Büğdüz-İmar Mahallesi, 1661 Ada, 5 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş fabrika binası ve müstemilatları.
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	31.513.000.-TL
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	37.185.090.-TL
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	34.062.000.-TL
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	40.192.842.-TL

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkul Ankara ili, Akyurt ilçesi, Büğdüz Mahallesi, Koca Yusuf Caddesi No:10-10A adresinde konumlanmaktadır.



Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için; Ankara-Çankırı karayolu üzerinde Akyurt istikametinde ilerlerken Akyurt İlçe merkezine gelmeden Büğdüz Yolu/Şeyhler Yolu konumunda U dönüşü yapıp yaklaşık 1,9 km ilerlendikten sonra sağa Enver Paşa Caddesine dönülüp ilerlendiğinden ilk sokak ayrımından sağa döndüğünde sol tarafta 2. sırada konumlanmaktadır.



Taşınmazın yakın çevresinde Aselsan, A.Ş. Akyurt Tesisleri, Havelsan Teknoloji Radar, TÜVTÜRK Araç Muayene İstasyonu, Unmaş Unlu Mamülleri, Baştaş Hazır Beton, Türk Traktör, A-101 Lojistik gibi firmalara ait tesisler ve M-oil Akaryakıt İstasyonu yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge sanayi ve depolama alanı olarak düzenlenmiş olup, yakın çevresinde çok sayıda üretim ve depolama tesisi ile boş imarlı arsalar ve tarım arazileri bulunmaktadır. Yapılaşma yoğunluğu karayolu ve karayoluna yakın olan parsellerde yoğunlaşmakta olup iç kısımlara doğru gözle görülür biçimde azalmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım problemi olmayıp ulaşım toplu taşıma araçları ve hususi araçlar ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
Büğdüz Mahalle Merkezi	2,0 km
Esenboğa Havaalanı	4,3 km
Akyurt Belediyesi	5,4 km
Ankara Büyükşehir Belediyesi	24,8 km

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve taşınmaza yönelik bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme karkas	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam	Su Deposu	Var
Yapı Sınıfı	4/A	Hidrofor	Var
Kullanım Amacı	Üretim ve idari ofis binası	Asansör	Var
Isıtma Sistemi	Fan Coil – Hijyenik Klima Santralleri, Split Klima	Paratoner	Var
Çatı Tipi	Betonarme çatı	Jeneratör	Var
Manzarası	Yok	Su	Var
(Bakı Analizi)			
Cephesi	Güneydoğu-Güneybatı-Kuzeydoğu-Kuzeybatı cephe	Elektrik	Var
Deprem Bölgesi	3. Derece	Yangın Tesisatı	Var

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 1661 ada 5 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz ve üzerine inşa edilmiş fabrika binası ve müştemilatlarıdır. Ana taşınmazı oluşturan bu iki temel etmenin taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir. Yerinde yapılan incelemede 1661 ada 5-6-7-9 parsellerin etrafının beton duvar üstü demir korkuluk ile çevrili olduğu, parsellerin iç sınırlarının herhangi bir bölücü duvar ile ayrılmadığı, geçiş için açık bırakıldığı tespit edilmiştir. 1661 ada 5-6-7-9 parseller için tesis içine 2 ayrı giriş kapısı yapılmış olup girişler 1661 ada 7 parsel. 1661 ada 9 parsel ve 1661 ada 5 parsellerden güvenlik kontrollü giriş kapılarından sağlanmaktadır.



Arsa Bölümü;

12.447 m2 yüzölçümlü olup geometrik olarak dikdörtgen formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük arazi yapısına sahiptir. Güneydoğu yönünde 25 metrelik imar yoluna 88 metre cephelidir. Parselin yol cephesi ve kuzeydoğu cephesi beton duvar üstü demir korkuluk ile çevrili iken diğer cepheleri tesise ait diğer parsellerde bulunan yapılara erişim için açık haldedir. Parsel içinde gezinim alanları asfaltlanmıştır. Arsa bölümünün değerine tesir eden imar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.

Fabrika bölümü;

Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğünden dijital ortamda edinilen **Projesine göre;** ruhsata bağlanmış olan 23.01.2017 tarih onaylı tadilat projesine göre parsel üzerinde ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, zemin kat, 2 normal katı olmak üzere yol kotu üstü 3 kat olmak üzere toplamda 3 katlı sanayi yapısı ve sanayi yapısının kuzeybatı köşesinde bitişik konumlu, -5,21 kotunda inşa edilmiş su deposu projelendirilmiştir. Projeye göre **zemin kat; brüt 8.476 m2** olup tek hacim otopark bölümü bulunmakta, **1. Kat; brüt 8.322 m2** olup tek hacim depo bölümü bulunmakta, **2. kat; brüt 8.227 m2** olup tek hacim depo alanı bulunmaktadır. **Fabrika binası toplam brüt 25.025m2, su deposu brüt 313 m2 olmak üzere toplamda brüt 25.338 m2 inşaat alanıdır.**

Tadilat projesine esas 30.01.2017 tarih, 07/17 nolu tadilat ruhsatında ve proje eki olan m2 cetvelinde ana taşınmaz 2 bağımsız bölümlü olarak belirtilmiştir. Ruhsatta inşaat alanı 16.549,22m2 sanayi (2 bağımsız bölüm) + 8475,66m2 ortak alan (garaj) + 313m2 ortak alan olmak üzere toplam 25.337,88m2' dir. M2 cetvelinde; zemin katta 1 nolu depo alanı, 1 nolu otopark bölümü ve 2 nolu depo alanı girişi, 1. Katta 2 nolu depo alanı, 2 nolu otopark, 2 katta 2 nolu depo alanı ve tesisat bölümü, ana bina dışında bitişik konumda su deposu gösterilmiş olup toplam inşaat alanı ruhsat ile uyumludur. Tadilat projesi, tadilat ruhsatı ve m2 cetveli karşılaştırıldığında; toplam inşaat alanlarının uyumlu olduğu, iç bölümlendirmelerde farklılıklar olduğu tespit edilmiştir.

Yasal kullanım alanına göre mevcutta yapının **748 m2** idari bölümler, **137 m2** si üretim ofisleri, **8.961 m2** si üretim bölümleri, **8.322 m2** si hijyenik üretim bölümleri, **6.857 m2** si rezerv ve depo bölümleri, **313 m2** si su deposu olarak kullanılmaktadır.

Yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre; Bina içinde kullanım ihtiyacına göre bölümlendirmeler yapıldığı ve proje harici büyütme ve eklemeler yapıldığı tespit edilmiştir. Buna göre;

Zemin Kat projesine göre ve yerinde yapılan ölçümlere göre brüt 8.476 m2 m2 olup kullanım amacına göre bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiştir. Buna göre; idari bölüm **brüt 288 m2**, üretim ofis bölümü **brüt 137 m2** ve üretim bölümü **brüt 8.051 m2** olarak ayrılmaktadır.

İdari bölümde; sekreteryaya, 3 ofis, toplantı odası, çay ocağı, lavabo-wc bölümleri bulunmakta olup, girişi yapının kuzeydoğu cephesinden ve bağımsızdır.

Üretim ofis bölümünde; 1 ofis, kalibrasyon ve atölye bölümleri bulunmakta olup girişi ana fabrika binası bitişğine inşa edilen üretim binasından sağlanmaktadır.

Üretim bölümünde; oluklu mukavva üretim bölümü (konfeksiyon), depo, mescit, lavabo-wc bölümleri bulunmaktadır.

Asma kat; yapı içinde 4 ayrı bölümde, proje harici asma kat yapıldığı tespit edilmiştir. Buna göre İdari bölümde **268 m2;** hol, 4 ofis muhasebe bölümlü, zemin katta bulunan üretim ofisinin üstüne **~84m2;** 2 ofis bölümlü,



üretim bölümü içinde depo bölümü üstüne **48 m2**; 2 ofis bölümlü, üretim bölümünde **110 m2**; soyunma odası, lavabo-wc bölümlü olmak üzere **toplamda 510 m2** asma kat yapıldığı tespit edilmiştir.

1.Kat; yerinde yapılan ölçümlere göre **brüt 8.340 m2** olup proje harici şaft boşluklarından 18 m2 kullanım alanına dahil edildiği tespit edilmiştir. 1 kat hijyenik üretim katı olarak kullanılmakta olup içten kullanım amacına yönelik bölümlendirmeler yapılmıştır. Buna göre; kat holleri, serum üretim bölümü, solüsyon üretim bölümü, kutulama alanı, sekonder bölümü, soyunma odaları, temizlik odası, 2 ayrı ofis, 1 mutfak bölümleri bulunmaktadır.

2.Kat; yerinde yapılan ölçümlere göre **brüt 8.340 m2** olup proje harici şaft bölümlerinden 13m2 kullanım alanına dahil edildiği tespit edilmiştir. 2. Kat yerinde İdari bölümden erişimli yemekhane **460 m2**, PP Üretim bölümü **910 m2** ve rezerv depolama bölümü **6.970 m2** olarak içten bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiştir.

Çatı katı; yerinde yapılan ölçümlere göre **brüt 1.600 m2** olup projesine aykırı olarak teknik hacim olarak inşa edilmiştir.

Toplamda ana yapı brüt **27.266 m2** olup yapının **1.016 m2** si idari bölümler, **269 m2** si üretim ofis bölümleri, **9.071 m2** si üretim bölümleri, **8.340 m2** si hijyenik üretim bölümleri, **8.570 m2** si rezerv-depo, tesisat bölümleri, **313 m2** su deposu olarak kullanılmaktadır.

Proje harici fabrika binası dışına yapılar inşa edildiği tespit edilmiştir. Buna göre;

Fabrika binasının güneybatısına, **675 m2**, etrafı sandviç panel çatısı trapez saç kaplı, prefabrik yapı tarzında içinde hol, serum suyu üretim merkezi, mekanik depo, elektrik deposu, arşiv+mutfak, soyunma odası bölümlü inşa edilmiş yapı bulunduğu tespit edilmiştir.

Serum üretim merkezinin güneydoğusuna, **164 m2**, çatısı trapez saç kaplı, araç yükleme bölümü inşa edildiği tespit edilmiştir.

Fabrika binasının kuzeydoğusuna, 3 ayrı 160m2 olmak üzere toplam **480 m2** demir profil üstü saç kaplı araç yükleme alanları yapıldığı tespit edilmiştir.

Parselin güneydoğu cephesine **81 m2**, depo amaçlı, demir profil üzeri oluklu saç kaplı sundurma yapıldığı, bitişliğine **57 m2**, personel açık dinlenme alanı amaçlı, demir profil üstü oluklu saç kaplı, etrafı kısmen sandviç panel, kısmen oluklu saç kaplı sundurma yapıldığı, sundurma üstüne taşınabilir bekçi kulübesi yerleştirildiği tespit edilmiştir.

Sundurma depo bölümünün bitişliğine, **182 m2**, etrafı tuğla duvar üzeri boyalı, çatısı demir profil üstü sandviç panel kaplı kazan dairesi inşa edildiği tespit edilmiştir.

Ayrıyeten 5 ve 9 nolu parsellerdeki yapıları birbirine bağlayan **297 m2** oturumlu kutulama yapıldığı tespit edilmiştir. Yapı 5 ve 9 parseller arasına konumlanmış olup parsel sınırını taştan bir yapı olduğu için değerlemede dikkate alınmamıştır.

Yapı Malzeme Özellikleri;

Üretim ve idari birimleri içinde barındıran yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Bina genelinde, üretim bölümlerinde zemin epoksi kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri boyalı, tavan beton olup fan-coil ile ısınma sağlanmaktadır. 1 kat olan hijyenik üretim katında, üretim holü, serum üretim, solüsyon üretim, kutulama, sekonder bölümlerinde; zemin epoksi kaplı, duvarlar hijyenik panel kaplı, tavanlar hijyenik asma tavandır. Bu bölümde hijyenik klima ile havalandırma mevcuttur. Kat holleri ve depolama bölümlerinde; zemin apoksi kaplı, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Soyunma odalarında zemin epoksi kaplı, duvarlar boyalı, tavan asma tavan ışıklandırılmalıdır. Kat holü, ofis ve mutfak bölümlerinde zemin seramik kaplı, duvarlar boyalı, tavan asma tavan ışıklandırılmalıdır. Kat genelinde steril



alan oluşturulmuştur. İdari bölümde; giriş kapısı alüminyum camekanlı kapı, iç kapılar alüminyum, pencereler alüminyum çerçeve arısı camekanlıdır. Zemin seramik kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri boyalı, tavan alüminyum çerçevesi asma tavan spot aydınlatmalıdır. Mutfak bölümünde duvar yarı hizaya kadar seramik kaplı olup MDF kapaklı dolaplar, mermer tezgah bulunmaktadır. Yemekhane bölümünde zemin seramik kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri boyalı, tavan alüminyum çerçevesi asma tavan spot aydınlatmalıdır. Lavabo-wc bölümlerinde duvarlar seramik kaplıdır. Üretim kısmında bulunan ofis bölümlerinde zemin seramik kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri boyalı, tavan alüminyum çerçevesi asma tavan spot aydınlatmalıdır. Rezerv depo bölümünde; zemini beton, cepheleri sandviç panel kaplı, tavanı betondur. Çatı katta bulunan teknik hacim etrafı ve çatısı sandviç panel kaplı olup zemini betondur. Binanın cephesi sandviç panel ve kısmi kompozit panel kaplıdır. Çatısı betonarme çatı olup izolasyonu yapılmıştır. Binada 10 adet bina içinde asansör bulunmaktadır. Bina içinde ısınma üretim bölümlerinde fan-coil, hijyenik üretim bölümünde hijyenik santrallerle, idari bölümde fan-coil ve split klimalar ile sağlanmaktadır. Ayrıca soğutma için chiller ünitesi bulunmaktadır. Bina akıllı sistem uzaktan kayıtlı olup sıcaklık-nem-basınç-üretim için ekipmanların kontrol edilebileceği alt yapıya sahiptir. Bina içinde yangın söndürme tesisatı bulunmaktadır. Ayrıca tesis bütününe kapsayacak şekilde 6 ve 7 parsellerde paratoner bulunmaktadır. Tesiste her parsel için ayrı hidrofor, tesis bütününe kapsayacak şekilde jeneratör ve toplamda 1000 tonluk su deposu bulunmaktadır.

