



BAHADIR KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KIRIKKALE / YAHŞİHAN / HACIBALI KÖYÜ

“İKİ KATLI PREFABRİK OFİS VE İŞYERİ İLE FABRİKA BİNASI VE ARSASI”



Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.

Tel: 0242 503 34 06 - Faks: 0242 503 34 06

E-posta: www.rasyoneldegerleme.com.tr

Rapor Tarihi: 17.04.2024

2024-DİĞER-45



Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Organize Sanayi Bölgesi Kızılırmak Cadde 2 Sok. No: 22 Yahşihan / Kırıkkale

Sayın Serkan BAHADIR,

Talebiniz doğrultusunda Kırıkkale/Yahşihan/Hacıbalı Köyü Kırıkkale 1.OSB yerleşkesi içinde 864 ada 16 parselde konumlu bulunan **“İki Katlı Prefabrik Ofis ve İşyeri ile Fabrika Binası ve Arsası”** nitelikli taşınmazın pazar değerine yönelik **2024 DİĞER-45** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, 10.351,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 8.640,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın piyasa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

Taşınmazın Yasal Piyasa Değeri	
Değer Tarihi	17.04.2024
Pazar Değeri (KDV Hariç)	186.830.000 TL (YüzSeksenAltıMilyonSekizYüzOtuzBin-TL)
Pazar Değeri (KDV Dahil)	224.196.000 TL (İkiYüzYirmiDörtMilyonYüzDoksanAltıBin-TL)

Taşınmazın Mevcut Piyasa Değeri	
Değer Tarihi	17.04.2024
Pazar Değeri (KDV Hariç)	189.990.000 TL (YüzSeksenDokuzMilyonDokuzYüzDoksanBin-TL)
Pazar Değeri (KDV Dahil)	227.988.000 TL (İkiYüzYirmiYediMilyonDokuzYüzSeksenSekizBin-TL)

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Piyasa değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 03.04.2024 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından paylaşılması mümkün değildir.

Saygılarımızla,

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş



Uygunluk Beyanı

Değerleme raporuna ilişkin olarak aşağıdaki hususları beyan ederiz.

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülmüştür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgede detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu, bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2.Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Talep Tarihi
- 1.2. Değerleme Tarihi
- 1.3. Tanzim Tarihi
- 1.4. Rapor Numarası
- 1.5. Rapor Türü
- 1.6. Raporu Hazırlayanlar
- 1.7. Sözleşme Tarihi
- 1.8. Raporu Talep Eden
- 1.9. Değerlendirmesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

BÖLÜM 2 : ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1. Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Bilgileri
- 3.3. Talebin Kapsamı varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1. Tapu Kayıtları
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı
- 3.3. Gayrimenkulün Kullanımına İlişkin Yasal İzinler-İmar ve Proje Bilgileri-Kısıtlamalar
- 3.4. Yapı Denetimi İle İlgili Bilgiler
- 3.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.6. Gayrimenkul'e Ait Genel Bilgiler



BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Değeri Etkileyen Faktörler
- 4.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
 - 4.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 4.5.2. Maliyet Yaklaşımı
 - 4.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 4.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.7. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Verilerin Değerlendirilmesi
- 5.2. Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

BÖLÜM 5 : SONUÇ

EKLER



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Talep Tarihi : 03.04.2024
- 1.2. Değerleme Tarihi : 05.04.2024
- 1.3. Tanzim Tarihi : 17.04.2024
- 1.4. Rapor Numarası : 2024-DİĞER-45
- 1.5. Rapor Türü : Kırıkkale İli, Yahşıhan İlçesi, Hacıbalı Köyü sınırları içerisinde Kırıkkale 1.OSB yerleşkesinde bulunan 864 ada 16 parsel nolu “İki katlı Prefabrik Ofis ve İşyeri ile Fabrika Binası ve Arsası” vasıflı, fiili kullanımda 5.Teşvik Bölgesi kapsamında kimya ürünleri üretimi faaliyetlerinde kullanılan taşınmaz için pazar değer tespiti
- 1.6. Raporu Hazırlayanlar : Kürşat KARAKURT /
Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı,
SPK Lisans No: 404746
- Şinasi Onur GÜNER /
Sorumlu Değerleme Uzmanı, Denetmen,
SPK Lisans No: 406848
- Serap KAYA /
Sorumlu Değerleme Uzmanı,
SPK Lisans No: 407424
- 1.7. Sözleşme Tarihi : 03.04.2024
- 1.8. Raporu Talep Eden : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş..
- 1.9. Gayrimenkul’ün Posta Adresi : O.S.B Kızılırmak Caddesi 2 Sokak No: 22
Yahşıhan / Kırıkkale



BÖLÜM 2;

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1. Değerleme Şirketi Bilgileri : **Rasyonel Grup Taşınmaz Değerleme A.Ş.**, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No: 35 sayılı " Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere kurulun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı kararı ile Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır.
- 2.2. Müşteri Bilgileri : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- 2.2.1. Müşteri Ünvanı : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
- 2.2.2. Müşteri Adresi : O.S.B Kızılırmak Caddesi 2 Sokak No:22
Yahşihan / Kırıkkale
- 2.2.3. Müşteri Tlf / Faks : 0318 666 28 89
- 2.3. Talebin Kapsamı, Varsa Getirilen Sınırlamalar : Hizmeti alan şirketin, Kırıkkale İli, Yahşihan İlçesi, Kırıkkale 1. O.S.B. yerleşkesi sınırları içerisinde bulunan “İki katlı Prefabrik Ofis ve İşyeri ile Fabrika Binası ve Arsası” vasıflı, fiili kullanımda 5.Teşvik bölgesi kapsamında kimya ürünleri üretimi faaliyetlerinde kullanılan taşınmaz için değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesidir.
- Pazar Değeri: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.*



BÖLÜM 3;

DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1.Tapu Kayıtları

İli : Kırıkkale
İlçesi : Yahşihan
Bucağı : -
Mahallesi : -
Köyü : Hacıbalı
Sokağı : -
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 864
Parsel No : 16
Yüzölçümü : 10.351 m²
Niteliği : İki Katlı Prefabrik Ofis ve İşyeri ile Fabrika binası ve arsası
Maliki : Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Arsa Payı : Tam
Blok No : -
Kat No : -
Bağ. Böl. No : -
Yevmiye No : 11948
Cilt No : 22
Sahife No : 2131
Tapu Tarihi : 19.12.2022

☐ Kat Mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☒ Cins tashihli ☐ Arsa ☐ Tarla



3.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidatı:

06.04.2024 tarih, saat 11:30 itibariyle TAKBİS Sistemi üzerinden temin edilen tapu kaydı incelendiğinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde;

- Beyan: Parsel içerisinde bulunan yapının A ile gösterilen 316.70m² lik kısmı 15 nolu parselde tecavüzlüdür. (01.11.2018 tarih 5012 yevmiye no)
- Beyan: 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (26.06.2018 tarih ve 2913 yevmiye no)
- Beyan: Katılımcılara geri alım şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni katılımcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (26.06.2018 tarih 2913 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan “4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18.Maddesine istinaden taşınmazın icra yoluyla satışları dahil 3. kişilere devrinde organize sanayi bölgesinden uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhine göre konu taşınmazın 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. OSB uygunluk görüşü alınması dışında satışı kısıtlayıcı başka bir etken bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkullerin Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri-Kısıtlamalar:

- **Yapı Ruhsatı:**

Kırıkkale 1.OSB Müdürlüğünce verilmiş 12.04.2016 tarih 69 numaralı Yeni Yapı ruhsatı, 31.07.2017 tarih ve 69 nolu Yenileme Yapı Ruhsatı (8.640 m2) mevcuttur.

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi:**

Kırıkkale 1.OSB Müdürlüğünce verilmiş 23.07.2017 tarih ve 69 nolu Yapı Kullanım İzin Belgesi (8.640 m2); mevcuttur.

- **Mimari Proje:**

Kırıkkale 1.OSB Müdürlüğü İmar arşivinde 12.04.2016 onay tarihli Fabrika Binası mimari projesi mevcuttur. Taşınmazın, ana hatları ve kullanım alanı bakımından projesiyle uyumlu inşa edildiği, iç kısımlarda kullanım amacına yönelik olarak bölümlendirme veya birleştirmeler yapıldığı gözlenmiştir.



- **İmar Durumuna İlişkin Bilgiler;**

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından görülmüştür. Kırıkkale 1.OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre; 864 Ada 16 Parsel1.11.2022 tarih ve 2022/24-2864 nolu T.C. Teknoloji ve Sanayi Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü onaylı İmar Revizyon paftasına göre “Sanayi Bölgesi” içerisinde kalmakta olup, Emsal (K.A.K.S): 1,00, Hmax:Yençok Serbest, yol ve diğer parsel alanlarından 10m. çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahiptir. 01.11.2022 tarihli bakanlık onaylı revize imar planına göre 864 ada 16 parsel taşınmaza OSB müdürlüğünce 01.11.2018 tarihli Tapu kayıtlarına istinaden mevcut 10.351m² olan arsa alanına 2.509m² tahsis ile birlikte tescil sonrası 12.860m² olarak değiştirilmek üzere Tapu Müdürlüğüne tescil başvurusu yapıldığı bilgisi tarafımıza şifahen aktarılmıştır. Aktarılan bilgide bir değişiklik olmamakla beraber onay süreci devam etmektedir.

3.4. Yapı Denetimi İle İlgili Bilgiler:

Değerlemeye konu gayrimenkul, Kırıkkale Ulucan Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetlenmiştir. Konu taşınmaza ait 16.08.2017 tarih S3455256BC7F1 numaralı C sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3.5. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Yakın Çevre ve Ulaşım Özellikleri,

Değerlemeye konu taşınmaz; Kırıkkale İli, Yahşıhan İlçesi, Hacıbalı Köyü, Kızılırmak Caddesi 2 Sokak No: 22 posta adresli yerde bulunmaktadır. UAVT Kodu 1951969334 olarak belirlenmiştir. Açık tarif olarak; Ankara-Kırıkkale otoyolu üzerinde Fİ yapı projesi röper nokta olarak kabul edildiğin değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu OSB Ankara güzergahı üzerinde bulunmaktadır. OSB yerleşkesi giriş alanından kuzey yönünde ilerlenerek 2 sokak üzerinde konu taşınmaza ulaşım sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz bulunduğu sokak alanına 117 metre cepheli olup konum olarak hakim cephede görünürlük olarak otoyol alanından rahatlıkla görülebilir konumdadır. O.S.B yerleşke alanına yakın konumda Fi Yapı proje alanı, Çitlekçi ve Outlet ve Dinlenme tesis alanı ile Hacıbalı köyü yer almaktadır. Konu taşınmaz otoyol alanına 125 metre mesafededir.

Kırıkkale Hacıbalı OSB yerleşkesi 5.teşvik bölgesi konumunda olup üretim faaliyetleri noktasında ciddi teşvik alan alanlardan bir tanesidir. Bölgenin Ankara-Kırıkkale otoyolu aksında bulunması ve dinlenme tesis alanına yakınlığı sebebiyle trafiğin göreceli yoğun ve hareketli olduğu bir bölge olup, yaya hareketliliği seyrek seviyededir. Konu taşınmazın hakim



cephede ve otoyolu görür ve otoyol alanından görünür konumda olması, marka ve reklam değeri ile taşınmaz değerine olumlu etki eden önemli faktörlerdir. OSB yerleşke alanında üretim faaliyetinde bulunan tesislerde gerekli teknik alt yapısı tamamlanmış olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Değerleme konusu taşınmaz Yahşıhan ilçe merkezine 6km., Kırıkkale şehir merkezine 11km mesafede bulunmaktadır. Ulaşım imkanları açısından gerek toplu taşıma araçları gerekse özel araçlarla ulaşım iyi niteliktedir.