Ek bina 1: Giriş kapısı alüminyum kapıdır. Serum üretim bölümü zemin epoksi kaplı, duvarlar boyalı, tavan sandviç paneldir. Hol, arşiv+mutlak ve soyunma odası bölümlerinde zemin seramik kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri boyalı, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır. Mekanik depo ve elektrik deposu bölümleri zemin seramik kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri boyalı, tavanlar boyalıdır.

3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz Ankara İli, Akyurt İlçesi, Büğdüz-İmar Mahallesi, 1661 Ada, 5 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmazlardır. Parsel üzerinde fabrika binası ve müştemilatları yer almaktadır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri – 1661 Ada 5 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: AKYURT
MAHALLESİ/KÖYÜ	: BÜĞDÜZ-İMAR
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 1661
PARSEL NO	: 5
YÜZÖLÇÜMÜ	: 12.447,00 m ²
CİLT NO	: 12
SAYFA NO	: 1142
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ARSA
MALİK	: TURK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMIYE	: 07.07.2020 / 5205



3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 21.10.2020 tarih 08:33 saat itibariyle temin edilen TAKBİS belgesine göre değerleme konusu ana taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgeleri ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesi:

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

*** Tapu müdürlüğünde yapılan görüşmede ilgili beyana ilişkin; planlı alanların Büyük ova koruma alanı kapsamı dışında bulunduğu, taşınmazın tasarrufunda engel teşkil etmediği bilgisi alınmıştır.

Rehinler Hanesi:

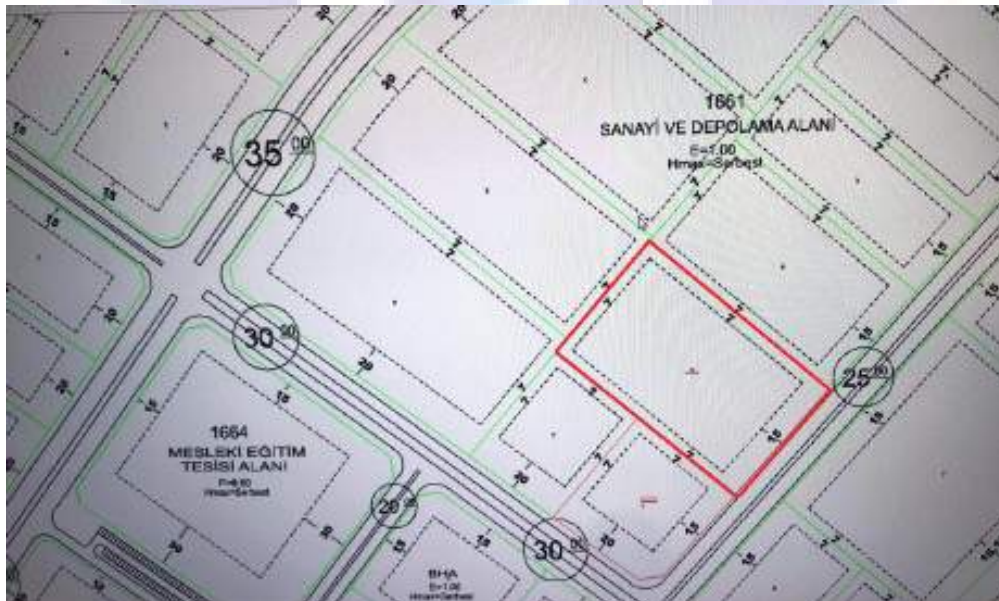
- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 80.000.000,00 TL bedelle, 17,0 değişken faizli, 1.dereceden, FBK süresince ipotek tescil edilmiştir. (09-07-2020 – 5400)
- TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 5.000.000,00 USD bedelle, 10,0 değişken faizli, 2.dereceden, FBK süresince ipotek tescil edilmiştir. (17-07-2020 – 5771)

*** İlgili rehinlerin taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 06.10.2020 tarihinde imar departmanındaki personelden alınan bilgiye göre; değerleme konusu 1661 ada 5 nolu parsel; 13.02.2005 tarih 462 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Akyurt Fuar alanı-Balıkhisar Sanayi-Güzelhisar Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Sanayi ve Depolama Alanı"nda kalmakta olup Emsal 1,00, Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.

Resim 1. Uygulama İmar Planı



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)



Plan notları aşağıda sıralanmıştır.

Sanayi ve Depolama Alanları

- Dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler yer alabilir. Sanayi bölgesinde yapı emsalı E:1,00, Kat adedi 2'dir. Ancak Hmaks proje özelliklerine göre belirlenecektir. Minumum parsel büyüklüğü 3000m2, minumum parsel cephesi 30 metredir. Ancak üzerinde mevcut tesis olup iskanı bulunan parseller için bu şart aranmaz.
- Parsel büyüklüğü 10.000m2 yi aşan parseller için emsal değeri 0,20 puan arttırılarak 1,20 olarak uygulanır. Sanayi alanlarında emsal değerine dahil olmak ve 1/3 ünü aşmamak kaydı ile sanayi tesisinin ihtiyacını karşılamaya yönelik idari ve sosyal tesisler yapılabilir.
-

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Akyurt Belediyesi'nde taşınmazın dosyasında dijital ortamda tarafımıza iletilen belgelerin incelenmesi sırasında edinilen bilgiler aşağıda sıralanmıştır:

Mimari Projeler:

- 23.12.2015 tarihli "Sanayi" binası için mimari proje,
- 14.11.2016 tarihli "Sanayi" binası için tadilata esas mimari proje,
- 23.01.2017 tarihli "Sanayi" binası için tadilata esas mimari proje,

Ruhsatlar:

- 29.02.2016 tarih 35/16 sayılı "Sanayi" binası için İlk yapı ruhsatı (32.536,52 m2),
- 06.12.2016 tarih 142/16 sayılı "Sanayi" binası için tadilat ruhsatı (25.337,88 m2),
- 30.01.2017 tarih 07/17 sayılı "Sanayi" binası için tadilat ruhsatı (25.337,88 m2),

***Belediyede yapılan görüşmede 06.12.2016 tarihli tadilat ruhsatının kat sayısında ve inşaat alanında eksiltme için düzenlendiği, 30.01.2017 tarihli tadilat ruhsatının 2 bağımsız bölüm oluşturmak için düzenlendiği bilgisi alınmıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

- 07.09.2017 tarih 56/2017 sayılı "Sanayi" binası için yapı kullanma izin belgesi (25.337,88 m2)

görülmüştür. Taşınmaza yönelik düzenlenmiş encümen kararı, yapı tatil tutanağı gibi belgelerin tarafımıza verilmemiştir. Ancak ilgili arşiv memurundan herhangi bir belgenin düzenlenmediği bilgisi alınmıştır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parselde ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Akyurt Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede; taşınmazın TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ' ne 30.12.2015 tarih, 8464 yevmiye no ile "Satış İşlemi" edinim sebebi ile geçtiği, KUYEY TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. adına 18.08.2017 tarih, 5849 yevmiye no ile "6361 Sayılı Yasaya göre devir ve finansal kiralama



sözleşmesi şerhi" edinim sebebi ile geçtiği, TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ' ne 07.07.2020 tarih, 5205 yevmiye no ile "6361 Sayılı Yasaya göre devreden adına devir" edinim sebebi ile geçtiği tespit edilmiştir.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

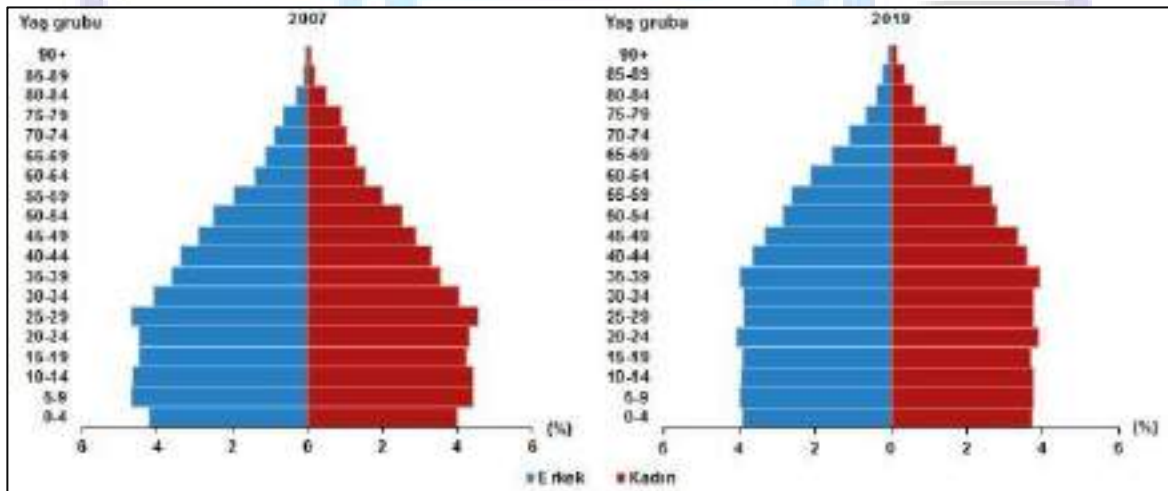
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2018 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi arttı. Erkek nüfus 41 milyon 139 bin 980 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 863 bin 902 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %92,8 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2018 yılında %92,3 iken, bu oran 2019 yılında %92,8'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7'den %7,2'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla; 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 231 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Tablo. 4 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

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 ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2019 yılı sonuçları)



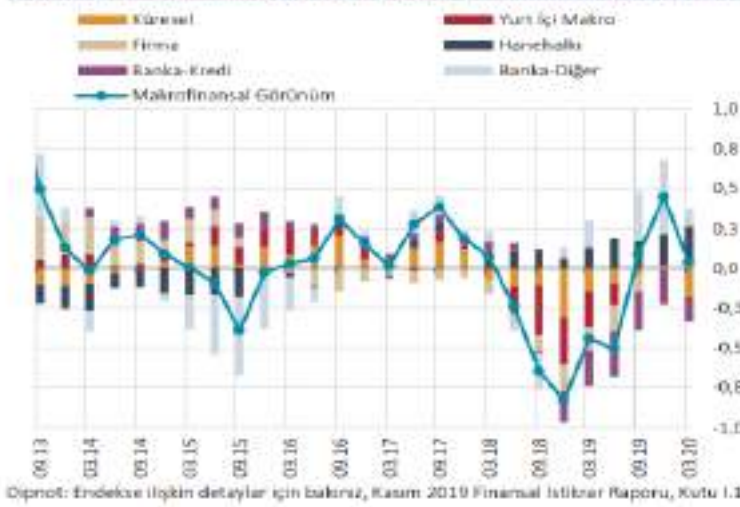
4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

2019 yılı ikinci yarısında hızlı iyileşme kaydeden makrofinansal görünüm, 2020 yılı ilk çeyreğinde, özellikle Mart ayında, temelde küresel finansal piyasalarda yaşanan koronavirüs salgını kaynaklı oynaklıklar ve beklentilerdeki bozulma nedeniyle bir miktar olumsuzla dönmüştür. Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk çeyreğinde gerilemekle birlikte tarihsel ortalamanın üzerinde kalmıştır (Grafik I.1).

Grafik I.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkıları)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

2020 yılı ilk çeyreğinde endekste görülen bu gerilemede, küresel finansal koşulların sıkılaşması ve salgının yansımaları nedeniyle bankaların finansallarındaki kısmi bozulma etkili olmuştur. Bu dönemde, hanehalkı borçluluğundaki düşük seviyenin devam etmesi ile firmaların döviz borçluluğundaki ve döviz açık pozisyonundaki azalma eğilimi endekse yukarı yönlü katkı vermiştir. 2020 yılı başında kredi arz-talep koşullarındaki iyileşme ve iktisadi faaliyetlerdeki güçlü seyrin desteğiyle sorunlu kredilerin azalması sayesinde banka kredi göstergelerinin endekse verdiği negatif katkı düşmüştür. Yurt içi ve yurt dışı piyasalarda yaşanan oynaklıklar ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamanın süresine bağlı olarak, önümüzdeki dönemde makrofinansal görünümün bir miktar daha olumsuz yönde etkilenebileceği öngörülmektedir.

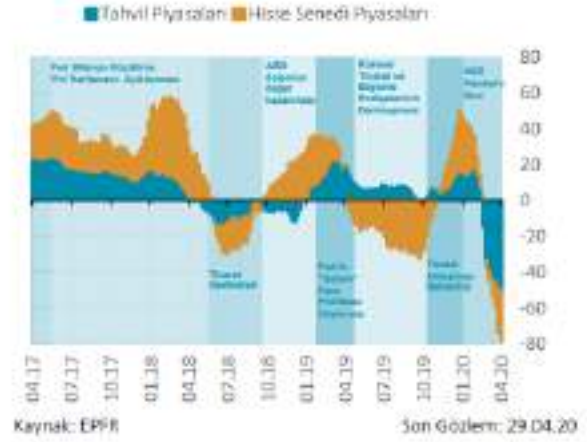
Koronavirüs salgını küresel büyüme görünümünü belirgin ölçüde zayıflatırken, toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyretmektedir (Grafik I.2). Salgına ilişkin gelişmeler ve belirsizlikler küresel risk iştahının gerilemesine, uluslararası piyasalarda oynaklığın artmasına ve küresel finansal koşulların sıkılaşmasına neden olmuş, bu dönemde gelişmekte olan ülkelerden (GOÜ) yüksek miktarda portföy çıkışları gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Küresel büyüme görünümüne ilişkin artan endişeler ile birlikte, gelişmiş ülke ve GOÜ merkez bankaları finansal sistemin etkin işleyişini desteklemek amacıyla faiz indirimlerine gitmiş ve genişleyici yönde geleneksel olmayan para politikaları uygulamaya başlamıştır. Alınan politika tedbirleri ve bazı ülkelerde salgının yayılma hızında görülen yavaşlama, 2020 yılı Nisan ayından sonra küresel piyasalardaki aşırı oynaklıkların azalmasına katkıda bulunmuştur.



Grafik I.2: Küresel PMI (Endeks)



Grafik I.3: GOÜ'lere Yönelen Haftalık Fon Akımları (13 Haftalık Birikimli, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

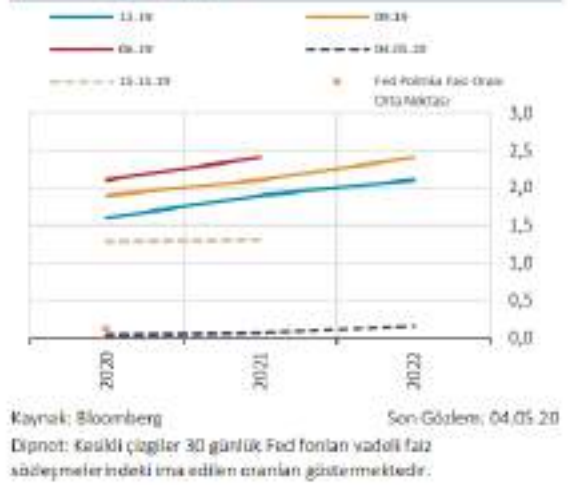
Gelişmiş ülkelerin likidite desteklerinin devam etmesi durumunda önümüzdeki dönemde küresel risk iştahının tekrar normalleşme eğilimine girebileceği öngörülmektedir. Bununla birlikte, küresel bazda ticari ilişkilerin ve yatırım kararlarının kalıcı olarak olumsuz yönde etkilenmesi halinde, gelişmiş ülkelerde uygulanan genişleyici ekonomi politikalarının GOÜ'ler üzerindeki olumlu etkilerinin sınırlı kalabileceği ve GOÜ'lerde iktisadi faaliyetin daha yavaş toparlanabileceği değerlendirilmektedir. Ayrıca, salgının önlenmesine yönelik olarak alınan izolasyon tedbirlerinin süresinin belirsiz olması, küresel iktisadi faaliyette yaşanan zayıflama ve gerek gelişmiş ülkelerde gerek GOÜ'lerde süregelen yüksek borçluluk finansal istikrara yönelik risk oluşturmaktadır.

Küresel ticaret politikalarında yaşanan olumlu gelişmeler nedeniyle 2020 yılının ilk ayında azalan küresel iktisadi politika belirsizliği, koronavirüs salgınının pandemi haline gelmesi sonrası Mart ayında küresel büyüme görünümüne ilişkin endişeler ve finansal koşulların sıkışmasıyla birlikte, önemli ölçüde artmıştır (Grafik II.1.1). Dünya çapındaki karantina önlemleriyle küresel iktisadi faaliyet ve büyüme görünümünde kaydedilen belirgin zayıflama, gelişmiş ve GOÜ iktisadi politikalarında öngörülebilirliği azaltmıştır. Küresel büyümeye ilişkin endişelerin etkisiyle 2019 yılında üç defada toplam 75 bp faiz indirimine giden ABD Merkez Bankası (Fed), koronavirüs salgınının neden olduğu iktisadi ve finansal koşulların iktisadi faaliyet ve büyüme görünümünü değiştirmesi üzerine, 2020 yılı Mart ayı içerisinde politika faizinde önce 50 bp, ardından 100 bp olmak üzere iki kez indirim yaparak, politika faizini yüzde 0 ila yüzde 0,25 aralığına çekmiştir. Piyasa beklentileri politika faizinin uzun süre düşük seviyede kalacağı yönündedir (Grafik II.1.2). Bununla birlikte, finansal piyasaların kredi aracılık faaliyetini etkin şekilde yerine getirmeye devam etmesi hedefi çerçevesinde, Fed tarafından geniş kapsamlı ve büyük tutarlı bir varlık alım politikası uygulanacağı duyurulmuştur. Ayrıca, ABD dışında ABD doları cinsinden fon ihtiyacını karşılamak amacıyla, aralarında GOÜ'lerin de bulunduğu bazı merkez bankaları ile para takası anlaşmaları yapılmıştır.

Grafik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri
(Endeks, 2012=100)



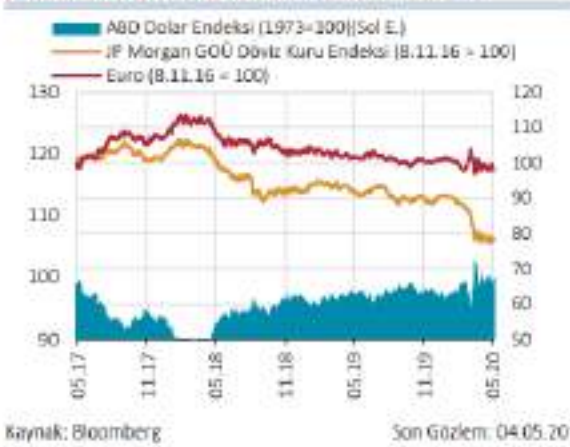
Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) ve Piyasa Beklentileri (Kesikli Çizgiler) (%)



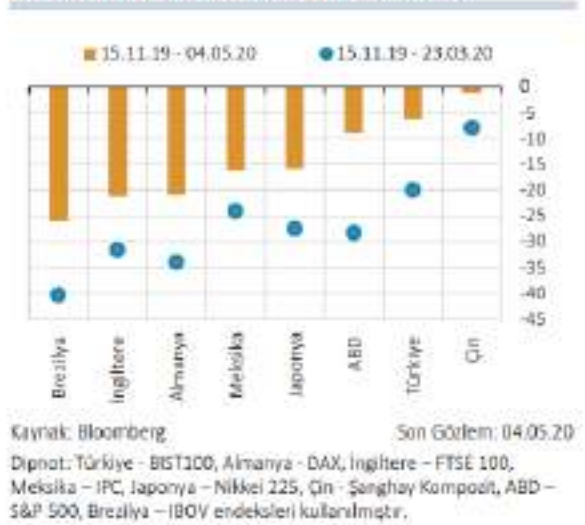
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

Küresel çapta ticaretin ve iktisadi faaliyetin durma noktasına gelmesi, enerji tüketimi ve petrol talebini büyük ölçüde azaltmıştır. Bu gelişme sonucunda petrol fiyatlarındaki düşüşten ve petrol piyasasındaki oynaklıktan etkilenen petrol ihracatçısı GOÜ'lerin para birimleri ABD doları karşısında önemli ölçüde değer kaybı yaşarken, dış piyasalara yönelik kırılganlığı daha az olan ve para birimlerinde yaşanan oynaklığa döviz piyasası işlemleri ve makroihtiyati politika araçları ile müdahale edebilen GOÜ para birimlerinde değer kaybı sınırlı olmuştur. Başta Fed olmak üzere, gelişmiş ülke merkez bankaları ile kurulacak para takası anlaşmaları, likidite riskini azaltarak GOÜ para birimlerinin değeri üzerindeki baskıyı azaltabilecektir. Bu dönemde gelişmiş ülke para birimleri dalgalı bir hareket sergilemektedir (Grafik II.1.8). Azalan risk iştahı, finansal koşullarda artan sıkışma ve artan likidite ihtiyacı nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ borsa endekslerinde de, son dönemde kısmen toparlanma gözlemlense de, büyük düşüşler yaşanmıştır (Grafik II.1.9).

Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)



Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020



Genişleyici para politikaları, koronavirüs salgını ile birlikte artan riskten kaçınma eğilimi ve geleceğe dönük belirsizlikteki artışın etkisiyle başta ABD ve Almanya olmak üzere gelişmiş ülkelerdeki uzun vadeli tahvil getirilerinde azalış eğilimi, mevcut Rapor döneminde belirginleşmiştir (Grafik II.1.10). Almanya ve Japonya'da enflasyon ve büyümeye ilişkin piyasa beklentilerinin de etkisiyle tahvil getirileri negatif oranlarda kalmayı sürdürmektedir. GOÜ'lerde ise küresel risk iştahındaki azalma ile birlikte tahvil getirilerinde oynaklık görülmektedir (Grafik II.1.11).

Grafik II.1.10: Gelişmiş Ülkelerde 10 Yıllık Hazine Tahvil Getirileri (%)



Grafik II.1.11: GOÜ'lerde 10 Yıllık Hazine Tahvil Getirileri (%)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

TÜRKİYE

İktisadi faaliyet 2019 yılında ılımlı ve kademeli bir toparlanma eğilimi göstermiş, mevcut Rapor dönemini kapsar şekilde 2020 yılı ilk çeyreğinde de genel olarak güçlü seyrini korumuştur. 2019 yılının ilk yarısında büyümeye belirgin katkı yapan net ihracat, yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde ithalattaki canlanmayla birlikte yıllık büyümeyi düşürücü etkiye bulunurken, büyümenin temel sürükleyicisi finansal koşullardaki iyileşmenin ve kredilerdeki ivmelenmenin etkisiyle yurt içi talep olmuştur (Grafik II.2.1). Güncel göstergeler, iktisadi faaliyette görülen güçlü seyrin finansal koşullardaki iyileşmenin de katkısıyla 2020 yılı Ocak ve Şubat aylarında sürdüğünü göstermektedir (Grafik II.2.2). Bununla birlikte, imalat sanayi ve salgından öncelikli olarak etkilenen hizmet sektörüne ilişkin öncü göstergelerin işaret ettiği üzere, koronavirüs salgınının Mart ayı ortalarından itibaren arz ve talep kanallarıyla iktisadi faaliyet ve işgücü piyasası üzerinde belirgin yavaşlatıcı etkisi olması beklenmektedir.

Grafik II.2.1: GSYİH Yıllık Büyümesi ve Harcama Yönünden Büyümeye Katkıları (% Puan)



Grafik II.2.2: İktisadi Faaliyete İlgili Seçilmiş Öncü Göstergeler



Kaynak: TCMB, İHS Markit-İSO, MÜSİAD



İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, 2018 yılı son çeyreğinden bu yana yıllıklandırılmış bazda faiz dışı harcamalar vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Bu gelişme sonucunda, 2018 yılı sonlarına kadar yataya yakın seyreden bütçe açığının milli gelire oranı 2019 yılından itibaren artış eğiliminde olmuştur (Grafik II.2.3). Salgının olumsuz etkilerinin azaltılmasına yönelik harcamaların artması ve ekonomik aktivitedeki zayıflamaya bağlı olarak ortaya çıkacak gelir kayıpları nedeniyle, bütçe açığının özellikle 2020 yılının ikinci çeyreğinde belirgin olmak üzere artacağı öngörülmektedir. İktisadi faaliyetteki dengelenmenin etkilerinin gecikmeli olarak gözlemlendiği işgücü piyasasında ise iyileşme eğilimi 2019 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren görülmeye başlamıştır. İstihdama yönelik teşvik ve tedbirlerin yanı sıra işgücüne katılım oranındaki düşüşün de bu dönemde işsizlik oranlarında kaydedilen gerilemede katkısı bulunmuştur. (Grafik II.2.4).

Grafik II.2.3: Merkezi Yönetim Bütçe Göstergeleri (12 Ay Birikimli, Milyar TL ve %)



Grafik II.2.4: İşgücü Piyasası (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

İşbankası Ekonomik Görünüm, Ekim 2020 raporuna göre

Eylül ayında imalat PMI Ağustos'a göre 1,5 puan gerileyerek 52,8 seviyesine inmesine karşın sektördeki büyümenin dört aydır devam ettiğine işaret etti. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Temmuz ayında geçen yılın aynı ayına göre %4,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimindeki aylık artış %8,4 düzeyinde gerçekleşti. Cari denge Temmuz ayında taşımacılık ve turizm gelirlerindeki azalışa bağlı olarak 1,8 milyar USD açık verdi. 12 aylık kümülatif verilere göre cari açık Temmuz'da 14,9 milyar USD ile Aralık 2018'den bu yana en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Merkezi yönetim bütçesi, ertelenmiş talebin devreye girmesiyle ekonomik aktivitede gözlenen toparlanmanın yanı sıra salgın sürecinde ötelenen vergilerin tahsilatının bütçe gelirlerini desteklemesinin etkisiyle Ağustos'ta 28,2 milyar TL ile Ocak ayından bu yana ilk kez fazla verdi. Eylül ayında TÜFE aylık bazda %0,97 yükselirken, Temmuz'dan bu yana yatay seyrini sürdüren yıllık TÜFE enflasyonu %11,75 oldu. Bu dönemde yurt içi ÜFE artışı aylık %2,65 düzeyinde gerçekleşirken, yıllık %14,33 ile Temmuz 2019'dan bu yana en yüksek düzeyine çıktı. TCMB politika faizini 200 baz puan artırarak %8,25'ten %10,25'e yükseltirken, BDDK normalleşme adımları kapsamında çeşitli düzenlemelere gitti. 2021-2023 dönemini kapsayan Yeni Ekonomi Programı açıklandı.

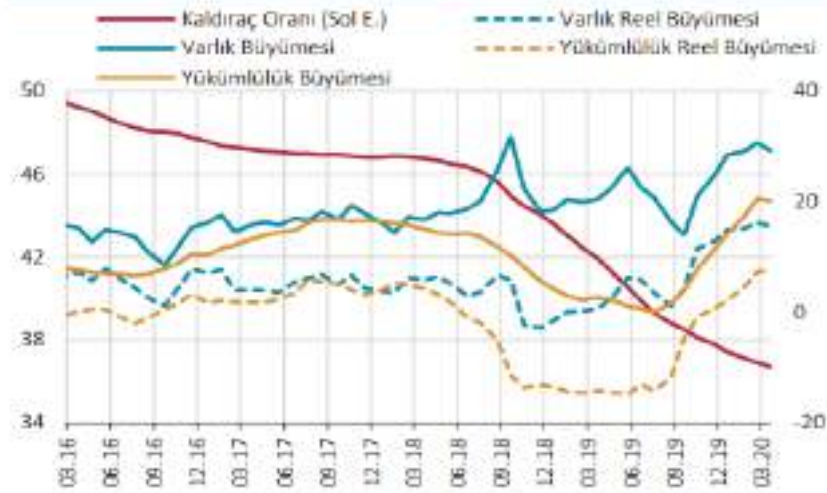
Hanehalkı Gelişmeleri

Hanehalkı finansal varlıklarının yaklaşık dörtte üçü tasarruf mevduatından, yükümlülüklerinin ise tamamına yakını bireysel kredilerden oluşmaktadır. Bu Rapor döneminde hanehalkı varlıklarındaki ve yükümlülüklerindeki yıllık



büyüme oranları baz etkisinin de katkısıyla yüksek seyretmiştir. 2020 yılı Mart ayı itibarıyla hanehalkı finansal varlıkları reel büyümesi yıllık bazda yüzde 15, yükümlülüklerin reel büyümesi ise yüzde 7 civarında gerçekleşmiştir (Grafik III.1.1). Bu gelişmede, varlıklar tarafında mevduatlar etkili olurken, yükümlülükler tarafında ihtiyaç kredisi büyümesi belirleyici rol oynamıştır.