3.5.1. Harita / Kroki





3.6. Gayrimenkul'e Ait Genel Bilgiler:

Ana Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri;

İnşaat Tarzı	:	Betonarme-Prefabrik, Çelik Konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Zemin + Ara Kat + 1 Kat : 3 Kat
Değerleme Konusu	Toplam	Yasal : 8.640 m ²
Alan (Brüt)	:	Mevcut : 9.592 m ²
Yaşı	:	4
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Var
Hidrofor	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Var
Jeneratör	:	Var
Asansör	:	Var
Çatı	:	-
Dış Cephe	:	Sandviç Panel ve Cam Giydirme Cephe Sistemi
Manzarası	:	Ankara- Kırıkkale Otoyolu
Park Yeri	:	Var
Güvenlik	:	Var
Yangın Tesisatı	:	Var
Deprem Bölgesi	:	2. Bölge



Fiziki Duruma İlişkin Bilgiler;

Değerlemeye konu 22 dış kapı numaralı ana gayrimenkul; 10.351m² yüzölçümlü arsa üzerine, betonarme-prefabrik, çelik konstrüksiyon B2yanmaz sandviç panel yapı strüktüründe, ayırık nizam yapı tarzında, iskan belgesine göre 2017 yılı içerisinde 3 ayrı yapı olarak inşa edilmiştir. Bina fiiliyatta '**Bahadır Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.** Fabrika ve İdari Ofis Binası' olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu parsel geometrik olarak dikdörtgene yakın amorf formda olup konum olarak hakim cephede Ankara-Kırıkkale otoyoluna çok yakın konumdadır. Parsel, 2 sokak alanına 117m. batı yönden cephelidir. Fabrika alanına giriş batı yönden sağlanmaktadır. Parsel alanı güney yönde hafriyat sonrası perde betonla tesfiye edilmiş, parsel alanı taş duvar, perde beton ve kısmi olarak demir doğrama ile kapalı hale getirilmiştir. Parsel zemini saha betonu kaplama olup, parsel içinde Ofis ve İşyeri ile fabrika binası, atölye binası ve atık depo alanları ile fiili durumda üretime uygun olacak şekilde, zemin kotu altında yakıt tank depo alanları, açık-yarı açık sundurma alanları ve tank alanlarını ve enerji ünitelerini koruma amaçlı sac panel yapılar bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında, konusu makine değerlendirme ile ilgili olan silolar ve makine ile diğer üretime dair ekipmanlar dikkate alınmamıştır. Yerinde yapılan incelemesinde fiili olarak bulunan ancak herhangi bir evrak, mimari proje ve dosyası bulunmayan yapılar için mevcut değer takdir edilmiştir.

Parsel üzerinde konumlu taşınmazlara ilişkin tüm bilgiler, detaylı olarak 'Bina Bilgileri' başlığı altında anlatılmıştır.

Bina Bilgileri: Ofis İşyeri ve Fabrika Binası

864 Ada 16 Parsel numaralı 'İki katlı Prefabrik Ofis ve İşyeri ile Fabrika Binası ve Arsası' nitelikli taşınmaz; Kırıkkale OSB Müdürlüğü İmar Müdürlüğü arşivinde mevcut 12.04.2016 onay tarihli mimari projesine göre; zemin + ara kat + 1 normal kat şeklinde 4A yapı sınıfında projelendirilmiştir. Konu taşınmaz dış konturları itibari ile onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edilmiştir. Binanın toplam brüt kapalı kullanım alanı 7.292m²'dir. Binanın zemin katında idari alanlar giriş, fabrika üretim alanları ile mamul bekleme ve sevkiyat alanları bulunmaktadır. Bina dış cepheleri idari ve ofis alanlarında cam giydirme ve fabrika üretim alanlarında sandviç panel cephe sistemidir. Fabrika alanı içerisinde çalışır durumda 1 adet yük asansörü tesisi bulunmaktadır.



Projesine göre;

- Zemin katı projesine göre brüt yaklaşık 4.517m² kapalı alanlı olup fabrika üretim tesis alanı, mamul bekleme ve sevkiyat ile idari bina alanlarından oluşmaktadır. Fiili durumda mimari projesine aykırı olarak mamul bekleme alanından 80m² alan idari bina alanına arge ve laboratuvar alanlarına dahil edilmiş, koridor alanları ve oda alan tesisleri kullanıma uygun olacak şekilde değiştirilmiştir. Proje alanlarına hilaf bulunmamaktadır. Zemin katında toplam idari ofis alanı 320m² olup, bu alanda karşılama alanı, personel giriş alanı, personel soyunma ve wc alanları, laboratuvar, inceleme ve araştırma odalarından tesis edilmiştir. Zemin alanları idari ofis ve işyeri kısmında granit ve seramik mamul duvar alanları plastik boyalı, ışıklandırma ihtiva eden kartonpiyer asma tavan sistemi mevcuttur. Fabrika üretim bandı ve mamul bekleme alanları zeminleri grobeton yanmaz kaplama mamuldür. Zemin kat alanında 1.982m² alan üretim alanı, 2.007m² alan mamul bekleme alanı, 208m² alan sevkiyat alanı, idari ofis alanları olarak 320m² ile toplamda 4.517 m² olarak tesis edilmiştir. Bina idari ofisler ve personel giriş alanları, zemin kat kuzey yönden sağlanmaktadır. Fabrika sevkiyat alanı zemin kat güney alanda tesis edilmiştir. İdari bina girişi camlı alüminyum doğrama sistem, fabrika üretim ve sevkiyat alanlarına giriş alanları diseksiyon otomatik kapı sistemdir. Fabrika içerisinden depolama alanına geçiş için asansör sistemi bulunmaktadır.

- Ara katı projesine göre brüt yaklaşık 240 m² kapalı alanlı olup, makam odası, toplantı odası, finans ve yönetici odaları, mescit, mutfak-yemekhane, wc alanlarından oluşmaktadır. Kat alanı zeminleri granit mamul ve oda alanlarında seramik ve lamine parke döşeme duvar alanları makam odasında ahşap doğrama, saten boyalıdır. Makam odası içinde bulunan banyo-wc alanı granit zemin ve seramik duvar döşemedir. Banyo-wc alanlarında vitrifiyeler ve armatürler tesis edilmiştir. Tavan alanları asma tavan uygulama kartonpiyer olup, aydınlatma sistemleri kuruludur. Kat alanında ofis alanlarına giriş alanları camlı alüminyum doğrama sistemdir. Diğer oda alanlarına girişler ahşap doğrama mamuldür.

- 1. normal katı projesine göre brüt yaklaşık 2.535 m² kapalı alanlı olup fabrika ambalaj ve üretim malzemeleri depolama alanı olarak tesis edilmiştir. Zemin alanları yanmaz grobeton kaplama duvar alanları çift katlı B2 yanmaz panel ve sandviç panel kaplamadır. Depolama alanına, fabrika üretim alanından asansör ve merdiven, idari ofis arakat alanından merdiven ile geçiş sağlanmaktadır.

Kat alanları dış konturları itibari ile onaylı mimari projesiyle uyumlu olup iç kısmında kullanım amacına yönelik olarak değişiklikler yapılmıştır.



Bina Bilgileri: Atölye Ek Binası

Kırıkkale OSB Müdürlüğü İmar Müdürlüğü arşivinde mevcut 12.04.2016 onay tarihli mimari projesine göre; zemin kat oturumundadır. Konu taşınmaz dış konturları itibari ile onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edilmiştir. Binanın toplam brüt kapalı kullanım alanı 788m²'dir. Atölye binasına giriş sevkiyat amaçlı güney yönden, personel girişi için batı yönden tesis edilmiş olup, bina girişi diseksiyon otomatik kapı sistemdir. Atölye binası zemini yanmaz grobeton, duvar alanları B2 yanmaz sandviç paneldir. Bina üretim dolum, ambalaj ve paketleme alanı olarak tesis edilmiştir.

Bina Bilgileri: Atık Deposu Ek Bina

Kırıkkale OSB Müdürlüğü İmar Müdürlüğü arşivinde mevcut 12.04.2016 onay tarihli mimari projesine göre; zemin kat oturumundadır. Konu taşınmaz dış konturları itibari ile onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edilmiştir. Binanın toplam brüt kapalı kullanım alanı 352m² dir. Atık depo ek binası, 5 birimde (Atölye-makina bakım, karantina, 2 adet atık deposu, kazan dairesi) tesis edilmiştir. Birim alanlarına girişler demir doğrama mamul olup, giriş alanları batı yöndedir. Zemin alanları saha betonu, duvar alanlarında uygulama bulunmamaktadır.

Bina Bilgileri: Sundurma Alanları ve Diğer Alanlar

Kırıkkale OSB Müdürlüğü İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede projesi bulunmayan yapılara ilişkin yerinde yapılan incelemesinde;

- Fabrika binası güneyinde sevkiyat alanına giriş alanine tesis edilen çelik konstrüksiyon formunda yaklaşık 290 m² alanlı sundurma bulunmaktadır.
- Fabrika binası batı yönünde depo amaçlı kullanılmak üzere yaklaşık 500m² alanlı yarı açık sac-panel sundurma alanı tesisi bulunmaktadır.
- Enerji panellerine koruma amaçlı olarak fabrika binası doğu yönünde 2 adet yaklaşık 60m² alanlı kapalı sac-panel doğrama mamul yapı tesis edilmiştir.
- Fabrika binası kuzey yönünde yaklaşık 35m² alanlı kapalı pvc doğrama personel giriş ve mola alanı tesis edilmiştir.
- Parsel alanı batı cephe fabrika ana giriş alanına yaklaşık 7m² alanlı kapalı pvc doğrama güvenlik kulübesi tesis edilmiştir.



BÖLÜM 4;

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Kırıkkale; 4.575 km² lik bir alana sahip olan Kırıkkale, 39°83`N enlemi ile 33°50`E boylamları arasında yer almaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 712 metredir. Doğusunda Yozgat ve güney ve güneydoğusunda Kırşehir, kuzey ve kuzeydoğusunda Çankırı, kuzey ve batısında Ankara, illeri bulunmaktadır. Kırıkkale ilinin ilçeleri; Yahşihan, Bahşılı, Delice, Sulakyurt, Keskin, Balışeyh, Karakeçili Çelebi dir. 2022 yıl sonu verilerine göre nüfusu tahmini 285.744'tür.

Tarım: Kırsal kesimde iş gücünün büyük kısmı tarımda çalışmaktadır. Başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, şekerpancarı ve ayçiçeğidir. Sebze ve meyvecilik gelişmiş olup bağcılık da ekonomide önemli yer tutmaktadır.

Hayvancılık: Geleneğe bağlı usullerle yapılan hayvancılık mevcuttur. Sığır, Ankara keçisi, kıl keçisi ve koyun başlıca beslenen hayvanlardır.

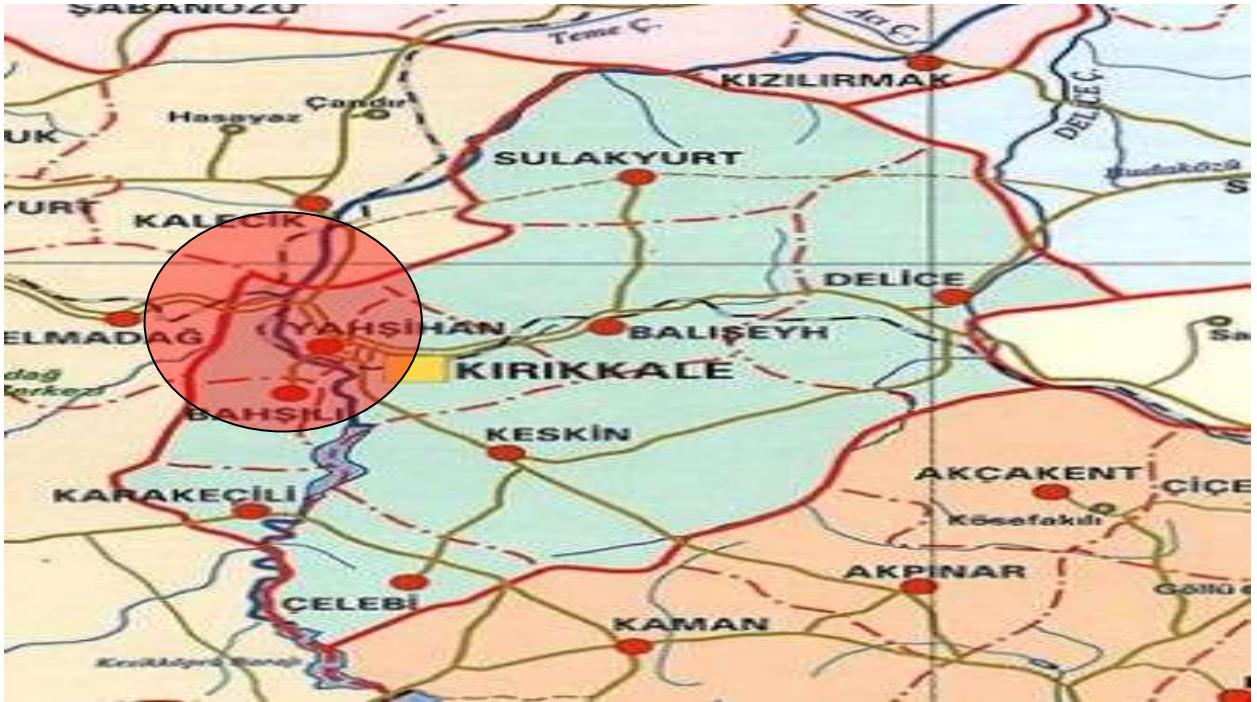
Sanayi: Cumhuriyetin ilanından sonra kurulan silâh ve mühimmat fabrikaları ilin sanayi gelişiminde büyük rol oynamıştır. En önemli sanayi kuruluşları Makina ve Kimya Endüstrisi Kurumuna bağlı Silah Sanayi Müessesesi Mühimmat Fabrikası, Silah ve Tüfek Fabrikası, Çelik Fabrikası, Çelik Çekme Boru Fabrikası, Barut Fabrikası, Pirinç Fabrikası ve Elektrik Makinaları Fabrikasıdır. Kırıkkale'de ki diğer önemli sanayi kuruluşu Bahşili ilçesi yakınlarında 1987'de kurulan Türkiye Petrol Rafinerileri A.Ş'ye bağlı Orta Anadolu Rafinerisidir. Ayrıca un ve irmik fabrikaları ile tuğla-kiremit fabrikaları da mevcuttur.