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kaldıraç Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)



Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOKİ

Son Gözlem: 03.20

Dipnot: Kaldıraç oranı, yükümlülüklerin 12 aylık ortalamasının varlıklara oranını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır. Hesaplamalarda aylık ortalama kur verisi kullanılmaktadır. TOKİ için son veri 01.20, VYŞ için 02.20'dir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

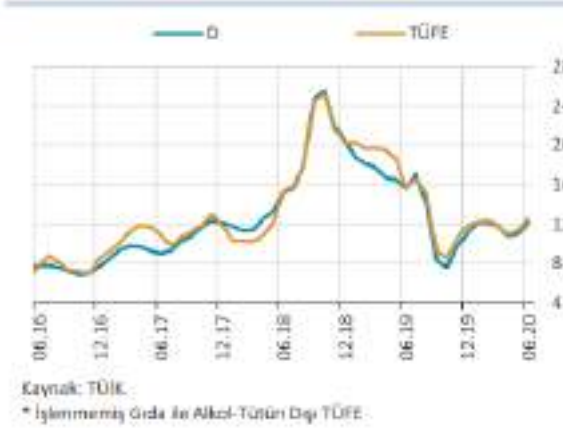
Koronavirüs salgınının etkisiyle, küresel piyasalarda artan belirsizlik ortamında finansal koşullardaki gevşeme eğilimi durmuş, GOÜ finansal piyasa ve ürünlerine yönelik risk algısı yükselmiştir. Dolaşım kısıtlamaları, bununla bağlantılı olarak tüketici davranışlarındaki değişiklikler ve tüketicilerin ihtiyatlılık seviyesindeki artışla birlikte toplam talepte düşüş yaşanmaktadır. Bu gelişmeler sonucunda, 2020 yılı Mart ayının ortasından itibaren, bireysel kredilerde gözlenen canlanma yerini durağan bir seyre bırakmıştır. Bu çerçevede bireylerin sosyal yalıtım uygulamalarıyla mümkün olduğunca evde vakit geçirmesi ve zaruri ihtiyaçlar harici harcamalarını kısması da bireysel yükümlülükte görülen artışın Mart ayından başlayarak yavaşlamasında belirleyici olmuştur. Salgının yayılmaya başlaması ve kontrol altına alınmasına yönelik diğer ülke deneyimleri ve salgının ülkemizdeki seyri değerlendirildiğinde, salgın kaynaklı gelişmelerin etkilerinin Türkiye'de de yılın ikinci yarısında hafifleyebileceği öngörülmektedir. Makroihtiyati politikaların etkisiyle 2014 yılından bu yana varlık büyümesi yükümlülüklerin üzerinde seyretmektedir. Bu çerçevede hanehalkı finansal kaldıraç oranı özellikle 2018 yılından beri kaydettiği hızlı gerilemeye mevcut Rapor döneminde yavaşlayarak devam etmiş, bu oran 2020 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 37 seviyesinin altına inmiştir.

TÜİK tarafından Eylül 2020'de yıllık enflasyon %11,75 olarak açıklandı. Bununla beraber 2020 yılında Türkiye'nin enflasyon oranına dair tahminler de oldukça değişmiş durumda. IMF Ekim 2019'daki raporunda 2020 yılına dair Türkiye'de %12,6'lık bir enflasyon tahmininde bulunurken, Nisan 2020 yılında bu tahminini %12'ye düşürdü. TCMB ise ocak ayında 2020 için %8,2 olan enflasyon tahminini 2. enflasyon raporunda %7,4'e çekse de geçtiğimiz günlerdeki 3. enflasyon raporunda %8,9'a yükseltti.



Tüketici enflasyonu 2020 yılının ikinci çeyreğinde 0,76 puan artarak yüzde 12,62'ye yükselmiş ve Nisan Enflasyon Raporu tahmin aralığının üst bandının bir miktar üzerinde gerçekleşmiştir (Grafik 3.1). Bir önceki çeyreğe kıyasla enflasyondaki artışa katkı veren ana gruplar sırasıyla temel mal ve gıda olmuştur (Grafik 3.2). Salgına bağlı birim maliyet artışları, birikimli döviz kuru gelişmeleri, uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanma ile dönemsel ve salgına bağlı etkilerle artan gıda fiyatları tüketici enflasyonundaki yükselişin temel belirleyicileri olmuştur. Bu görünüm altında, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve eğilimleri bir miktar yükselmiştir.

Grafik 3.1: TÜFE ve D Endeksi* (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TÜİK.

* İşlenmemiş Gıda ile Alkol-Tütün Dışı TÜFE.

Grafik 3.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Temel Mallar: Gıda, enerji, alkolü içecekler ve tütün ile altın dışında kalan mallar.

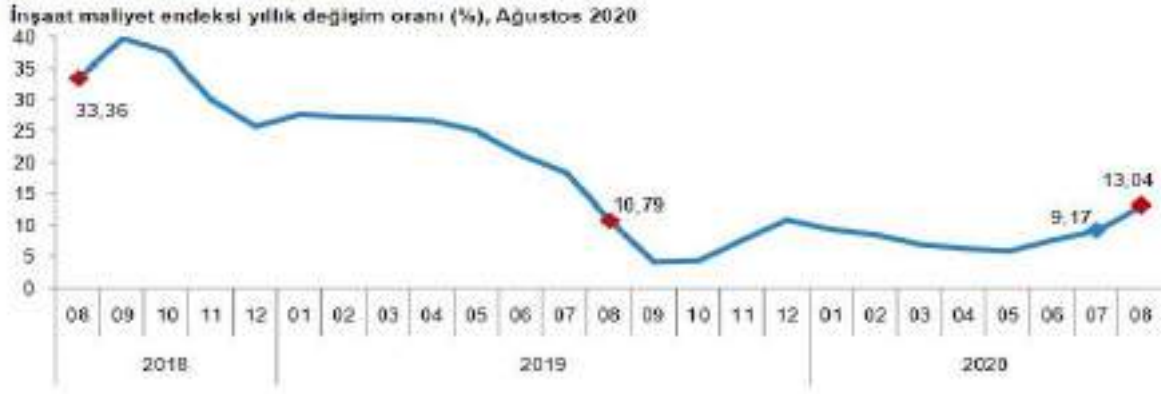
** Tütün ve Alkol: Alkolü içecekler ve tütün ürünleri ile altın.

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu, Temmuz 2020

Gayrimenkul Sektörü

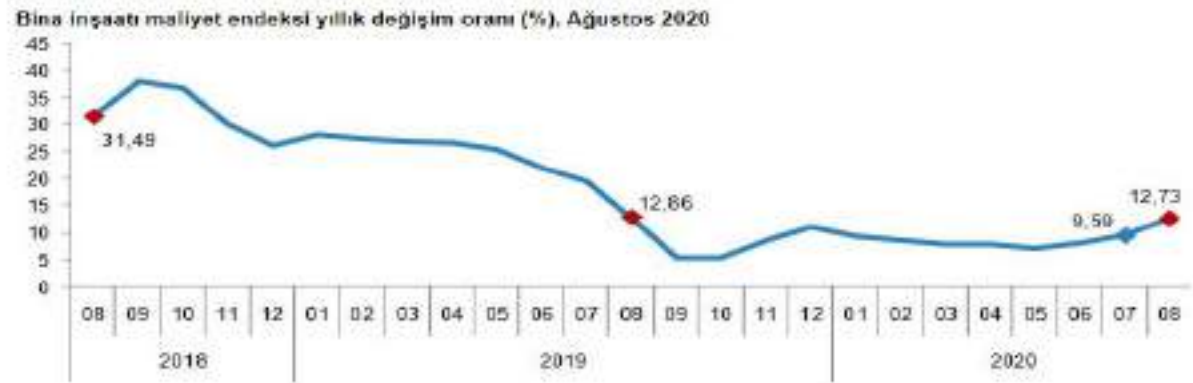
2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır. Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. 2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505.000 olurken 2020 yılının aynı döneminde 624.000 rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satışı rakamlarına baktığımızda 266.000 değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir.

İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %13,04 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,79, işçilik endeksi %0,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %12,51, işçilik endeksi %14,16 arttı.



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2020

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,55, işçilik endeksi %0,72 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %11,97, işçilik endeksi %14,29 arttı.



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2020

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,42, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,11 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,57, işçilik endeksi %0,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %14,29, işçilik endeksi %13,68 arttı.



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2020

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 1. Çeyrek dönem itibariyle %5,5 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %5,4 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,7 oldu. GSYH ise, %16,2 artarak 1 trilyon 71 milyar 98 milyon TL oldu.

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2.Çeyrek Raporu

4.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.3.1. Ankara İli



Ankara'nın Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Ankara, Türkiye'nin başkentidir. Ankara ili İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında, 39' ve 57' kuzey enlemi ve 32' ve 53' doğu boylamı arasında bulunur. Ankara'nın doğusunda Kırıkkale, kuzeydoğusunda Çankırı, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya, güneydoğusunda Kırşehir ve Aksaray İlleri bulunur.



Yüzölçümü 25.632 m2 olup yüzölçümü bakımından ülkenin üçüncü büyük ilidir. Ankara ilinde 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre; 25 İlçe ve ilçe belediyesi, bu belediyelerde toplam 1.425 mahalle bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bâla, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şerefiköyhisar ve Yenimahalle' dir.



Ankara'nın İlçeleri

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Ankara'nın Ulaşım Haritası

Ankara İline şehir içi ulaşım metro, hafif raylı sistem, otobüs, teleferik ve banliyö gibi toplu ulaşım araçlarıyla gerçekleştirilebilirken; şehirlerarası ulaşım karayolu, demiryolu ve havayolu ile sağlanmaktadır.

Havayolu ile ulaşım il merkezinin kuzeyinde yer alan Türk ve dünya şehirlerine bağlayan Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile sağlanmakta olup ayrıyeten sivil uçuşlara kapalı Etimesgut Askeri Havalimanı da yer almaktadır.

Karayolu ile ulaşım O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), Ankara'yı İstanbul'a, O20 (E90) otoyolu Ankara'yı Adana'ya, bağlamaktadır. Ankara ilinden geçen iki demiryolu hattı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlamaktadır. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlamaktadır.

Ankara İli 2019 yılsonu TÜİK verilerine göre nüfusu; 5.639.076'dır. Ankara nüfusu bir önceki yıla göre %2,45 artmıştır. İlde km2'ye 222 kişi düşmektedir. Nüfusu 944.609 kişi olan Çankaya İlçesi en kalabalık ilçe iken, nüfusu 3.097 kişi olan Evren İlçesi ise nüfusu en düşük olan ilçedir.

Ankara İl'inde ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayanmakta olup, tarım ve hayvancılığın ağırlığı giderek azalmaktadır. Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi İşletmeleri (KOBİ'ler) Ankara'daki sanayinin büyük çoğunluğunu oluşturmakta olup, mevcut olan irili ufaklı 10 binin üzerinde işletmenin, 3 bine yakını Ankara Sanayi Odası'na kayıtlıdır. Günümüzde sanayi kuruluşlarının %40'ının üretim yaptığı alan Makina ve Metal Sanayiidir. Savunma Sanayi, hem yetişmiş insan gücü hem de bu sektör içinde yer alan kuruluşların yarattığı potansiyel yoluyla Ankara'da çok büyük sanayi kuruluşlarının doğmasını sağlamış ve savunma sanayi yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara'yı Türkiye'de başta gelen illerden birisi konumuna taşımıştır.

Ankara'daki sanayi üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

4.3.2. Akyurt İlçesi



Akyurt İlçesinin Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Akyurt İlçesinin kuzeyinde Çubuk, doğusunda Kalecik, batısında Pursaklar, Güneybatısında Elmadağ, ilçeleri bulunmaktadır. İlçe merkezi Çankırı, Kastamonu ve Sinop'u Ankara'ya bağlayan Devlet karayolu üzerinde olup, Ankara kent merkezine uzaklığı 33 km dir.

Yüzölçümü 258 km kare, denizden yüksekliği ise 960 metredir. Akyurt, 20.05.1990 tarihinde, 3644 sayılı kanun ile ilçe statüsü kazanmış olup 26 mahallesi bulunmaktadır. Mahalleleri; Ahmetadil, Atatürk, Balıkhisar, Beyazıt, Büğdüz, Cücük, Çam, Çardakbağı, Çınar, Elecik, Galaba, Güzelhisar, Haydar, Karacakaya, Karacalar, Karayatak, Kızık, Kozayağı, Samut, Saracalar, Şeyhler, Teberik, Timurhan, Uzunlar, Yeşiltepe ve Yıldırım Mahallesidir.

Akyurt İlçesi 2019 yıl sonu TÜİK verilerine göre nüfusu; 36.123 dür. Nüfusun 18.462 erkek ve 17.661 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,11 erkek, %48,89 kadındır. Nüfusu 15.550 kişi olan Yıldırım Mahallesi en kalabalık mahalle iken, nüfusu 60 kişi olan Karayatak Mahallesi ise nüfusu en düşük olan mahalledir.

İlçenin ekonomisi Tarım ve Hayvancılığa dayanmaktadır. 1995 yılından itibaren ilçe ekonomisi hayvancılıktan daha çok sanayiye kaymıştır. Tarım da büyük ölçüde makineleşmiştir. Hava alanına yakın olması nedeniyle; Elektronik, Gıda, Lojistik, Tekstil, Otomotiv, Elektrik, Mobilya sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar ilçede faaliyet göstermektedir.

Uluslararası Esenboğa Havalimanının ilçede bulunması, gelecekte planlanan yolcu kapasitesinin 10 Milyon'a çıkarılması sonucu Akyurt-Esenboğa, Esenboğa-Ankara arası bölünmüş yol çalışmaları da tamamlanmıştır. İlçede uluslar arası alanda faaliyet gösterecek bir fuar alanı yapılması planlanmaktadır. Yapılacak olan fuar alanı bu alanda dünyanın en büyük merkezlerinden birisi olması planlanmaktadır.



5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlayabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

“Bir mülk, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.”

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.



- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satış ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esas olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım



satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve birlir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.



5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerleme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarılmanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.



6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR

- Yapı kullanma izin belgesinin olması
- Bina cephe ve konstrüktif özelliklerinin iyi özellikte olması.
- Bina iç yapı malzemelerinin iyi kalitede olması
- Sanayi bölgesi içinde yer alması
- Ankara-Çankırı yoluna yakın olması

ZAYIF YANLAR

- Genel ekonomik durgunluk
- Binaların mevcut kullanımı dikkate alındığında belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi

FIRSATLAR

- Ankara merkeze yakın konumlu olması
- Havaalanına yakın konumlu olması
- Sanayi alanı içinde olması

TEHDİTLER

- Ülke genelinde yaşanan ekonomik dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Yapının özellikleri ve büyüklüğü nedeniyle kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması

6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının “Sanayi Tesisi” olduğu düşünülmektedir.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Yapılan kapsamlı incelemede değerleme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin birlikte kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmazın konumlandığı uzak ve yakın çevrede sanayi kiralama arzının yeterli seviyede olmamasından ötürü gelir yaklaşımı ile değer hesabı yapılmamıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip satılık sanayi tesisleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibari ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır. Pazar araştırması bilgi amaçlı sunulmuş olup bölgede değer tespitine yönelik emsallerin yetersiz olmasından nihai değer tespitinde piyasa araştırılmasından faydalanılmamıştır.

Maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değeri için arsa değerinin hesaplanması gerekmektedir. Konu yapının konumlandığı arsanın değeri için emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa/tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, yapılaşma koşulları, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar araştırmaları

✓ **SATILIK EMSALLER – FABRİKA-DEPO**



NO	BİNA KAPALI ALAN, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	1.350	2.550.000	1.888	Büğdüz Mahallesi Sanayi bölgesinde yer alan, 1658 ada 23 parselin hissesi olan, 2350m2 arsa üzerine, zemin+1 katlı toplamda 1350m2 kapalı alanlı projelendirilmiş ve inşa edilecek olan 2021 de teslim edilecek yeni fabrika binası.	Mahmut Uğur – 0 (530) 341 15 00
Emsal 2	2500	5.300.000	2.120	Büğdüz Mahallesi Sanayi bölgesinde yer alan, Ankara-Çankırı yolunun güneyinde, 13.832m2 arsa üzerine, zemin+1 katlı toplamda 2500m2 kapalı alanlı depo.	BÜĞDÜZ EMLAK - 0 (546) 252 32 73

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık fabrika ve depo emsalleri incelenmiş olup satışa sunulan fabrika binası proje aşamasında satışa sunulduğu, depo binasının üretime yönelik olmaması göz önünde bulundurulmuş, hali hazırda üretim amaçlı inşa edilmiş satışa konu gayrimenkul emsaline bölgede rastlanılmamıştır. Rapor içeriğinde Pazar araştırması bilgi amaçlı sunulmuş olup bölgede değer tespitine yönelik emsallerin yetersiz olmasından nihai değer tespitinde piyasa araştırılmasından faydalanılmamıştır.

✓ **SATILIK EMSALLER – ARSA**



NO	ALAN, m ²	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	3.000	850.000	283	Büğdüz Mahallesinde, Sanayi ve depolama alanı içinde, 1658 ada 7 parsel, Emsal:1,00 hmaks Serbest yapılaşma şartlarına sahip arsa	AKYURT STAR EMLAK - 0 (312) 844 11 14
Emsal 2	7.420	2.100.000	283	Büğdüz Mahallesinde, Sanayi ve depolama alanı içinde, 1658 ada 1 parsel, Emsal:1,00 hmaks Serbest yapılaşma şartlarına sahip arsa	ÇORUM EMLAK - 0 (532) 765 29 57
Emsal 3	11.190	3.350.000	299	Büğdüz Mahallesinde, Sanayi ve depolama alanı içinde, 1658 ada 11 parsel, Emsal:1,20 hmaks Serbest yapılaşma şartlarına sahip arsa	MESUT EMLAK - 0 (515) 868 08 37
Emsal 4	1	275	275	Bölgeye hakim ve geniş portföye sahip emlak firması yetkilisi ile yapılan görüşmede, sanayi ve depolama alanı lejantlı taşınmazlarda; Çankırı Bulvarına cepheli olmayan arsaların bulvara olan mesafeleri, büyüklükleri ve hisse durumlarına göre 250 TL/m ² ila 300 TL/m ² fiyat aralığında, bulvar üzerinde konumlu arsa nitelikli taşınmazların 400 TL/m ² ila 500 TL/m ² fiyat aralığında el değiştirebildiği bilgisi bilgisi alınmıştır.	AKYURT STAR EMLAK - 0 (312) 844 11 14

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazın yakın çevresinde bulunan satılık arsa emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan, imar-yapılaşma koşulları gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak arsanın birim satış değerine ulaşılmıştır.



NO	ARSA ALAN	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m ²	ALAN - KULLANIM	KONUM	İMAR- YAPILAŞMA	PAZARLIK	DÜZETLME BİRİM DEĞER- TL/m ²
Emsal 1	3.000	850.000	283	0%	5%	0%	-15%	255
Emsal 2	7.420	2.100.000	283	0%	5%	0%	-15%	255
Emsal 3	11.190	3.350.000	299	0%	5%	-8%	-15%	245
ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m ²								252

Emsal karşılaştırma yöntemi için arsanın birim satış değeri **252,-TL/m²** emsal fiyatı belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1661 ADA 5 PARSEL	12.447	254	3.130.752	3.131.000

1661 ada 5 parselin değeri, 06.10.2020 tarihi itibarıyla, KDV hariç **3.131.000,-TL** olarak hesaplanmış ve maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete 'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yönteminde verilen birim değerler amortisman düşüldükten sonraki birim değerler olup oluşan toplam maliyet değeri amortisman sonrası oluşan değerdir.



İdari-Üretim-Rezerv ve Depo Bölümlerinin Kullanım Alanları (Proje esas alanlar içindeki kullanımlara göre)						
	İdari alan (m2)	Üretim ofis alanları (m2)	Üretim Alanları (m2)	Hijyenik Üretim Alanları (m2)	Rezerv ve Depo Alanları (m2)	Toplam Alan(m2)
Fabrika Binası Zemin kat	288	137	8051	0	0	8.476,00
Fabrika Binası 1. kat	0	0	0	8322	0	8.322,00
Fabrika Binası 2. kat	460	0	910	0	6857	8.227,00
Toplam	748	137	8961	8322	6857	25.025,00
Su deposu	0	0	0	0	313	313,00
YASAL DURUM DEĞERİ						
				Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam (TL)
ARSA				12.447	254	3.130.752
Fabrika binası	İdari bölüm			748	1.270	949.960
	Üretim ofis bölümü			137	1.040	142.480
	Üretim Bölümü			8.961	1.040	9.319.440
	Hijyenik Üretim			8.322	1.460	12.150.120
	Rezerv -Depo Bölümleri			6.857	800	5.485.600
Su Deposu				313	300	93.900
Toplam				25.338		28.141.500
Bina dışı maliyetler	Saha asfaltı			3.658	62	226.796
	Bahçe Duvarı (m)			229	60	13.740
Toplam						240.536
Toplam bina ve Bina dışı maliyetler						31.512.788
Toplam bina ve Bina dışı maliyetler						31.513.000

Üretim ve idari birimleri içinde barındıran fabrika binası inşaatında kullanılan yapı malzemeleri incelendiğinde; üretim bölümlerinde hijyenik ortamı sağlamak amaçlı yapı malzemesi kullanıldığı, idari bölümde iyi kalite yapı malzemesi kullanıldığı, rezerv ve depo bölümlerinin ise ihtiyacı karşılayacak yeterlilikte yapı malzemesi kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapı maliyeti hesabında da bölümlerde kullanılan yapı malzemesi farklılıkları dikkate alınmıştır.

1661 ada 5 parselin maliyet yöntemi ile yasal değeri; 06.10.2020 tarihi itibarıyla, KDV hariç **31.513.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.



İdari-Üretim-Rezerv ve Depo Bölümlerinin Kullanım Alanları						
	İdari bölüm (m2)	Üretim Ofis Bölümü (m2)	Üretim Alanları (m2)	Hijyenik Üretim Alanları (m2)	Teknik Hacim, Rezerv ve Depo Alanları (m2)	Toplam Alan(m2)
Fabrika Binası Zemin kat	288	137	8051	0	0	8.476,00
Fabrika Binası Asma Kat	268	132	110	0	0	510,00
Fabrika Binası 1. kat	0	0	0	8340	0	8.340,00
Fabrika Binası 2. kat	460	0	910	0	6970	8.340,00
Fabrika Binası Çatı katı	0	0	0	0	1600	1.600,00
Toplam	1016	269	9071	8340	8570	27.266,00
Fabrika binası dışında kalan yapıların kullanım alanları						
						Alan (m2)
Su deposu						313
Prefabrik Ek Bina 1						675
Sundurma 1						164
Sundurma 2 (3 adet araç yükleme alanı)						480
Sundurma 3 (Dinlenme bölümü)						57
Sundurma 4 (Depo)						81
Kazan Dairesi						182
MEVCUT DURUM DEĞERİ						
			Alan (m2)		Birim Değer (TL/m2)	Toplam (TL)
ARSA			12.447		252	3.130.752
Fabrika binası	İdari bölüm		1016		1.270	1.290.320
	Üretim ofis bölümü		269		1.040	279.760
	Üretim Bölümü		9071		1.040	9.433.840
	Hijyenik Üretim Bölümü		8340		1.460	12.176.400
	Rezerv -Depo Bölümleri		6970		800	5.576.000
	Çatı Kat Teknik Hacim Bölümleri		1600		720	1.152.000
Fabrika binası dışında kalan yapıların kullanım alanları	Su Deposu		313		300	93.900
	Prefabrik Ek Bina 1		675		720	486.000
	Sundurma 1		164		300	49.200
	Sundurma 2 (3 adet araç yükleme alanı)		480		200	96.000
	Sundurma 3 (Dinlenme bölümü)		57		200	11.400
	Sundurma 4 (Depo)		81		200	16.200
	Kazan Dairesi		182		720	131.040
Toplam			29.218			30.792.060
Bina dışı maliyetler	Saha asfaltı		2.019		62	125.178
	Bahçe Duvarı (m)		229		60	13.740
Toplam						138.918
Toplam bina ve Bina dışı maliyetler						34.061.730
Toplam bina ve Bina dışı maliyetler						34.062.000



Yerinde yapılan inceleme ve ölçümlerde projeye aykırı büyütme ve ek binalar yapıldığı tespit edilmiştir. Ek inşa edilen binalar yapı sınıfı, inşasında kullanılan yapı malzemesi ve kalitesine göre değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

1661 ada 5 parselin maliyet yöntemi ile mevcut durum değeri; 06.10.2020 tarihi itibarıyla, KDV hariç **34.062.000,- TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında taşınmazın yakın ve uzak çevresinde yer alan sanayi yapıları mal sahipleri tarafından işletildiği, kiraya verilerek işletilme arzının kısıtlı olduğu dikkate alınarak Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda proje esas alınarak yasal durum değeri, yerinde yapılan ölçüm ve incelemelere göre mevcut durum değeri verilmiştir.

6.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olup, yerinde komşu parseller olan 6, 7 ve 9 parseller ile birlikte çit ile çevrildiği ve birlikte kullanım olduğu görülmüştür. Ancak istendiği takdirde binaların ayrı ayrı değerlendirilebileceği düşünülerek konu taşınmaza bağımsız değer verilmiştir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerinin tespitinde; "Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz için proje geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu, imar mevzuatı ve tapu mevzuatı gereği yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür. Raporun ilgili bölümlerinde gerekli açıklamalar yapılmıştır.



8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşaat ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyeti, 07.07.2020 tarih, 5205 yevmiye numarası ile TURK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Ankara İli, Akyurt İlçesi, Büğdüz-İmar Mahallesi, 1661 Ada, 5 parselde kayıtlı "Arsa " vasıflı ana taşınmazın üzerine inşa edilmiş olan fabrika binası ve müştemilatları için arsa+bina bedelleri bir arada olmak üzere, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

Yasal Durum Değeri;

1661 ADA 5 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	31.512.788
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	31.513.000

Mevcut Durum Değeri;

1661 ADA 5 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	34.061.730
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	34.062.000

1661 ada 5 parselin 06.10.2020 tarihi itibarıyla, yasal durum değeri KDV hariç **31.513.000,-TL (Otuzbirmilyonbeşyüzonüçbin Türk Lirası)**, mevcut durum değeri KDV hariç **34.062.000,-TL (Otuzdörtmilyonaltmışikibin Türk Lirası)**, olarak piyasa değeri takdir edilmiştir.



Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu

Yasal;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Ankara İli, Akyurt İlçesi, Büğdüz-İmar Mahallesi, 1661 Ada, 5 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş Fabrika binası ve müştemilatları	31.512.788	31.513.000	37.185.090

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARIÇ değerlerdir.