Ulaşım: Kırıkkale kara ve demiryolu ulaşımı bakımından zengindir. Ankara-Kayseri demiryolu İl merkezinden ve Balışeyh ilçesinden geçer. Ankara - Samsun ve Ankara – Yozgat - Sivas karayolu il merkezinden geçer. Ankara'ya 76 km uzaklıktadır.





Yahşihan; Yahşihan İlçesi, Kırıkkale'nin 8 merkez ilçesinden biri olup, konum olarak da il merkezi kuzey batısında Ankara ile sınır konumunda yer almaktadır. Kuzeyde Kalecik doğuda Kırıkkale Merkez ve kısmen Sulakyurt, güneyde Kırıkkale merkez ve Bahşılı, batıda Elmadağ İlçeleri ile çevrilidir. İlçe, Kırıkkale merkezden sonra Kırıkkale Üniversite yerleşkesi sebebiyle Kırıkkale merkez alanlarının yeni projelerle geliştiği ve nüfus yoğunluğunun kaydığı bir bölgedir. 2022 nüfus verilerine göre 33.659 nüfusa sahiptir. İlçe gelişimi özellikle güney alanlarda Kayseri yol hattı ve Yahşihan merkezde alanlar ile Kırıkkale Üniversite bölgesinde yoğunlaşmaktadır. Ekonomi dışarıdan gelen öğrenciler ve savunma sanayi ile OSB ve benzer üretim tabanlı tesis alanlarına dayalıdır.



4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi:

2020 yılında COVID sebebiyle etkilenen tüm dünya ekonomisinin dalgaları Türkiye özelinde gayrimenkul sektörünü, bölgesel veriler farklılık göstermekle birlikte maliyetler, lojistik ve tedarik sorunları, enflasyon, ekonomik veriler ışığında olumsuz etkilerken, bu veriler dışında 2021 ve 2022 yılları içerisinde dünya genelinde meydana gelen ekonomik, siyasi ve toplumsal olaylar, çatışmalar ve Türkiye jeopolitik konumunda gerçekleşen Suriye'de yaşanan iç savaş, Rusya-Ukrayna savaşı ile oluşan yoğun göç dalgaları, sektörü göreceli yabancı alıcılar etkisi ile pozitif olarak etkilemiştir.

Ekonomik verilere bakıldığında 2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3,arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir. Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFETÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır. Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

TÜİK tarafından 2022 için yıllık olarak açıklanan GSYH verilerine göre Türkiye ekonomisi 2018-2022 yılları arasında ortalama %4,5 oranında büyüdü. 2019 ve 2020'yi düşük büyüme oranlarıyla geçiren Türkiye 2021'de %11,6 büyüme kaydetmişti. Küresel ölçekte etkili olan COVID-19 salgının ekonomileri etkilediği 2018-2022 döneminde dünyada ülkeler bazında genel büyüme ortalaması %2 seviyelerinde gerçekleşti. 2022 büyüme verisi açıklanmayan ülkeler için mevcut IMF tahminleri dikkate alındığında Türkiye 2022'de kaydettiği %5,5 oranında büyümeyle 196 ülke arasından 54. sırada. En güncel açıklanan verilere göre Türkiye ekonomisi 2023'ün ikinci çeyreğinde %3,8 oranında büyüdü.

TÜİK yıl sonu verilerine göre işsizlik oranı 2019'dan bu yana düşüş eğiliminde. 2019 Aralık'ta %13,6 olan işsizlik oranı 2022 Aralık'ta %10,4'e kadar inmiş durumda. 2023 Temmuz dönemi için geçerli işsizlik oranı ise %9,4 olarak açıklandı. İşsizlik oranı hesaplanırken işsiz son 4 haftada aktif iş arayıp bulamayanlar olarak tanımlanıyor. İstihdam ve işgücüne dahil olmayanlar kategorisinde yer alan bazı grupların da işsizlik tanımlamasına katıldığı atıl işgücü oranının son 5 yıldaki seyri ise biraz daha farklı. 2020 Aralık döneminde işsizlik oranı %13 seviyelerindeyken atıl işgücü oranı %29'lara tırmanmıştı. O seviyeden bir nebze düşüş olsa da Temmuz 2023 verileri atıl işgücü oranının %23,6 olduğunu gösteriyor. 2018-2023 grafiğine kabaca bakıldığında son dört haftada aktif olarak iş arayanların oranı



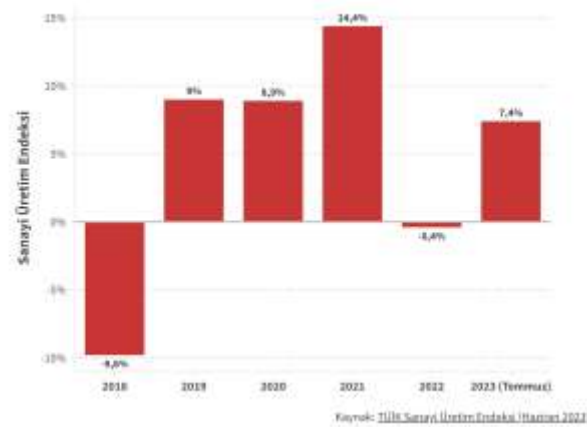
azalmış olsa da aktif olarak iş aramayan ama işe de ihtiyacı olan grupların arttığı sonucuna varılabilir.

Türkiye’de son yılların en önemli gündem maddesi artan fiyatlar. Fiyatların ortalama yıllık artış oranları 2018’in sonuyla beraber %20’lere ulaştı. 2019 ve 2020 yıllarında enflasyon oranları göreceli olarak istikrarlı seyrete de 2020’nin son aylarıyla beraber yıllık enflasyon oranı 2021’de %36, 2022’de %64,3’e ulaştı. TÜİK 2023 Ağustos dönemi yıllık enflasyonu ise %58,9 olarak açıkladı. TÜİK dışında enflasyon hesaplaması yapan bir diğer kurum olan ENAG’ın 2020’den bu yana açıkladığı veriler ise TÜİK’ten biraz daha farklı. ENAG 2020’nin yıllık enflasyonunun %36,7 olarak hesaplarken 2022’de yıllık enflasyonu % 137,5 olarak açıkladı. Kurumun son açıkladığı ağustos verilerine göre yıllık enflasyon %128.

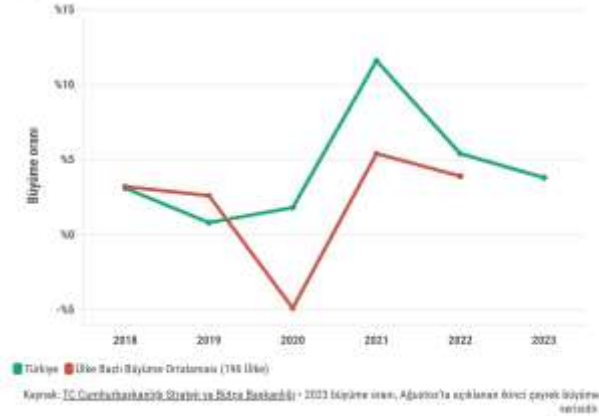
Sanayi Üretim Endeksi, ekonominin sanayi sektöründeki değişimleri ve uygulanan ekonomik politikaların kısa dönemdeki etkilerini ölçmek amacıyla hesaplanan bir gösterge. 2018-2022 arasında Türkiye’nin sanayi üretimi aylık ortalamada %0,5 oranında büyüdü. 2018’de %9,8 oranında daralan sanayi üretimi sonraki üç yılda sırasıyla %9, %8,9 ve %14,4 oranında büyüdü. 2022’de ise üretim %0,4 oranında küçüldü. En güncel Temmuz verisine göre Türkiye sanayisi geçen yılın temmuz ayına göre %7,4 büyümeye kaydetti.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Para Politikası Kurulu 24 Ağustos’ta politika faizini %17,5’ten **%25** düzeyine yükseltti. Böylece yeni TCMB başkanı Hafize Gayerkan’ın göreve gelmesinden bu yana politika faizinde 1650 baz puanlık artış olmuş oldu. Politika faizi 2018 yıl sonunda **yüzde 24**, 2020’de yüzde 17, 2022’de ise yüzde 9 olarak kaydedilmişti.

Sanayi Üretim Endeksi, 2018-2023



Büyüme Oranları, 2018-2023





4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler:

Gayrimenkulün konumu, cins tashihi yapılmış fabrika binası niteliğinde olması ve kullanım büyüklüğü gibi etkenler dikkate alındığında belirli bir alıcı grubuna hitap edeceği, bu nedenle satış kabiliyeti açısından alıcısı az nitelikte olacağı düşünülmektedir.

4.4. Değeri Etkileyen Faktörler:

Olumlu Etkenler:

- 5.Sanayi Teşvik Bölgesinde bulunması sebebiyle tercih edilen bir OSB olması,
- Bölgenin teknik alt yapısının iyi ve kamu hizmetlerinden istifadesinin tam olması, (SGK %50, teknik alt yapı ve hizmet karşılamaya yönelik devlet destekleri)
- Ulaşım sorununun olmaması,
- Ankara-Kırıkkale ana yoluna yakın ve hakim konumda olması,
- Parselin yol alanlarından görünürlüğü (Konum, Marka ve Reklam değeri),
- Ticari açıdan ana arter yollara ve alanlara ulaşım hattında konumlu olması,
- Yapıların dönemsel tadilat görerek yenilenmiş ve bakımlı durumda olması,
- Çevresel düzenleme ve güvenlik önlemlerinin iyi seviyede olması.

Olumsuz Etkenler:

- Projesine aykırı olarak tesis edilen imalatlar,
- Belli bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Dünya ve Türkiye ekonomisinde yaşanan olumsuz gelişmeler.

4.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler;

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.



- Gayrimenkul üzerinde sınırlayıcı herhangi hukuki bir sorunun olmadığı varsayılmaktadır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.5.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

4.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.