Mevcut;

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Ankara İli, Akyurt İlçesi, Büğdüz-İmar Mahallesi, 1661 Ada, 5 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş Fabrika binası ve müştemilatları	34.061.730	34.062.000	40.192.842

Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARIÇ değerlerdir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2020_OZLPR_00022 no.lu rapor, TURK İLAÇ VE SERUM SANAYİ A. Ş.'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 27.10.2020
(Ekspertiz tarihi: 06.10.2020)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
ÖZGE SIVAKCI SPK LİSANS NO: 403193 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	ENCAN AYDOĞDU SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	GÖKHAN USLU SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



9. RAPOR EKLERİ

9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-10-2020-08:33

Kayıt Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Doküman No	Beyan No
005620133564	20201021-48-F00915	13356

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1661/5
Taşınmaz Kimlik No:	34032795	AT Yüzölçümü(m2):	12447.00
İl/İlçe:	ANKARA/ AKYURT	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Akyurt	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜĞDÜZ-İMAR Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blık/Kat/Giriş/SBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1142	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi Tarih-Yerine
Beyan	Diğer (Konusu: Bu parsel 5403 Sayılı Kanunun 14.Maddesi gereğince Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen Büyük ova koruma alanında kalmaktadır.Taah ve Orman Bakanlığının izni olmadan biriksel üretim amacının dışından kullanılmaz.) Tarih: - Sayı: E.2162726(Şablon: Diğer)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Akyurt - 17-07-2019 14:53 - 5192	-

1 / 4

		VKN		
--	--	-----	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerine	Terkin Sebabi Tarih-Yerine
527883691	(SN:7826762) TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12447.00	12447.00	6361 S.Y.Göle Deneden Adına Devir 07-07-2020 5205	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

--	--	--	--	--	--	--	--

2 / 4



İpotek

Alacaklı	Müsterik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	80000000.00 TL	17,0 değişkenli	1/1	FBK	Akyurt - 09-07-2020 16:32 - 5400

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Akyurt - BUĞDÜZ-İMAR Mah. - (Aktif) - 1661 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:7826762) TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	80000000.00 TL	Akyurt - 09-07-2020 16:32 - 5400	-

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müsterik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Evet	5000000.00 USD	10,0 değişkenli	2/1	FBK	Akyurt - 17-07-2020 15:11 - 5771

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Akyurt - BUĞDÜZ-İMAR Mah. - (Aktif) - 1661 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:7826762) TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 USD	Akyurt - 17-07-2020 15:11 - 5771	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **N0Wq5F84Yd** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





TASINMAZA AIT TAPU KAYIT (Akit Malikler için Detaylı - SEI var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Emm Tipi	1 Ana Tapu	Akt/Pasif	1 000/10
Zaman No	1 3003270	Yatırım	12.000.000 m2
E/Bey	ANTARAKURVET	Ant Tap. Nispet	ARMA
Kurum Adı	Alman TM		
Mülk / Kily Adı	MOĞOLIA HANU KAP		
Mülk	-		
CE / Nispet No	12.000		
Kayit Durum	1 Aktif		

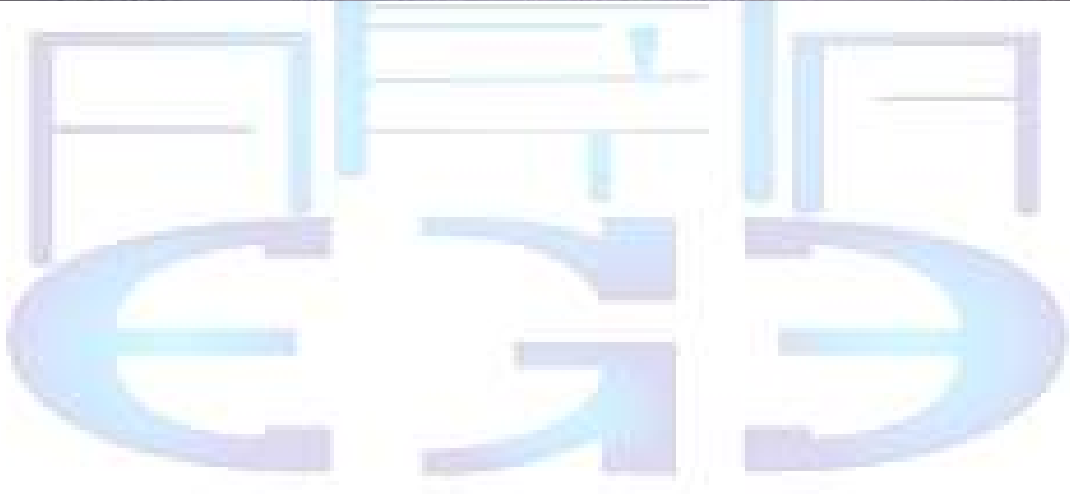
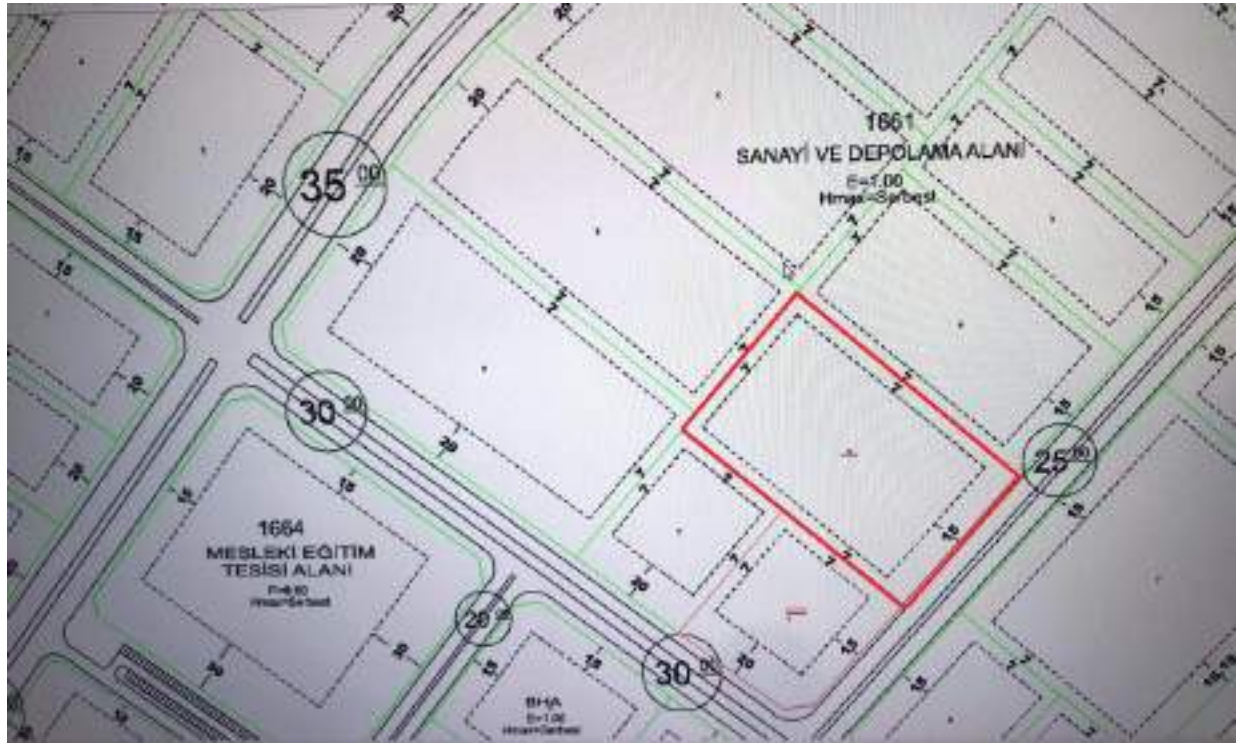
TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

[illegible][illegible]

Page 20 of 20

[illegible][illegible]

Figure 1 (continued)





T.C.
AKYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-25673682-100-4010
Konu : İmar Durumu (1661/5,6)

27/10/2020

Sayın Türk İlaç Ve Serum Sanayi A. Ş

İlg : 26.10.2020 tarihli ve 8002 sayılı yazı.

İlg yazıda; Akyurt İlçesi Büğdüz Mahallesi 1661 ada 5 ve 6 nolu parsellerin imar durumları sorulmaktadır.

Söz konusu parseller Büğdüz Mahallesi 1661 ada 5 ve 6 nolu parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında;

*Kullanım Amacı	: Sanayi ve Depolama Alanı
*İmsal	: 1.00
*Yençok	: Serbest olarak belirlenmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Resul CAN
Belediye Başkan V.

EK :
1- İmar Durum Kroki (1 Sayfa)
2- Plan Notu (1 Sayfa)

*Bu belge elektronik imzalıdır. İnzale suretinin alını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (5511/VQ-Q08129A-22qB96-qm8xXW-QgK2+Y8P) kodunu yazınız.

Büyüce Mah. 9 Mayıs 90 Cad. No:34 Akyurt/ Ankara
Tic. Sic. No: 312944 18 44- Daki: 3718 - 3320 Faka No: 312944 10-10
e-Posta: planproje@akyurt.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.akyurt.bel.tr>

Bilgi için: Merve BALA
Hırtta Kalitesi Yok
Telefon No:

9.2. Mahal Fotoğrafları





İdari Bölüm





Üretim Bölümü



Hijyenik üretim bölümleri



Ek-1 Bina



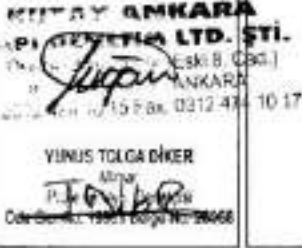
Çatı Kat (Teknik Hacim)



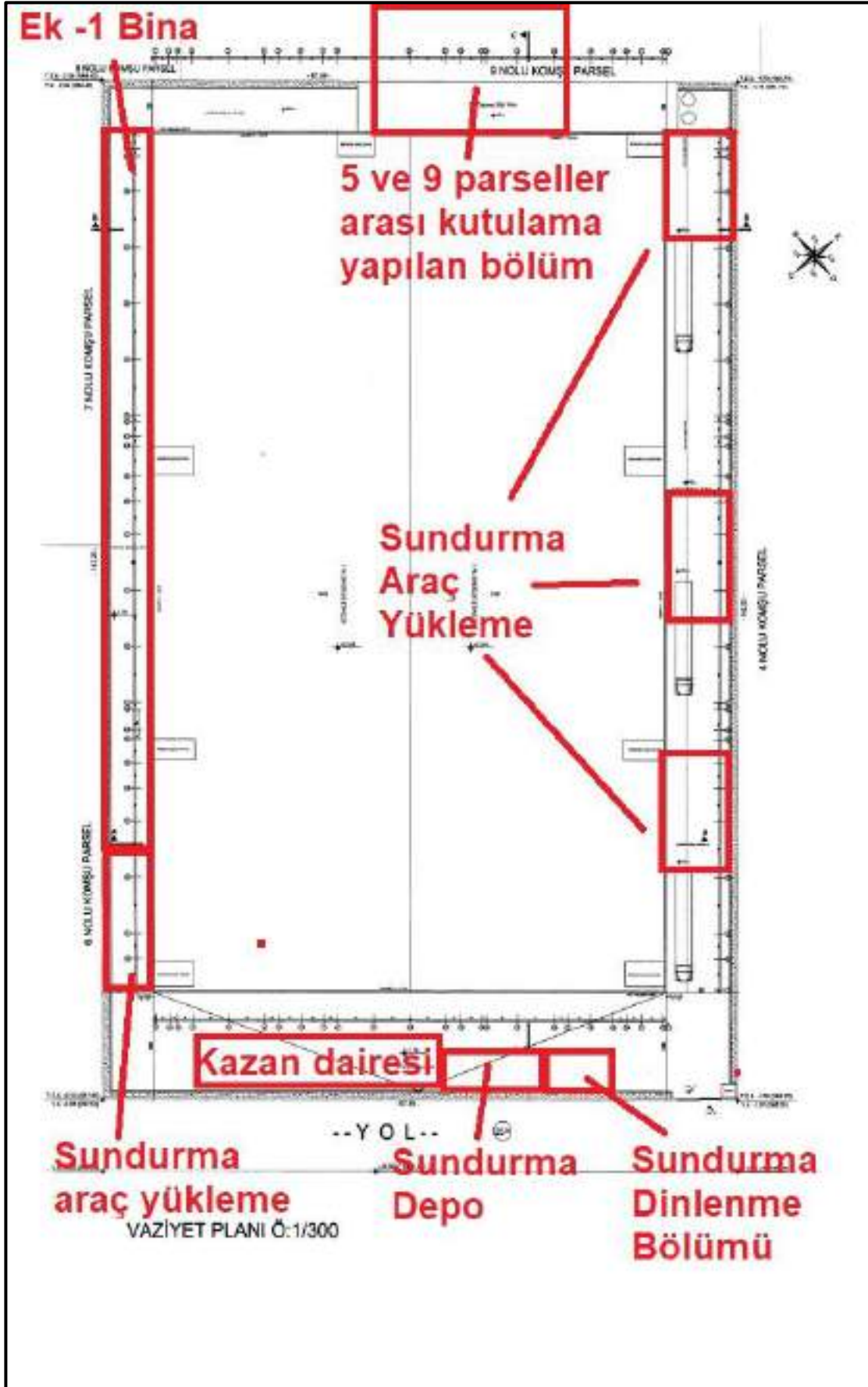
2.Kat (Rezerv Depo-PP Üretim Bölümü)



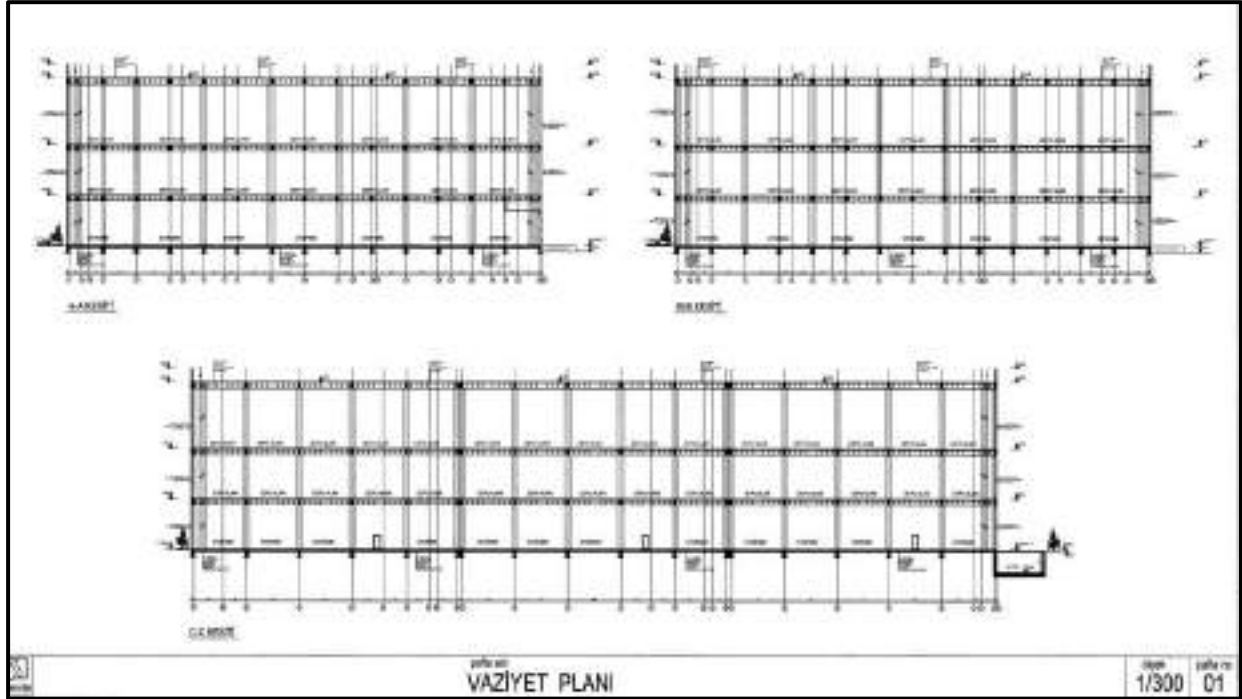
9.3. Proje, Ruhsat, Yapı kullanma Fotoğrafları

 sevde yapı-inşaat-mimarlık		SEVDE MİMARLIK MÜHENDİSLİK PROJE MÜŞAVİRLİK İNŞAAT TAAHHÜT EMLAKÇILIK GIDA SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. BEYAZIT MAHALLESİ ŞELELE SOKAK NO:1/8 AKYURT \ ANKARA www.sevdemimarlik.com.tr Tel- Fax :0 312 844 33 99				
ARSANIN			YAPININ			
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAH.	SAHİBİ	KULLANMA AMACI	KATAD	ARSA ALANI
AKYURT	AKYURT	BÜĞDÖZ	TÜRK İLAÇ VE SERUM SAN. A.Ş.	DEPO	Z-2	12.447,00 M ²
A PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN			B PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN			
1 VERGİ DAİRESİ	YAHYAGALIP MÜDÜRLÜĞÜ		11 VERGİ DAİRESİ			
2 SİCİL NO/T.C. KİM. NO	7540372852 / 34793361376		12 ODA SİCİL NO			
3 SOYADI(ÜNVANI)	ÇINAR		13 SOYADI(ÜNVANI)	TÜRK İLAÇ VE SERUM SAN. A.Ş.		
4 ADI	RAFIA		14 ADI			
5 BABA ADI	MUHARREM		A 15 Mahalle veya Semt			
6 DOĞUM TARİHİ	12.01.1980		O 16 Cadde veya Sokak			
7 DOĞUM YERİ	İL	KARABÜK	R 17 Kapı Numarası			
	İLÇE	MERKEZ	E 18 Daire Numarası			
8 MESLEĞİ	MİMAR		S 19 İL	ANKARA		
9 BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI		I 20 İLÇE	AKYURT		
10 ODA SİCİL NO	32083		C YAPILAN İŞİN			
Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı, soyadı İmzası			21 ÇEŞİDİ	MİMARİ PROJE		
			22 ODA PROJE KAYIT NO			
			23 ADA NO	1661	PARSEL NO	5
YAPI DENETİM		MİMARLAR ODASI		BELEDİYE ONAYI		
 YUNUS TOLGA DİKER Mimar Cebirsel No: 19953 Cebirsel No: 28068				 23 Ocak 2012 Cemal Arın SARP İmarat ve Şehircilik Müdürü		
M		1661 ADA 5 PARSEL MİMARİ TADİLAT PROJESİ				ÖLÇEK 1/150