4.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

4.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesi;

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde; Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal yöntemi) ve Maliyet Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Bu yöntemde mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, mevkiinde yakın dönemde pazara çıkmış canlı satış emsalleri, kira bedelleri ve piyasa satış değerleri ile beyanlar dikkate alınarak, bulunan emsaller konum, büyüklük, inşaat özelliklerine göre karşılaştırma yapılarak taşınmaz için kıymet takdirinde bulunulmuştur. Konu taşınmaza benzer konum ve büyüklükte emsal bulunamadığı ve taşınmazın cins tashihli olduğu göz önünde bulundurulduğunda, emsal araştırma yöntemi uygulanırken, üretim tesisine değer katan uygulamalar maliyet yöntemi ile daha doğru sonuç verebileceği kanaati ile, fabrika iç alanları kullanım özelliklerine göre ayrıştırılarak m² birim fiyat bazında değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme aşamasında 2024 yılı 1.çeyrek Yapı Birim maliyetleri baz alınırken reel piyasa üretim maliyetleri göz önünde bulundurulmuştur. Maliyet çalışmasında üretim amacından kaynaklı yapıyı korunaklı kılacak uygulamalar ile yıpranma payları dikkate alınarak birim fiyatlar kalibre edilmiştir. Taşınmazın konumu dikkate alındığında benzer özelliklere sahip arsa emsalleri için OSB Müdürlüğü ile OSB yerleşke alanındaki firma sahipleri beyanları, bölge emlak profesyonelleri ve satışa konu emsallerden bilgi alınarak arsa fiyatı tespit edilmiştir. Bu nedenle konu taşınmaza değer takdiri yapılırken emsal karşılaştırma ile arsa birim fiyatlarına ulaşılırken, fabrika alanları için maliyet yöntemi



kullanılmış, diğer yöntemlerle elde edilen değerlerin sağlamlasının yapılması amacıyla bilgi amaçlı olarak düzenlenmiştir.

4.7. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

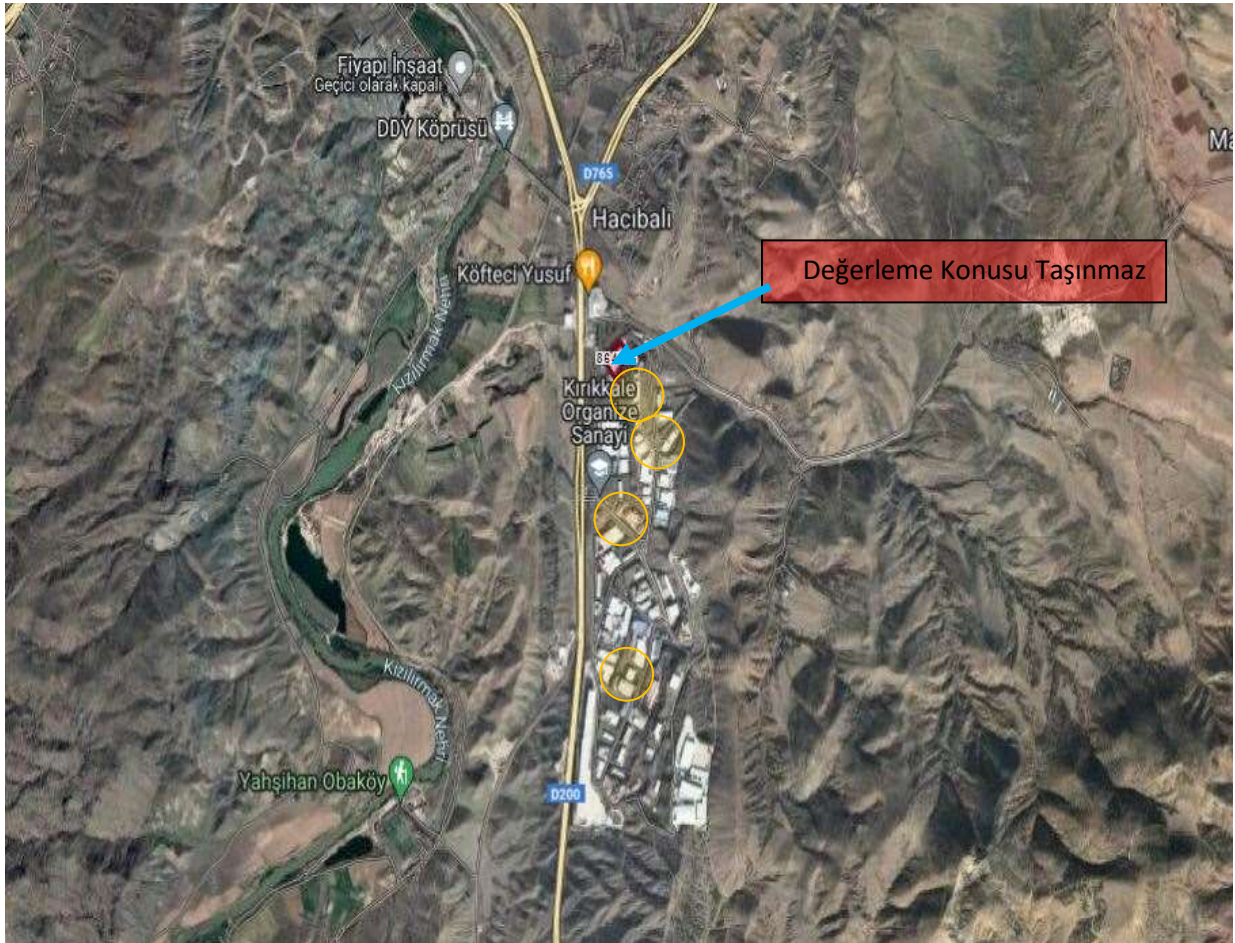
Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanım En Verimli ve En İyi Kullanım 'dır.

Bu tanım doğrultusunda, söz konusu taşınmazın, cins tahsisine ve mevcut durumuna uygun şekilde olduğu gibi, fabrika ve işyeri niteliğinde kullanımının en verimli şekilde kullanılabileceği kanaatine varılmıştır.

4.8. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler;

Satılık durumdaki arsa ve fabrika alanları emsalleri değerlendirilirken, pazarlık payları düşüldükten sonra konum, cephe, arter alanlara yakınlık, alansal farklılıklar gibi etkenler birim m² fiyatlara yansıtılarak kalibre edilmiş, bu yöntemle değer takdir edilerek sonuca ulaşılmıştır.

Kroki ve Emsaller





Emsal 1, Kırıkkale OSB Müdürlüğü Genel Beyan :0318 321 21 30

Kırıkkale OSB Müdürlüğü ile yapılan görüşmede OSB yerleşke alanında bütün alanların tahsis edildiği, revizyon imar planı doğrultusunda kalan alanlarda 5.000TL/m² birim fiyat uygulaması olduğu, ancak reel piyasa anlamında OSB yerleşkesi içinde çok az sayıda satışa konu taşınmaz olduğu aktarılmıştır. Satılık arsalarda konum, cephe, alan gibi etkenler önem arz etmekte olup, revizyon planı ile yeni tahsis alanları dışında 4.500 TL/m² taban fiyat bazında satılık emsaller olduğu bilgisi aktarılmıştır. Raporda bilgi amaçlı olarak aktarılmıştır. (Değerleme konusu taşınmazın yeni revizyon planı ile tahsisi yapılan ve tapu tesciline başvurusu yapılan 2.509m² lik ek alan için m² birim fiyatı 4.750 TL olarak verildiği bilgisi şifahen aktarılmıştır. Değerlemede onayı bulunmayan bu alanlar bilgi amaçlı olarak aktarılmıştır. Değerleme verilerinde kullanılmamış olup mevcut alanlar mevcut değer olarak takdir edilmiştir.)

Emsal 2, Satılık Arsa; Sahibinden (Telefon Bilgisi Alınmadı)

Satış bilgisi firma gizliliği dahilinde emlak ilanı ile paylaşmayan ancak edinilen bilgi doğrultusunda 867 ada 9 parsel olarak pazarlanan 3.414 m² arsa üzerinde yaklaşık 950m² büyüklüğünde açık depolama alanı bulunan taşınmaz için 15.000.000 TL istenmektedir. (Taşınmaz yerinde incelenmiş olup yol kotu -15m. de konumlu olup, üzerinde bulunan yapı atıl durumda bir yapıdır. Bu anlamda 900m² (2A yapı sınıfı) depolama alanı için birim m² fiyatı 3.500 TL/m² (2024 yapı birim maliyetlerinde reel piyasa imalat maliyetleri baz alınmıştır.) (yıpranma payı %50 alınmıştır. 1.750 TL/m²) 1.750 TL/m² x 900m² = 1.575.000, Muhtelif çevre düzenleme giderleri için 425.000 TL takdir edilerek arsa birim m² fiyatı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı değeri: 1.575.000 TL + Çevre düzenlemesi: 425.000 TL= 2.000.000 TL, 15.000.000 TL – 2.000.000 TL = 13.000.000 TL / 3.414 m² = 3.807 TL/m² * -%10 pazarlık payı, -%5 nisbi alan farkı, %45 konum ve alan şerefiyesi = 4.719 TL/m²

Emsal 3, Satılık Arsa, Sahibinden: (OSB tarafından aktarılmış olup satıcı bilgisi verilmemiştir.)

Kırıkkale OSB yerleşkesi kuzeydoğu alanında konumlu 867 ada 3 parsel 10.000m² alanlı parsel 52.000.000 TL ye sahibinden pazarlıklı olarak satılıktır.

Birim Satış Değeri: 52.000.000 TL / 10.000 m² = 5.200 TL/m² * -%10 pazarlık payı x 1.05 (şerefiye farkı) = 4.915 TL/m²

Emsal 4, Kiralanmış Üretim Tesis Alanı, (OSB Firma Sahibi)

Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumlu, OSB yerleşkesi içinde bulunan zemin kat kullanımlı 2.350m² kullanım alanlı 10 yıllık sanayi ve depolama tesisi 50.000 TL/ay ile 3 yıl önce kiralandığı bilgisi alınmıştır. OSB müdürlüğünden alınan bilgiye göre kira bedeli güncel olarak 2023 3.çeyrek dönemi itibari ile 145.000 TL/ay kiralama bedeli bulunmaktadır.

Birim Kira Değeri: 145.000-TL/ay ÷ 2.350m² x 1.10 (şerefiye farkı) = 67.87 TL/m²/ay



BÖLÜM 5; ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ;

5.1.Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu taşınmaz için yapılan değerleme çalışmasında taşınmazın alıcı kitlesinin belirli bir kesime hitap ediyor olması ve bu tarzda taşınmazların sıklıkla alım-satıma konu olmaması sebebiyle arsa bazında “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”, yapılar için “Maliyet Yaklaşımı” tercih edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalar ve OSB Müdürlüğü’nden alınan beyanlar sonucunda, OSB yerleşkesi içerisinde konumlu arsa birim fiyatlarının 2.000 TL/m² taban fiyat olarak aktarılmış olup, 3.kişilere satışta uygunluk alınması gerekliliği ile birlikte serbest piyasa koşulları için bir satış rakamı hükmü bulunmadığı aktarılmıştır.

Bölgede hali hazırda satışa konu arsa emsalleri konum ve alansal olarak fiyat farklılıkları olmakla birlikte değerleme konusu taşınmaza tahsis edilen 2.509m² lik alanın OSB Müdürlüğü’nce arsa birim fiyatının 4.750 TL/m² alınarak tescile alındığı bilgisi şifahen tarafımıza aktarılmıştır. Arsa emsalleri için yapılan çalışmada değerleme konusu taşınmaz ile benzer arsa emsallerinin konum, cephe, nisbi alan farkı gibi nedenlerle 4.500 TL/m² ile 5.000 TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Bölgenin teşvik kapsamında ciddi yatırımsal destekler alabilme kabiliyeti sebebiyle değerli olması, hali hazırda satışa ve kiralamaya konu tesis bulunmasını zorlaştıran bir etkidir. Yapılan incelemelerde benzer fabrika birim kira değerlerinin de tahmini ortalama 65-TL/m²/ay ile 70-TL/m²/ay arasında, konum ve kullanım şekline göre değiştiği görülmüştür. Buna göre tesisin kiralama kabiliyeti için mevcut ekonomik veriler ve tesis özellikleri baz alındığında 640.000 TL/ay olabileceği öngörülmüş ve yatırımı karşılama süresi ise yaklaşık 270 ay (24 yıl) olarak hesaplanmıştır.

Konu taşınmaza, emsal karşılaştırma yöntemi dahilinde arsa emsallerine ulaşılırken değerlemede yapılar açısından maliyet yönteminin değer takdiri için uygun olduğu kanaatine varılmış, bu noktada 2024 1.çeyrek yapı birim maliyetleri (4A sınıfı) dikkate alınmış, reel piyasada hali hazırda güncel maliyetler pozitif oranda dikkate alınarak, değerleme uzmanı tarafından yerinde inceleme, fiili kullanım amacına göre tesis ve yapı gereksinimleri için yapılan harcamalar takdiri ile tesis için m² birim maliyetler kalibre edilmiş yapı yıpranma payları dikkate alınarak rapor sonuçlandırılmıştır.

Üretim faaliyetleri kapsamında tesis güvenliği ve yapı için güncel yalıtım maliyetleri için 600Euro/m² ve 800Euro/m² bandında olup, C30 beton uygulamaları değerleme tarihinde 3.500 TL/m² ortalama fiyat olarak alınmıştır. Maliyet detayları noktasında doğru sonuçların verilebilmesi için çevresel düzenlemeler, hafriyat, zemin tesviye amaçlı uygulamalar ve diğer çalışma alanlarına yönelik yapılan uygulamalar çevre düzenlemesi ve muhtelif imalatlar kapsamında değerlemede dikkate alınmıştır. Değerleme detayları ekte sunulmuştur.

5.2.Gayrimenkule Bağlı Yasal İzin ve Belgelerin Uygunluğu Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yasal gereklerinin yerine getirilmiş olduğu, mevzuat uyarınca gerekli izin ve belgelerinin mevcut olduğu görülmüştür. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan ‘4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nun 18.Maddesine istinaden taşınmazın icra yoluyla satışları dahil 3. kişilere devrinde organize sanayi bölgesinden uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhine göre konu taşınmazların 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.’ Bu husus dışında taşınmazın devredilebilmesinde Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca engel bir husus olmadığı kanaatine varılmıştır.



KDV ORANLARI ve UYGULAMALAR KONUSU

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

2022/01 7346 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile KDV oranları %8 den %10 ve %18 den %20 olacak şekilde değiştirilmiş olup söz konusu karar 10 Temmuz 2023 tarih itibari ile yürürlüğe girmiştir.

İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANLARI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANLARI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda **/**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1' dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.



MALİYET YÖNTEMİ

* Değerlemeye konu ana gayrimenkul 2023 yılı Ekim ayında genel olarak yenileme ve revizyon işlemi görerek yenilenmiştir. Üretim amacına yönelik olarak tesis, güvenlik, depolama gibi sebeplerden dolayı kullanıcısı tarafından dönemsel olarak geliştirmeler yapılmış olduğu, gerek idari alanlar, gerekse fabrika iç yapısının bakımlı olduğu gözlenmiştir. Bu nedenle aşınma payı değerleri yerinde yapılan incelemesi dahilinde yasal ve mevcut alanlar değerlendirilerek belirlenmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ						
GAYİMENKUL ADI	KAT	YASAL EVRAK, NOTLAR	YASAL ALAN (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	Yıpranma Payı (%)	YASAL DEĞER (TL)
ARSA	-	-	10.351,00	4.750,00	-	49.167.250,00
FABRİKA BİNASI	2+A+1	Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69	6.732,00	16.371,00	7,00	102.494.901,96
İDARİ ALANLARI	2+A	Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69	560,00	18.270,00	7,00	9.515.016,00
ATIK DEPO BİNASI	Z	Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69	352,00	7.750,00	40,00	1.636.800,00
ATÖLYE BİNASI	Z	Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69	788,00	16.371,00	7,00	11.997.323,64
SEVKİYAT ALANI	Z	Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69	208,00	5.250,00	7,00	1.015.560,00
ÇEVRE DÜZENLEMESİ		c30-SAHA BETON, İHATA DUVARI, ZEMİN ETÜD VE PERDE BETON UYG., MUHTELİF DÜZENLEMELER	-	-	-	11.000.000,00
		DÜZELTME				3.148,40
YASAL DURUM DEĞERİ						186.830.000,00

MEVCUT DURUM DEĞERİ						
GAYİMENKUL ADI	KAT	YASAL EVRAK, NOTLAR	YASAL ALAN (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	Yıpranma Payı (%)	YASAL DEĞER (TL)
ARSA	-	-	10.351,00	4.750,00	-	49.167.250,00
FABRİKA BİNASI	2+A+1	Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69	6.732,00	16.371,00	7,00	102.494.901,96
İDARİ ALANLARI	2+A	Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69	560,00	18.270,00	7,00	9.515.016,00
ATIK DEPO BİNASI	Z	Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69	352,00	7.750,00	40,00	1.636.800,00
ATÖLYE BİNASI	Z	Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69	788,00	16.371,00	7,00	11.997.323,64
SEVKİYAT ALANI	Z	Yapı Kullanım İzin Belgesi / 23.08.2017 / 69	208,00	5.250,00	7,00	1.015.560,00
AÇIK SEVKİYAT SUNDURMA	Z	-	190,00	5.250,00	7,00	1.415.925,00
YARI AÇIK SUNDURMA DEPO-1	Z	-	500,00	3.500,00	20,00	1.400.000,00
KAPALI SUNDURMA ALANI- ENERJİ PANEL TESİS-1	Z	-	60,00	2.100,00	90,00	63.000,00
KAPALI SUNDURMA ALANI- ENERJİ PANEL TESİS-2	Z	-	60,00	2.100,00	90,00	63.000,00
KAPALI SUNDURMA ALANI-PERSONEL	Z	-	35,00	5.250,00	2,00	180.075,00
GÜVENLİK	Z	-	7,00	5.250,00	10,00	33.075,00
ÇEVRE DÜZENLEMESİ		c30-SAHA BETON, İHATA DUVARI, ZEMİN ETÜD VE PERDE BETON UYG., MUHTELİF DÜZENLEMELER	-	-	-	11.000.000,00
		DÜZELTME				8.073,40
YASAL DURUM DEĞERİ						189.990.000,00



HABER BÜLTENİ

TÜİK
TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU
YAYIM TARİHİ : 12 Mart 2024
SAAT : 10:00
SAYI : 53671

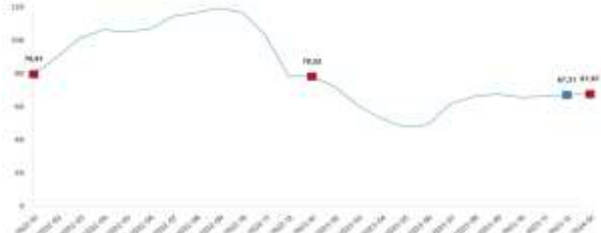
BİLGİ TALEBİ
ty.tuik.gov.tr
/tuikbilgi
440 124
/tuikbilgi

İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2024

İnşaat maliyet endeksi yılbaşı 147,87 arttı, aylık %15,70 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,70 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %147,87 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,13 arttı, işçilik endeksi %41,95 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,39 arttı, işçilik endeksi %103,46 arttı.

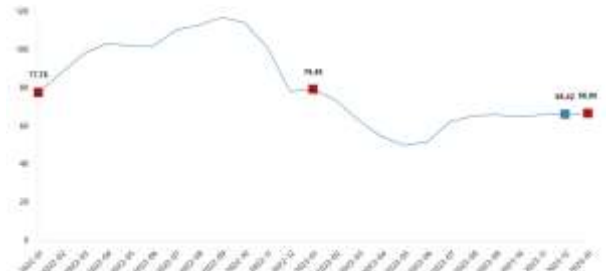
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ocak 2024



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %66,90 arttı, aylık %15,92 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %15,92 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,90 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,82 arttı, işçilik endeksi %42,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,58 arttı, işçilik endeksi %102,88 arttı.

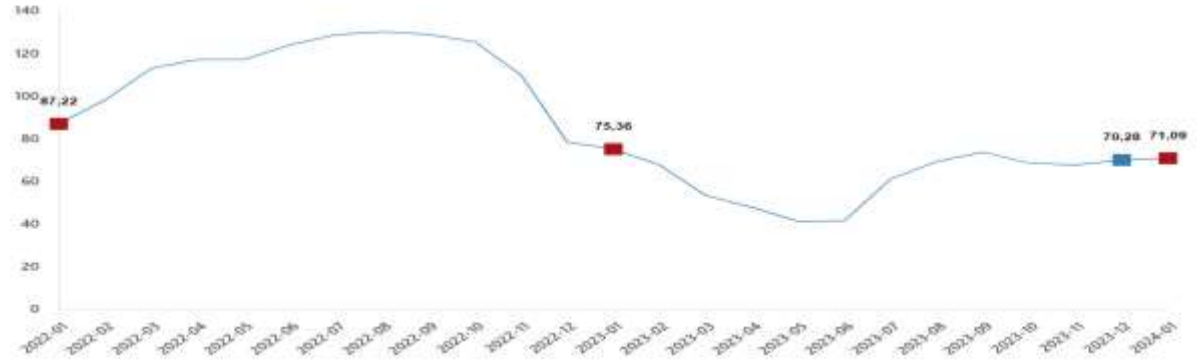
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ocak 2024



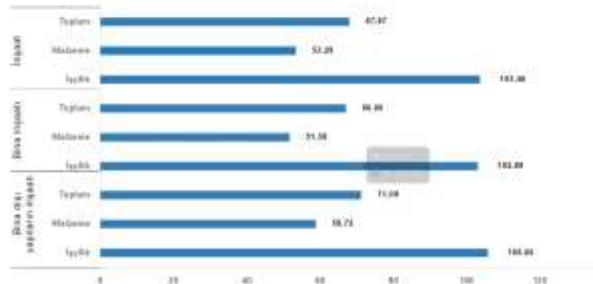
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %71,09 arttı, aylık %14,99 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,99 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,09 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,06 arttı, işçilik endeksi %40,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %58,72 arttı, işçilik endeksi %105,65 arttı.

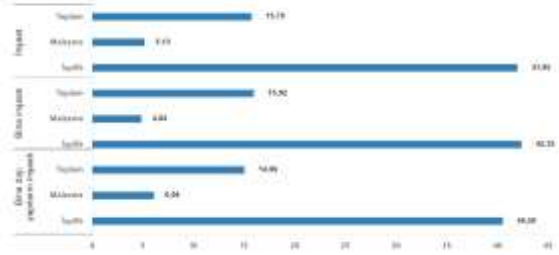
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ocak 2024



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ocak 2024



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları(%), Ocak 2024



18.12.2022 Toplam Pazar Yasal ve Mevcut Değeri Tahmini : (2022-DİĞER-45 NOLU RAPOR)

Yasal Değer : **74.400.000 TL** Mevcut Değer : **76.000.0000 TL (KDV den muaf tutarlar)**

29.12.2023 Pazar Yasal ve Mevcut Değeri Tahmini : (TÜİK TEFE-TÜFE ve ÜFE verileri)

Yasal Değer : **162.371.038 TL** Mevcut Değer : **165.117.345 TL (KDV den muaf tutarlar)**

NOT: 2024 yılının Nisan ayı TÜFE verisi TÜİK tarafından henüz açıklanmadığından hesaplamada 2024 yılının Mart ayı TÜFE verisi kullanılmıştır.



16.12.2022 T.C.M.B Döviz Kuru (Efektif Alış) USD : 18.6268 , EURO : 19.8114

29.12.2023 T.C.M.B Döviz Kuru (Efektif Alış) USD : 29.4176 , EURO : 32.5511

BÖLÜM 6;

SONUÇ;

Gayrimenkulün mahallinde ve resmi dairelerden yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, kullanış amacı, imar durumu ve analiz sonuçları göz önüne alınarak rapor tarihindeki Pazar değer tespiti yapılmıştır. Tespit edilen değer in sağ laması maliyet yöntemiyle yapılmış, arsa ve yapılar birlikte değerlendirilmiştir.

Taşınmazın 08.04.2024 Tarihli Yasal Pazar Değeri:

186.830.000 TL (YüzSeksenAltıMilyonSekizYüzOtuzBin TürkLirası)

K.D.V dahil: 224.196.000 TL (İkiYüzYirmiDörtMilyonYüzDoksanAltıBin TürkLirası)

Taşınmazın 08.04.2024 Tarihli Mevcut Pazar Değeri:

189.990.000 TL (YüzSeksenDokuzMilyonDokuzYüzDoksanBin TürkLirası)

K.D.V dahil: 227.988.000 TL (İkiYüzYirmiYediMilyonDokuzYüzSeksenSekizbin TürkLirası) olabileceğ i kanaatine varılmış tır.

*17.04.2024 günü Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası kuru (Efektif Alış)

1USD = 32,4398-TL , 1EURO = 34,5025-TL

Taşınmaz Yasal Piyasa Değeri 186.830.000 TL - 5.759.283-USD – 5.414.970-EURO

Taşınmaz Mevcut Piyasa Değeri 189.990.000 TL - 5.856.695-USD – 5.506.558-EURO

Tespit edilen bu değ er peş in satış a yönelik adil pazar değ eridir.