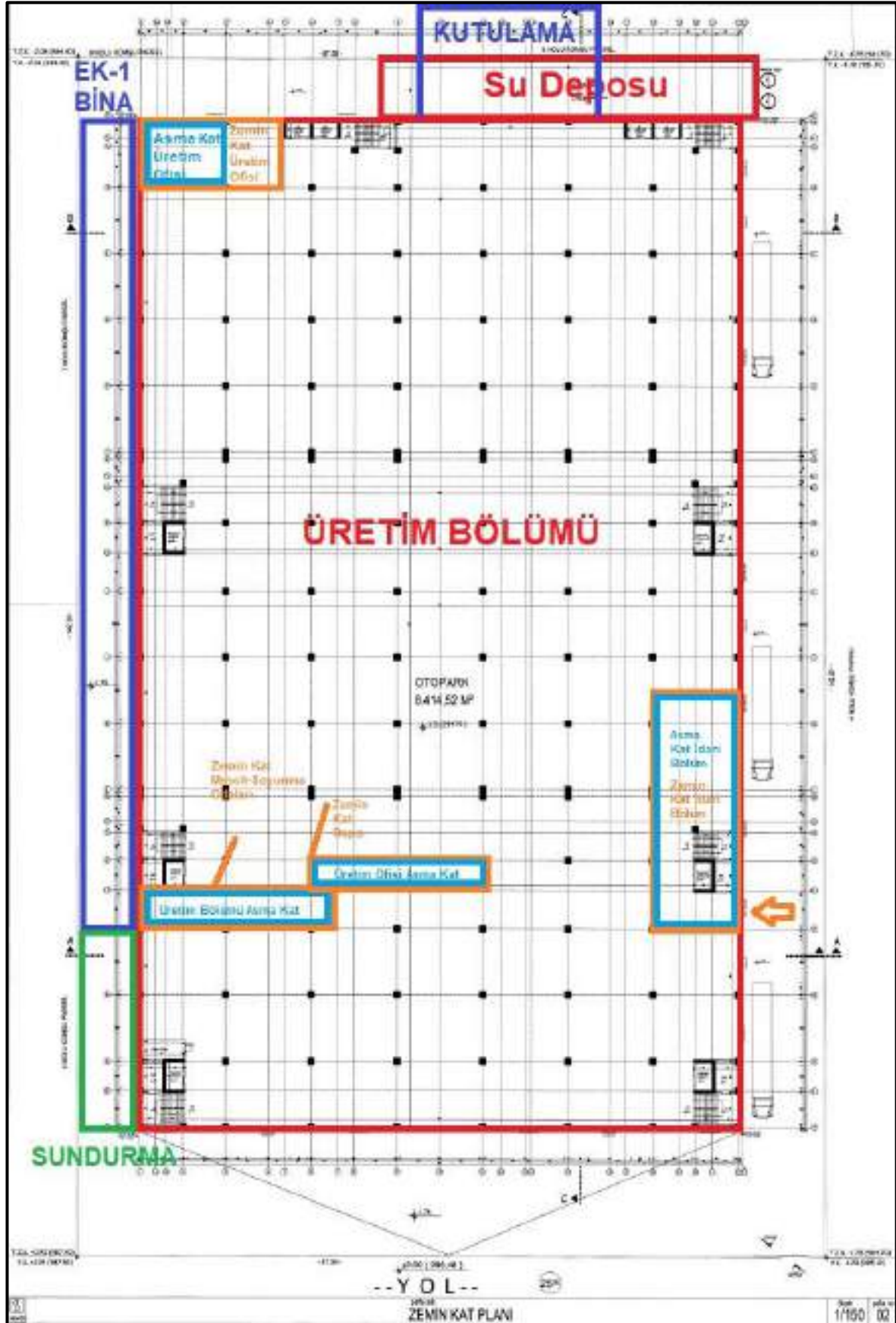
Vaziyet Planı



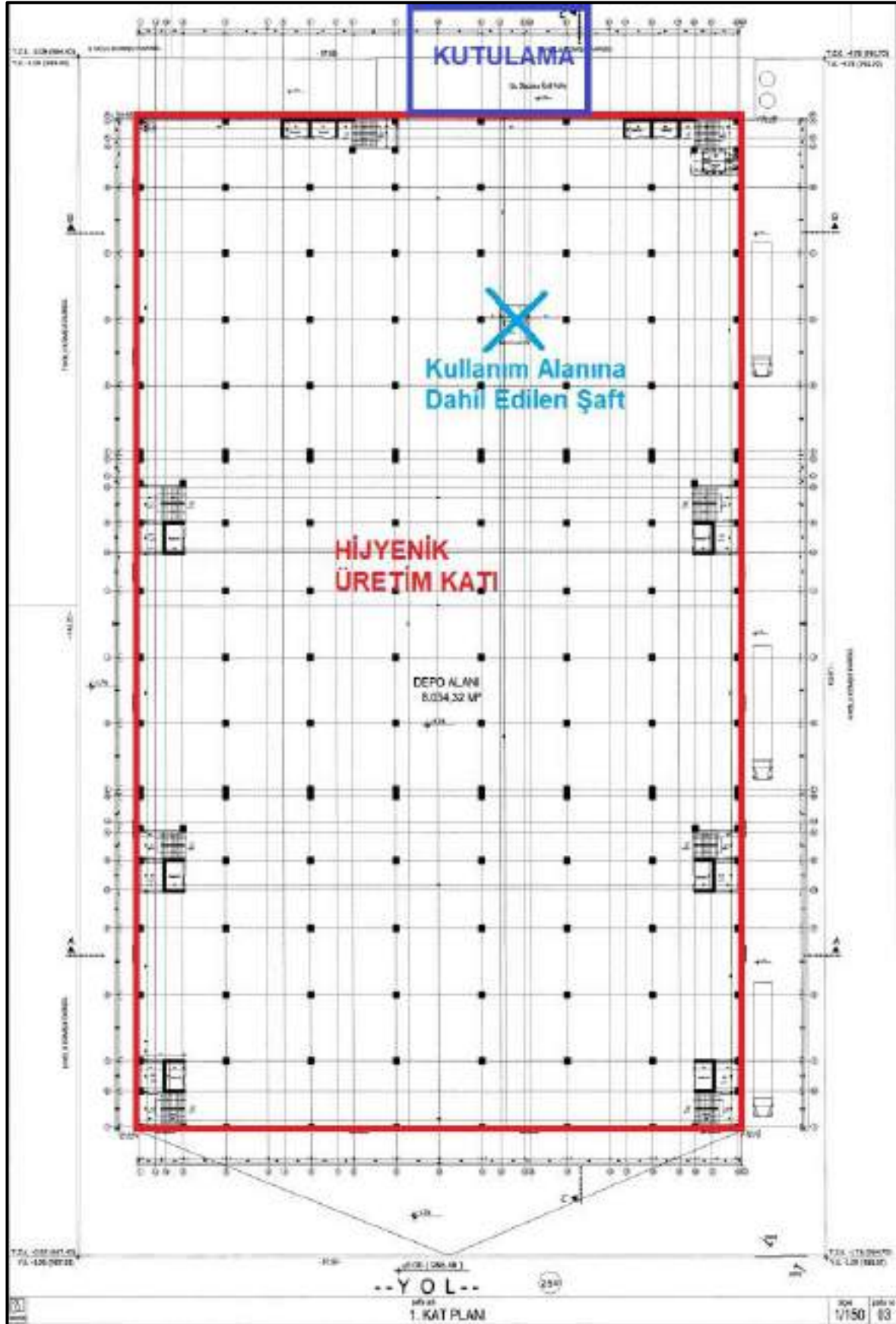
Kesit



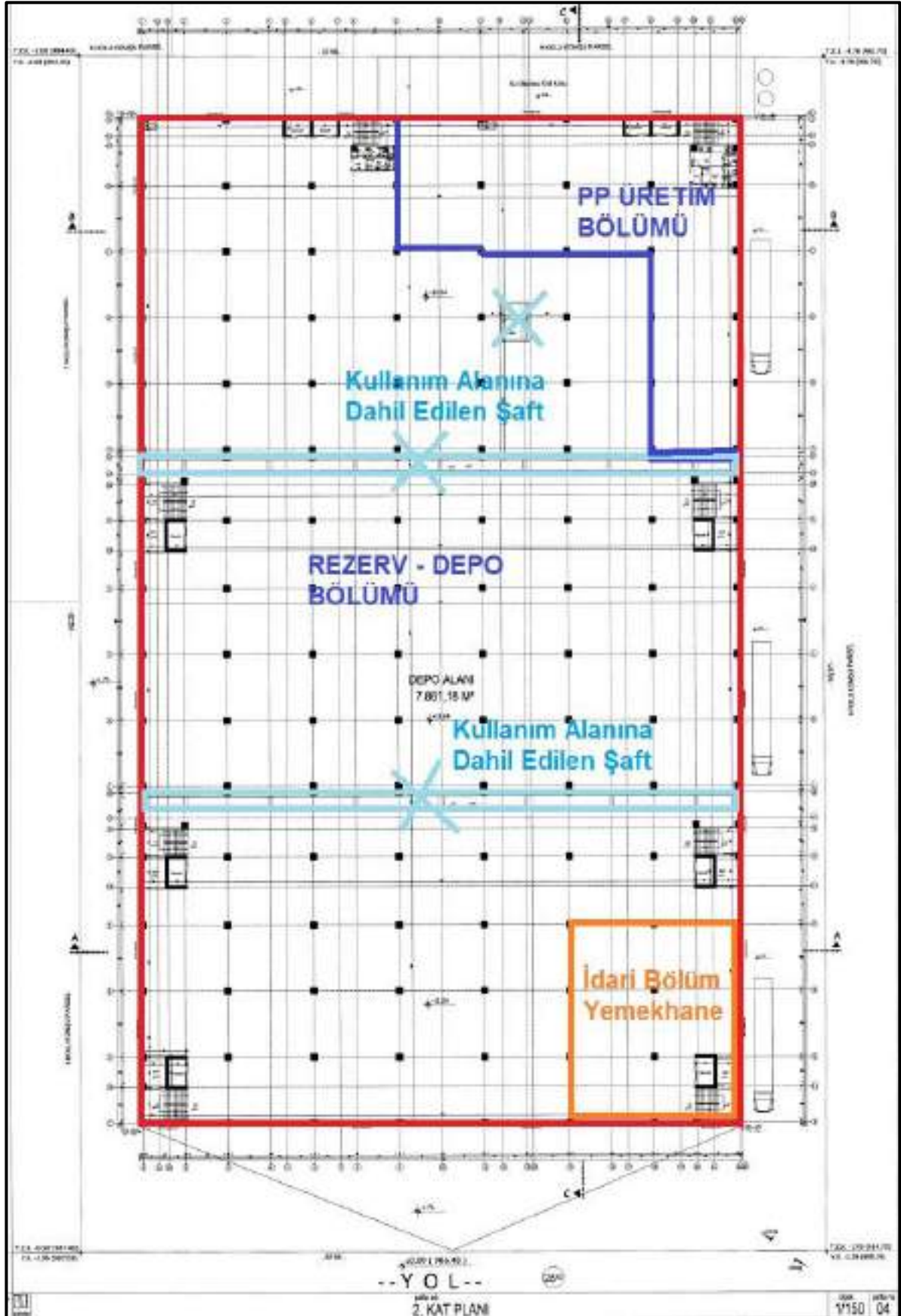
Zemin Kat Planı



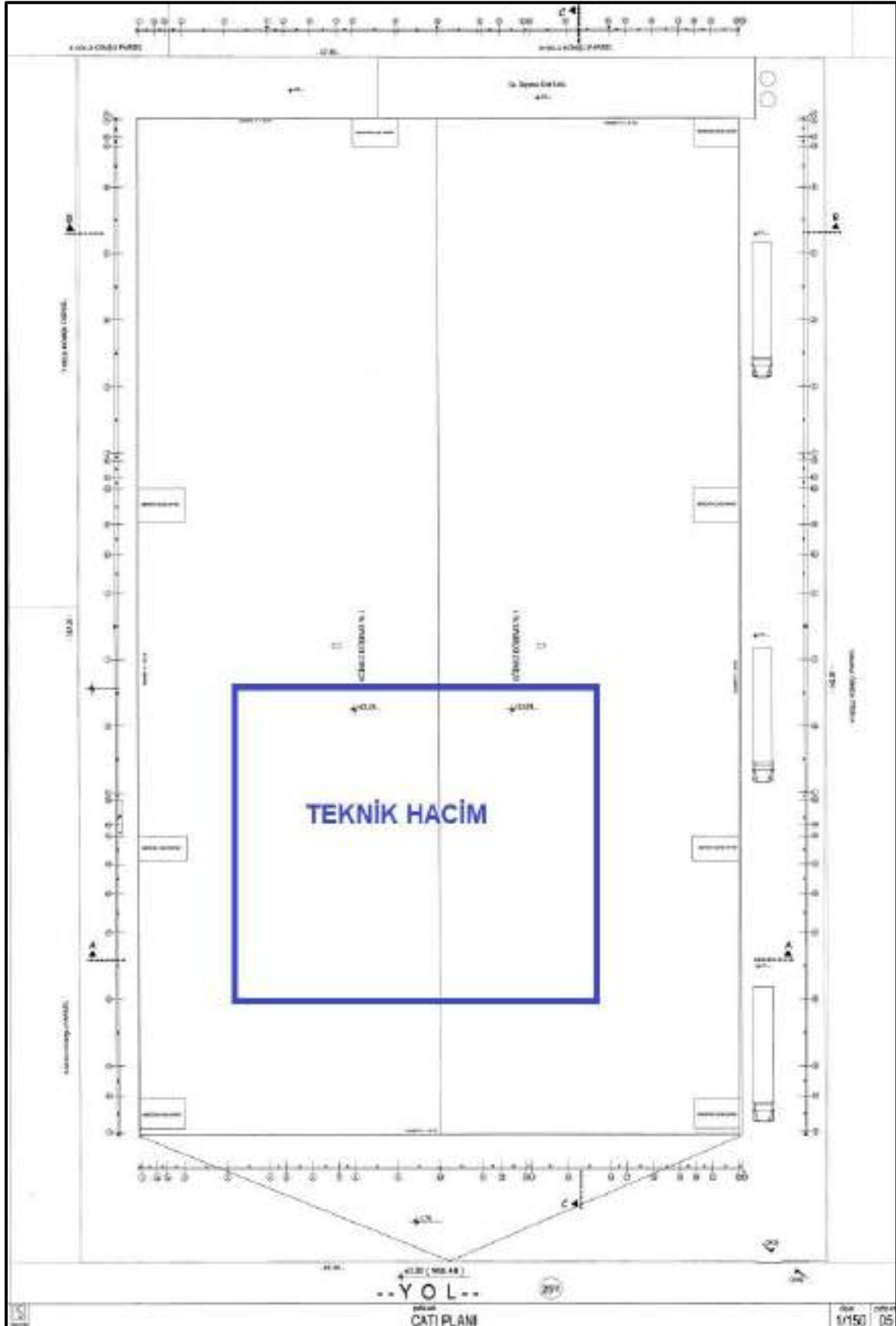
1.Kat Planı



2.Kat Planı

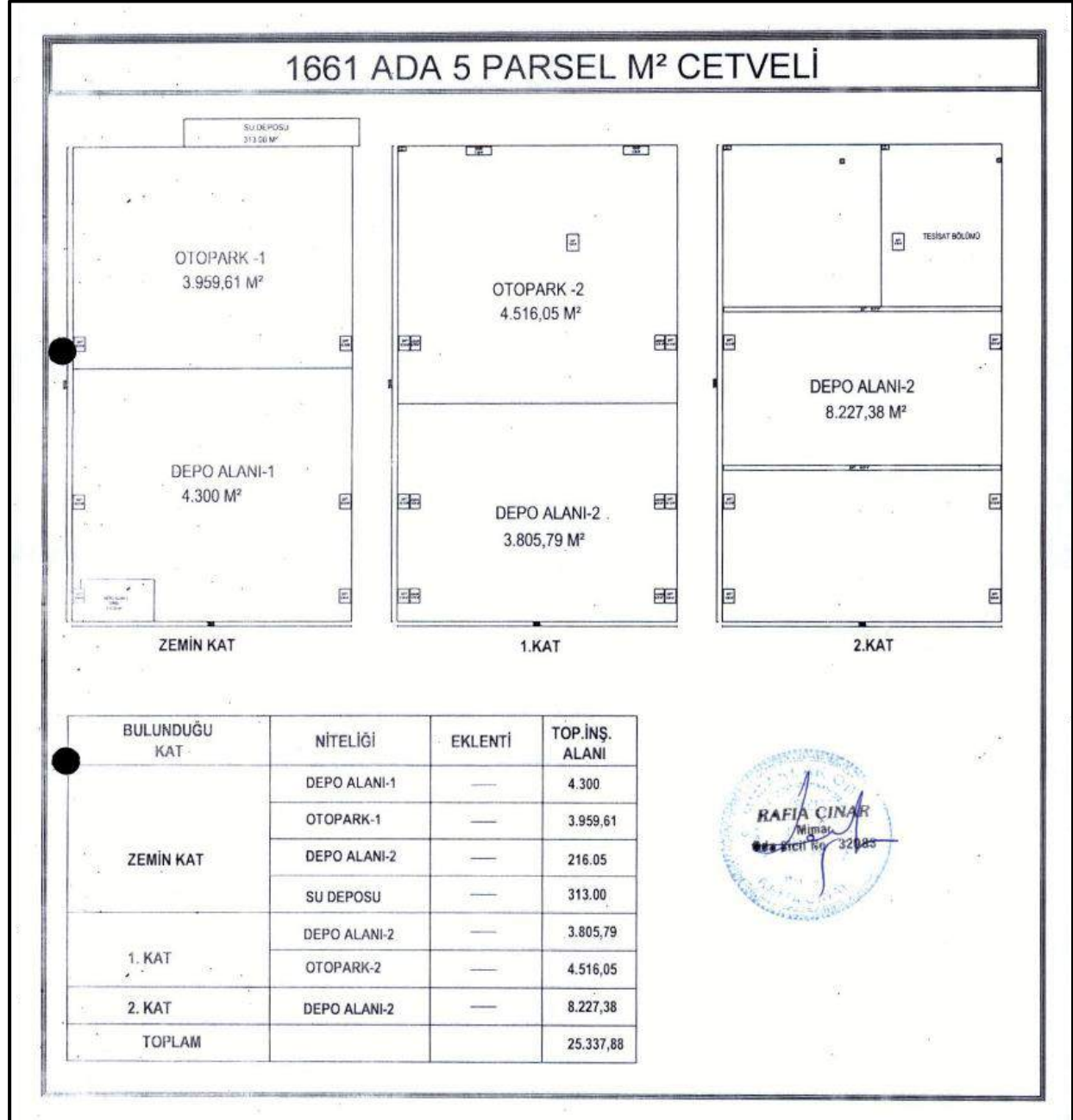


Çatı Kat





M2 Cetveli



Yeni Yapı Ruhsatı

[illegible]

133071897

YAPI RUHSATI

1. Yürütme kurumu: İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2. Proje sahibi (yapıveren): ANKEN 3. Adres: ANKARA 4. İlçe: BEŞİKTAS 5. Blok no: 100 6. Kat no: 0 7. Proje alanı: 1000		8. Proje alanı (m ²): 1000 9. Proje alanı (m ²): 0 10. Proje alanı (m ²): 0 11. Proje alanı (m ²): 0 12. Proje alanı (m ²): 0 13. Proje alanı (m ²): 0 14. Proje alanı (m ²): 0 15. Proje alanı (m ²): 0 16. Proje alanı (m ²): 0 17. Proje alanı (m ²): 0 18. Proje alanı (m ²): 0 19. Proje alanı (m ²): 0 20. Proje alanı (m ²): 0 21. Proje alanı (m ²): 0 22. Proje alanı (m ²): 0 23. Proje alanı (m ²): 0 24. Proje alanı (m ²): 0 25. Proje alanı (m ²): 0 26. Proje alanı (m ²): 0 27. Proje alanı (m ²): 0 28. Proje alanı (m ²): 0 29. Proje alanı (m ²): 0 30. Proje alanı (m ²): 0 31. Proje alanı (m ²): 0 32. Proje alanı (m ²): 0 33. Proje alanı (m ²): 0 34. Proje alanı (m ²): 0 35. Proje alanı (m ²): 0 36. Proje alanı (m ²): 0 37. Proje alanı (m ²): 0 38. Proje alanı (m ²): 0 39. Proje alanı (m ²): 0 40. Proje alanı (m ²): 0 41. Proje alanı (m ²): 0 42. Proje alanı (m ²): 0 43. Proje alanı (m ²): 0 44. Proje alanı (m ²): 0 45. Proje alanı (m ²): 0 46. Proje alanı (m ²): 0 47. Proje alanı (m ²): 0 48. Proje alanı (m ²): 0 49. Proje alanı (m ²): 0 50. Proje alanı (m ²): 0 51. Proje alanı (m ²): 0 52. Proje alanı (m ²): 0 53. Proje alanı (m ²): 0 54. Proje alanı (m ²): 0 55. Proje alanı (m ²): 0 56. Proje alanı (m ²): 0 57. Proje alanı (m ²): 0 58. Proje alanı (m ²): 0 59. Proje alanı (m ²): 0 60. Proje alanı (m ²): 0 61. Proje alanı (m ²): 0 62. Proje alanı (m ²): 0 63. Proje alanı (m ²): 0 64. Proje alanı (m ²): 0 65. Proje alanı (m ²): 0 66. Proje alanı (m ²): 0 67. Proje alanı (m ²): 0 68. Proje alanı (m ²): 0 69. Proje alanı (m ²): 0 70. Proje alanı (m ²): 0 71. Proje alanı (m ²): 0 72. Proje alanı (m ²): 0 73. Proje alanı (m ²): 0 74. Proje alanı (m ²): 0 75. Proje alanı (m ²): 0 76. Proje alanı (m ²): 0 77. Proje alanı (m ²): 0 78. Proje alanı (m ²): 0 79. Proje alanı (m ²): 0 80. Proje alanı (m ²): 0 81. Proje alanı (m ²): 0 82. Proje alanı (m ²): 0 83. Proje alanı (m ²): 0 84. Proje alanı (m ²): 0 85. Proje alanı (m ²): 0 86. Proje alanı (m ²): 0 87. Proje alanı (m ²): 0 88. Proje alanı (m ²): 0 89. Proje alanı (m ²): 0 90. Proje alanı (m ²): 0 91. Proje alanı (m ²): 0 92. Proje alanı (m ²): 0 93. Proje alanı (m ²): 0 94. Proje alanı (m ²): 0 95. Proje alanı (m ²): 0 96. Proje alanı (m ²): 0 97. Proje alanı (m ²): 0 98. Proje alanı (m ²): 0 99. Proje alanı (m ²): 0 100. Proje alanı (m ²): 0		11. Proje alanı (m ²): 1000 12. Proje alanı (m ²): 0 13. Proje alanı (m ²): 0 14. Proje alanı (m ²): 0 15. Proje alanı (m ²): 0 16. Proje alanı (m ²): 0 17. Proje alanı (m ²): 0 18. Proje alanı (m ²): 0 19. Proje alanı (m ²): 0 20. Proje alanı (m ²): 0 21. Proje alanı (m ²): 0 22. Proje alanı (m ²): 0 23. Proje alanı (m ²): 0 24. Proje alanı (m ²): 0 25. Proje alanı (m ²): 0 26. Proje alanı (m ²): 0 27. Proje alanı (m ²): 0 28. Proje alanı (m ²): 0 29. Proje alanı (m ²): 0 30. Proje alanı (m ²): 0 31. Proje alanı (m ²): 0 32. Proje alanı (m ²): 0 33. Proje alanı (m ²): 0 34. Proje alanı (m ²): 0 35. Proje alanı (m ²): 0 36. Proje alanı (m ²): 0 37. Proje alanı (m ²): 0 38. Proje alanı (m ²): 0 39. Proje alanı (m ²): 	
--	--	--	--	---	--

[illegible]



10. SERTİFİKASYONLAR

T.C.
BEYOĞLU ZARFI
Çağlayan Yolu No: 22 D:28
Kadıköy - İSTANBUL
Tel: 0212 224 65 65-224 53 92

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.12.2014

No : 17694

No : 403193

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Özge SIVAKCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

T.C.
BEYOĞLU ZARFI
ÖMER KESKİN
Çağlayan Yolu No: 22 D:28
Kadıköy - İSTANBUL
Tel: 0212 224 65 65-224 53 92

BEYOĞLU ZARFI
ÖMER KESKİN
Veliye ZARFI
HÜSEYİN ÖZTÜRK

19 Ekim 2017

ASLINA UYGUNDUR
Ömer KESKİN



Tarih : 30.12.2014

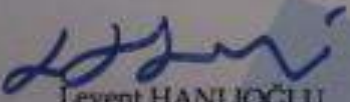
No : 403271

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Encan AYDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 15.02.2016

No : 405239

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gökhan USLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.04.2020

Belge No: 2019-01.3207

Sayın Özge SIVAKCI

(T.C. Kimlik No: 21113166056 - Lisans No: 403193)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1936

Sayın Encan AYDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019

Belge No: 2019-01.1969

Sayın Gökhan USLU

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405239)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

Windows 10
Windows 10