Taşınmazın 08.04.2024 Tarihli Bilgi Amaç lı Yaklaş ık Kira Değ eri:

640.000 TL (AltıYüzKırkBin TürkLirası)

Taşınmazın Bilgi Amaç lı Tahsis sonrası yaklaşık Arsa Değ eri:

4.750 TL/m² x 12.860m² = 61.085.000 TL (AltmışBirMilyonSeksenBeşBin TürkLirası)

Taşınmazın Sigorta Değ eri: (4A Yapı Grubu)

8.640m² X 15.300 TL/m² = 132.192.000 TL (YüzOtuzİkiMilyonYüzDoksanİkiBinTürk Lirası) şeklinde tahmin ve takdir edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,



RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Kürşat KARAKURT
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404746

Şinasi Onur GÜNER
Denetmen/Sorumlu Değ.Uzm.
SPK Lisans No: 40648

Serap KAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407424

- İş bu rapor, üç orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir.
- Bu rapor talep eden kurum/kişi dışında başka bir kurum yada kişi tarafından kullanılamaz.

EKLER:

1. Tapu kaydı
2. Değerlemeye konu taşınmazın Fotoğrafları
3. Onaylı Mimari Projesi
4. Ruhsat Belgeleri
5. İskan Belgesi
6. Çap Belgesi
7. İmar Planı ve Uydu Fotoğrafı
8. UAVT kodu



TAPU KAYDI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Bilgileri Sorgulama (Tüzel Kişi)

Tüzel Kişi Detay Bilgileri

Yerli Kimlik Numarası 1311684000

Tüzel Kişi (Taşınmaz Malik) SAHADİN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MERSİS Numarası 013116840000001

• Burada sunulan taşınmaz bilgileri ile ilgili olarak daha detaylı bilgi için ilgili Tapu Müdürlüğü ile iletişime geçilebilir. Tapu Müdürlükleri iletişim bilgilerine 0000033600000012 adresinden ulaşılabilir.

Taşınmaz Listesi

İl	İlçe	Mahalle/Köy	Taşınmaz Tipi	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası / Kat / Blok / Giriş	Katlılığı	İşlemler
KIRIKKALE	YAHŞİHAN	HACIBALLIK	Arsa Taşınmaz	854	18		İki Katlı Prefabrik Çifti ve İşyeri ile Fabrika Binası ve Arsa	Arsa Bilgileri Taşınmaz Bilgileri
ANKARA	KAHRAMANKAZAN	SARAYLI	Kat Mülkiyeti	220430	2	Bağ. Bölüm No: 1 Kat: BODRUM+ZEMİN+1.KAT	İmarathane	Arsa Bilgileri Taşınmaz Bilgileri

DİJİTAL DÖNÜŞÜM OFİSİ**TÜRKSAT**

e-Devlet Kapısı'nın kurulması ve yönetilmesi görevi T.C. Cumhurbaşkanlığı Dijital Dönüşüm Ofisi Başkanlığı tarafından yürütülmekte olup, sistemin geliştirilmesi ve işletilmesi Türksat A.Ş.

©2024 Tüm Hakları Saklıdır. Gizlilik, Kullanım ve Telif Hakları bildiriminde belirtilen kurallar çerçevesinde hizmet sunulmaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Bilgileri Sorgulama (Tüzel Kişi)

Şerh / Beyan / İrtifak Listesi

Ş / B / İ Tipi	Ş / B / İ Metni	Lehtar	Tapu Müdürlüğü	Yevmiye Numarası	Yevmiye Tarihi	İşlem
Beyan	PARSEL İÇERİSİNDE BULUNAN YAPININ A İLE GÖSTERİLEN 316.70M2.LIK KİSMİ 15 NOLU PARSELE TECAVÜZLÜDÜR.	-	Yahşihan	5012	01/11/2018	-

DİJİTAL DÖNÜŞÜM OFİSİ**TÜRKSAT**

e-Devlet Kapısı'nın kurulması ve yönetilmesi görevi T.C. Cumhurbaşkanlığı Dijital Dönüşüm Ofisi Başkanlığı tarafından yürütülmekte olup, sistemin geliştirilmesi ve işletilmesi Türksat A.Ş.

©2024 Tüm Hakları Saklıdır. Gizlilik, Kullanım ve Telif Hakları bildiriminde belirtilen kurallar çerçevesinde hizmet sunulmaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Bilgileri Sorgulama (Tüzel Kişi)

Şerh / Beyan / İrtifak Listesi

Ş / B / İ Tipi	Ş / B / İ Metni	Lehtar	Tapu Müdürlüğü	Yevmiye Numarası	Yevmiye Tarihi	İşlem
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	(SN:6460559) KIRIKKALE ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:55700657812	Yahşihan	2913	26/06/2018	-
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde olsa den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	-	Yahşihan	2913	26/06/2018	-

DİJİTAL DÖNÜŞÜM OFİSİ**TÜRKSAT**

e-Devlet Kapısı'nın kurulması ve yönetilmesi görevi T.C. Cumhurbaşkanlığı Dijital Dönüşüm Ofisi Başkanlığı tarafından yürütülmekte olup, sistemin geliştirilmesi ve işletilmesi Türksat A.Ş.

©2024 Tüm Hakları Saklıdır. Gizlilik, Kullanım ve Telif Hakları bildiriminde belirtilen kurallar çerçevesinde hizmet sunulmaktadır.

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
Çağlayan Mah. 2007 Sk. Mustafa H. Göksoy Apt. NO:99 Muratpaşa/ANTALYA
Tel : 0242 503 34 06 Gsm : +90 (549) 783 06 62 Web : www.rasyoneldegerleme.com.tr



FOTOĞRAFLAR





TAŞINMAZ DIŞ GÖRSELLER



TAŞINMAZ DIŞ GÖRSELLER









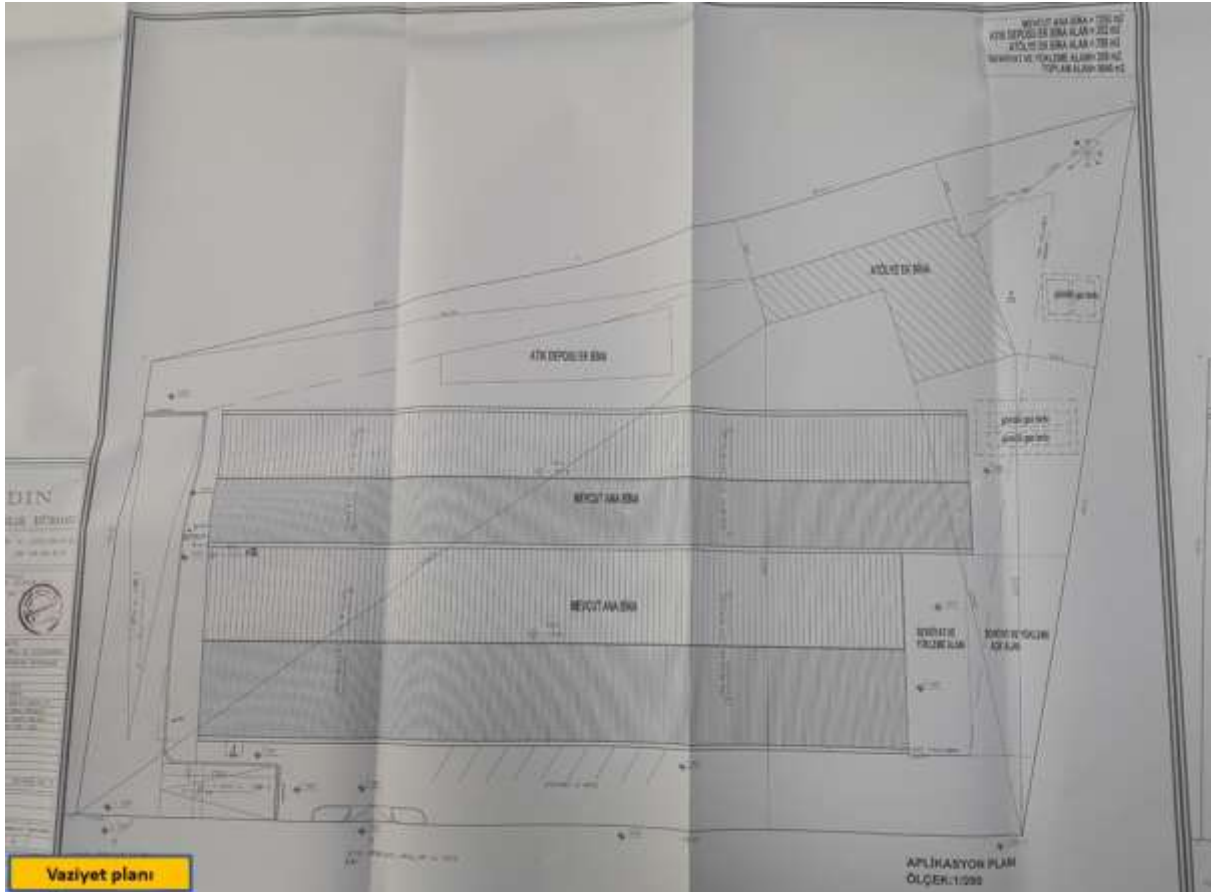
ÇEVRE DÜZENLEMESİ, YAKIT VE DİĞER DEPOLAMA ALANLARI

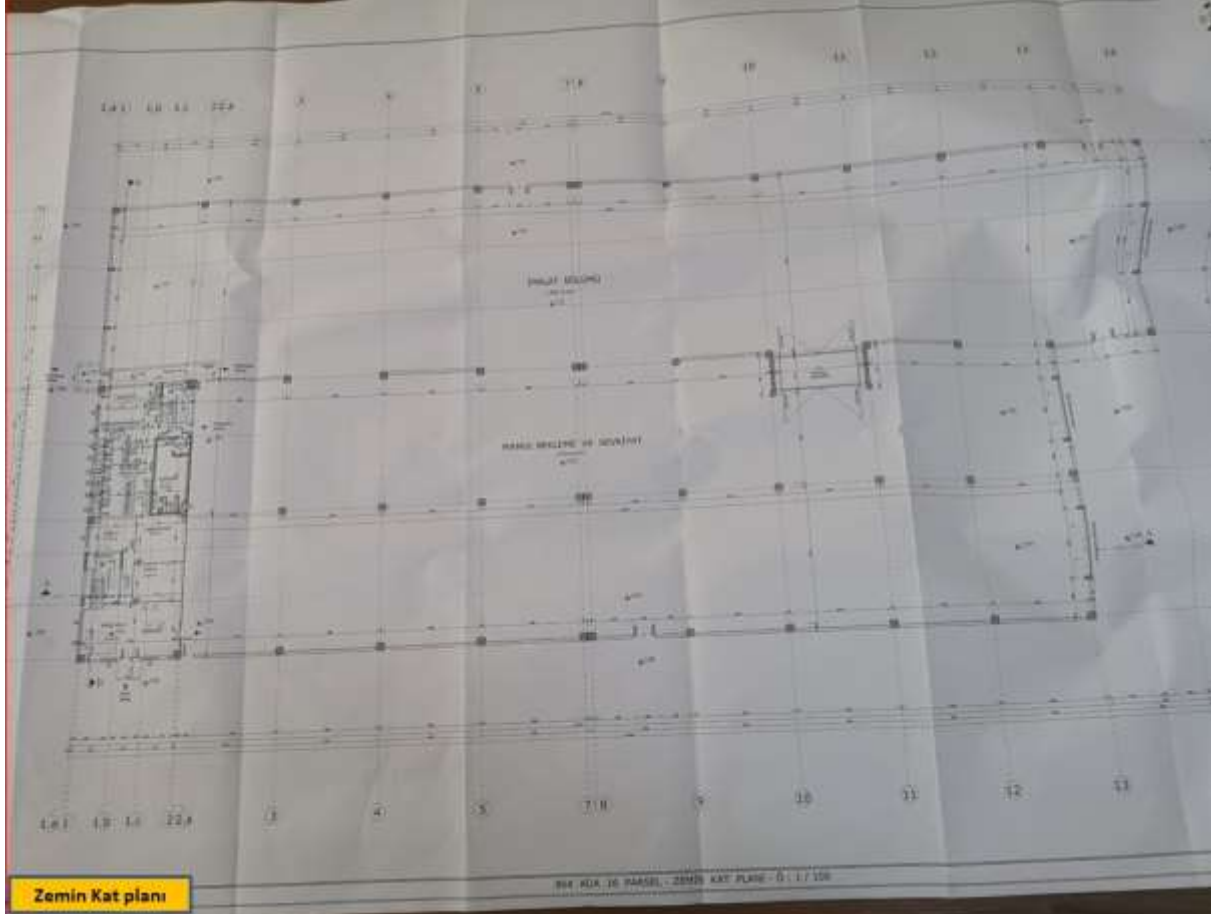
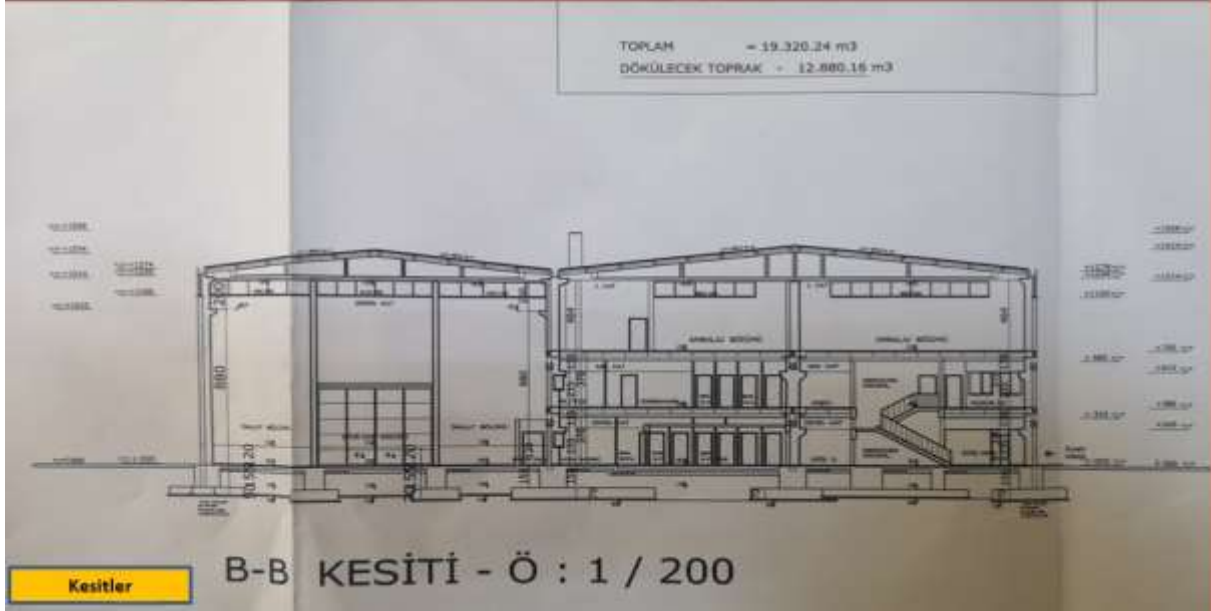
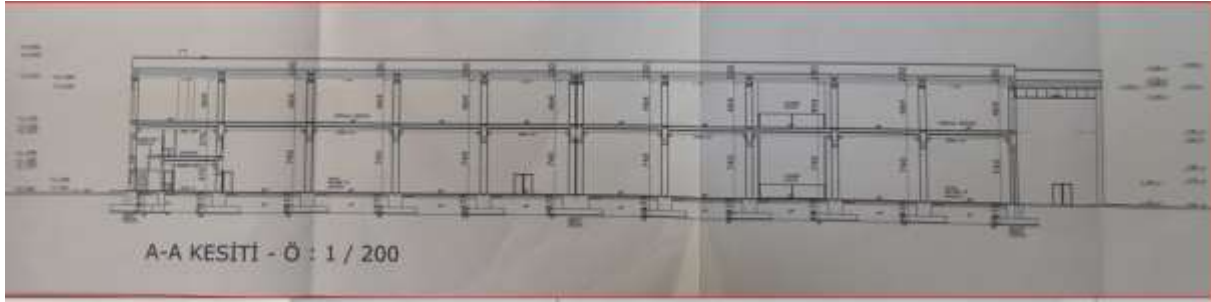


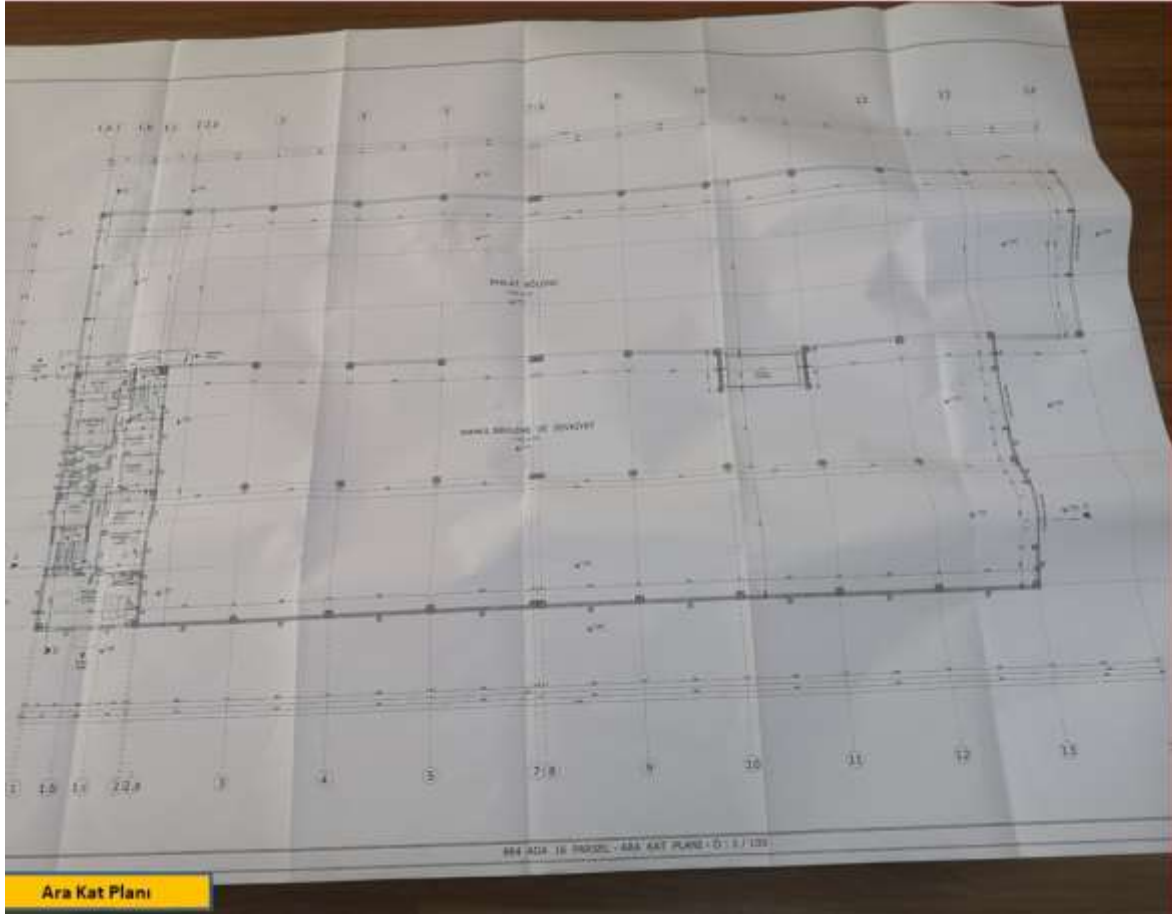


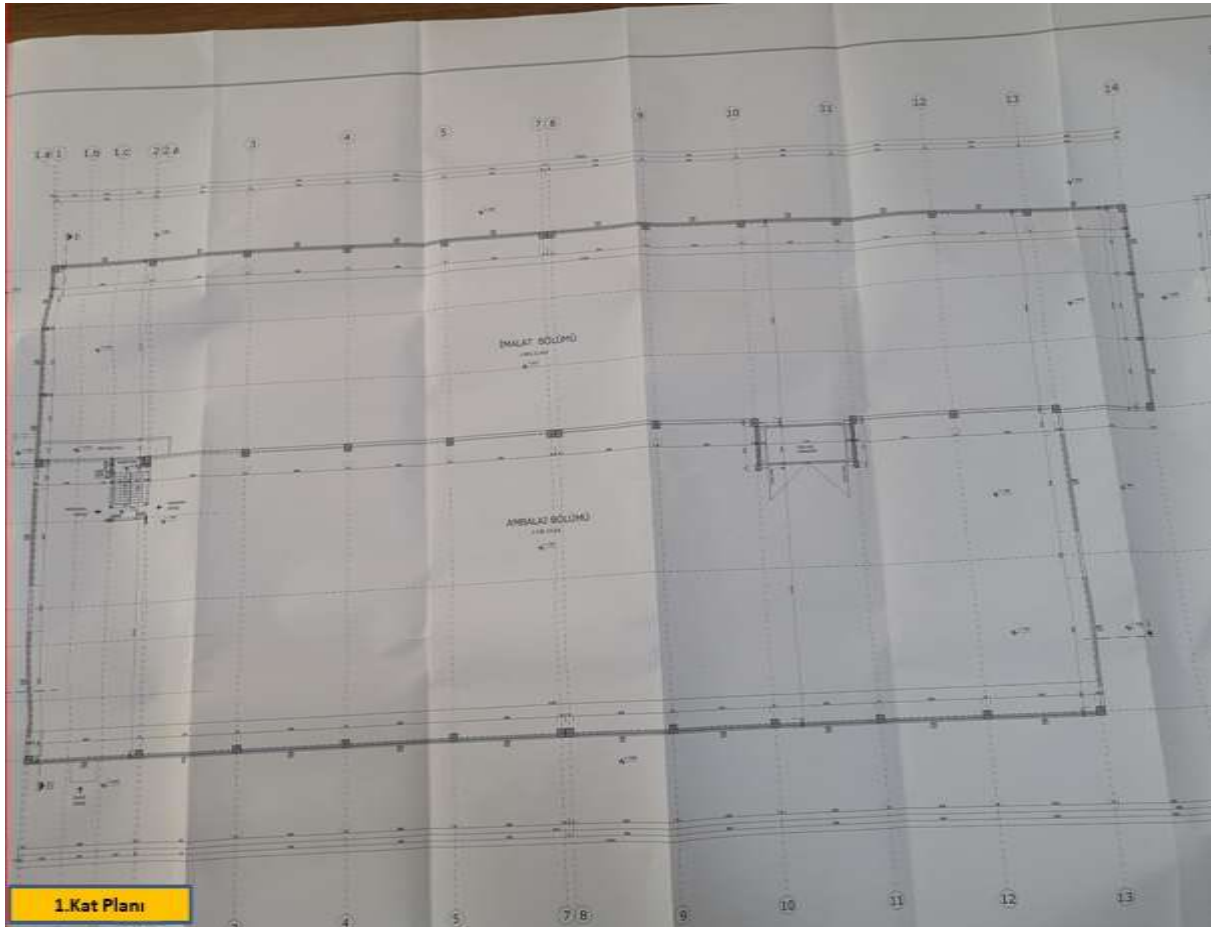
MİMARİ PROJELER

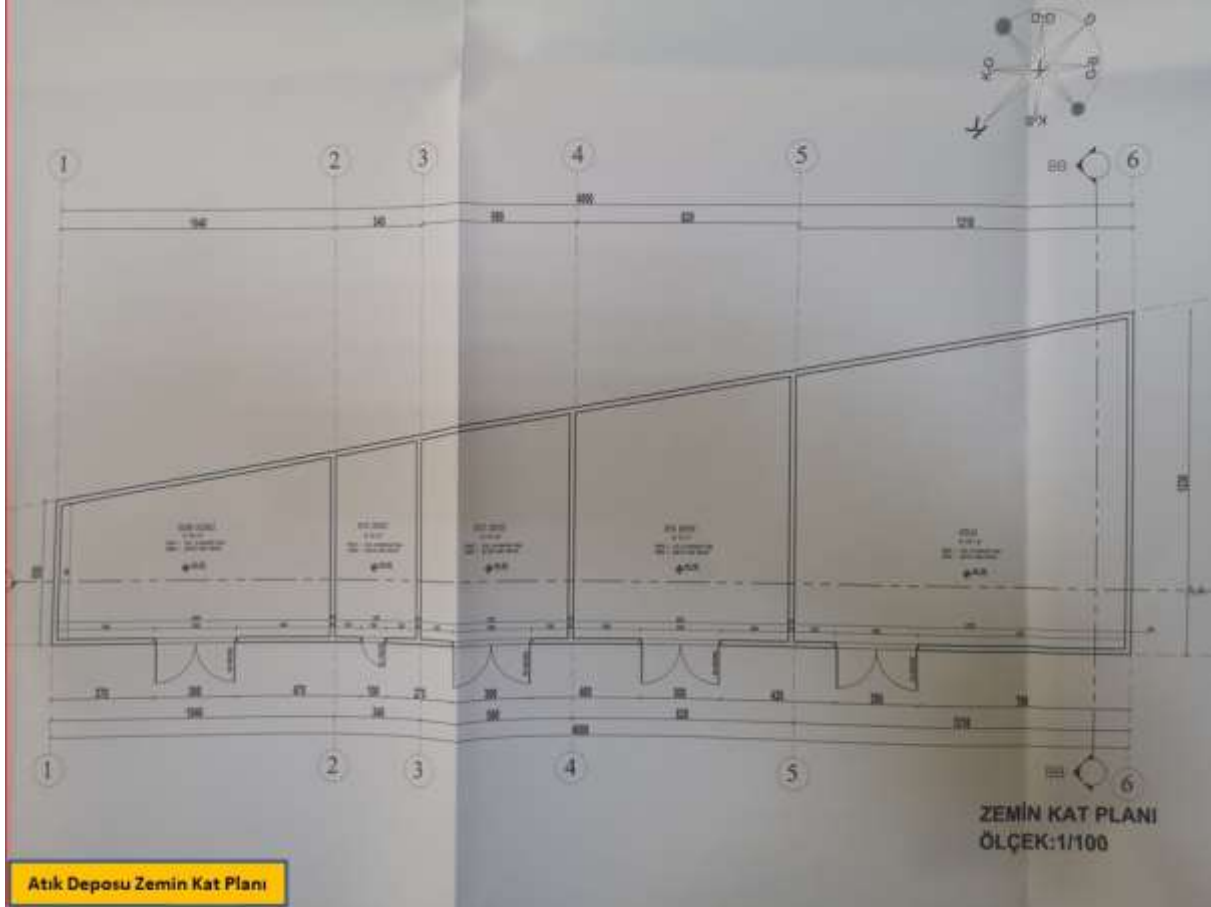
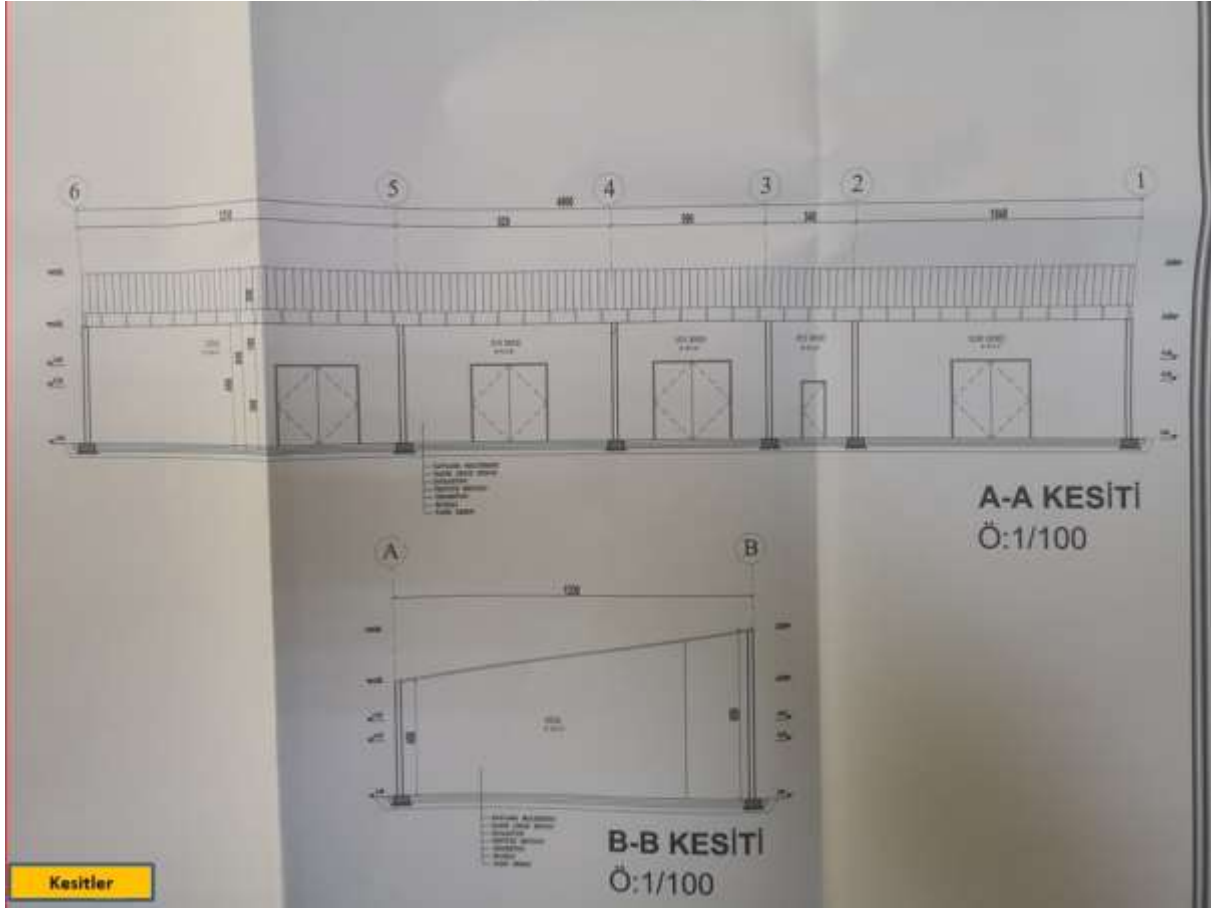
AYDIN AYDIN			
MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK BÜROSU			
BEYAZIT MAH. 9 MAYIS 90 CAD. BELEDİYE PASAJI NO:28 AKYURT / ANKARA Tel : (0312) 844 20 25 GSM : 538 429 20 19			
DENETİM ONAY/...../ 2016 	ODA ONAY/...../ 2016 	KIRIKKALE O.S.B. MÜDÜRLÜĞÜ 12.05.2016 	
NOT : BU ÇALIŞMALAR 84138 NOLU PLAN NOTLARI ESASA ALINARAK HAZIRLANMIŞTIR. PROJE MÜELLİFİ YETKİLERİNDEN İZİN ALMADAN KOPYALANAMAZ DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ VE UYDULANAMAZ.			
A. PLAN, PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN:		B. PLAN, PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPILANLARIN:	
1. T.C. KİMLİK NO	11287223978	12. T.C. KİMLİK NO	
2. VERGİ DAİRESİ	AKYURT VERGİ DAİRESİ	13. VERGİ DAİRESİ	
3. SİCİL NO	1110552837	14. SİCİL NO	106 063 5157
4. SOYADI (Unvan)	AYDIN	15. SOYADI (Unvan)	BAHAİR KİMYA
5. ADI	F. YUGBERK	16. ADI	(İTHALAT İMALAT LIMITED STİ.)
6. BABA ADI	AYDIN	17. MAHALLE VEYA SEMT	BAHAİR KİMYA ORGONELERİ
7. DOĞUM TARİHİ	1983	18. CADDE VE SOKAK	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
8. DOĞUM İLİ	ANKARA	19. KAPİ NUMARASI	KIZILIRMAK CAD. 1. SOK.
9. YERİ	SİCİL	20. DAİRE NUMARASI	23
10. MESLEĞİ	MİMAR	21. İL	KIRIKKALE
11. ODA SİCİL NO	MİMARLAR ODASI (ANKARA) 41509	22. TAPILAN İSİM	YAHŞHAN
12. İMZASI		23. CEĞER	
		24. ODA PROJE RAYIT NO	
		25. ADA NO	864 [24] PARSEL NO 16
YAPININ SAHİBİ BAHAİR KİMYA (İTHALAT İMALAT LIMITED STİ.)			
KULLANIM AMACI FABRİKA			
ARSAHIN Kİ KİÇİSİ MAHALLESİ/ KÖYÜ SOKAKI PAFTA NO ADA NO PARSEL NO İMAR DURUMU			
KIRIKKALE YAHŞHAN HACIBALLI 864 16			
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE			
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			





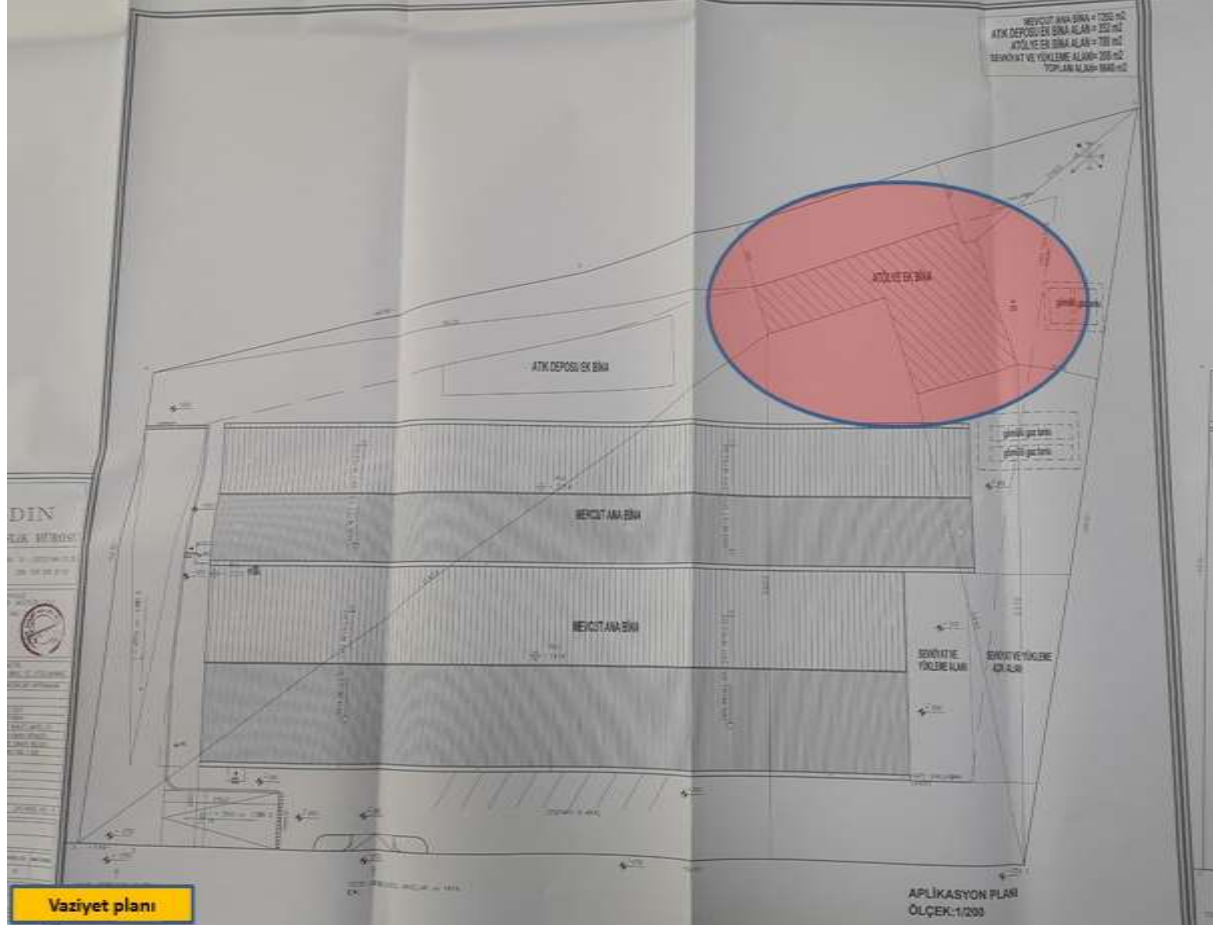


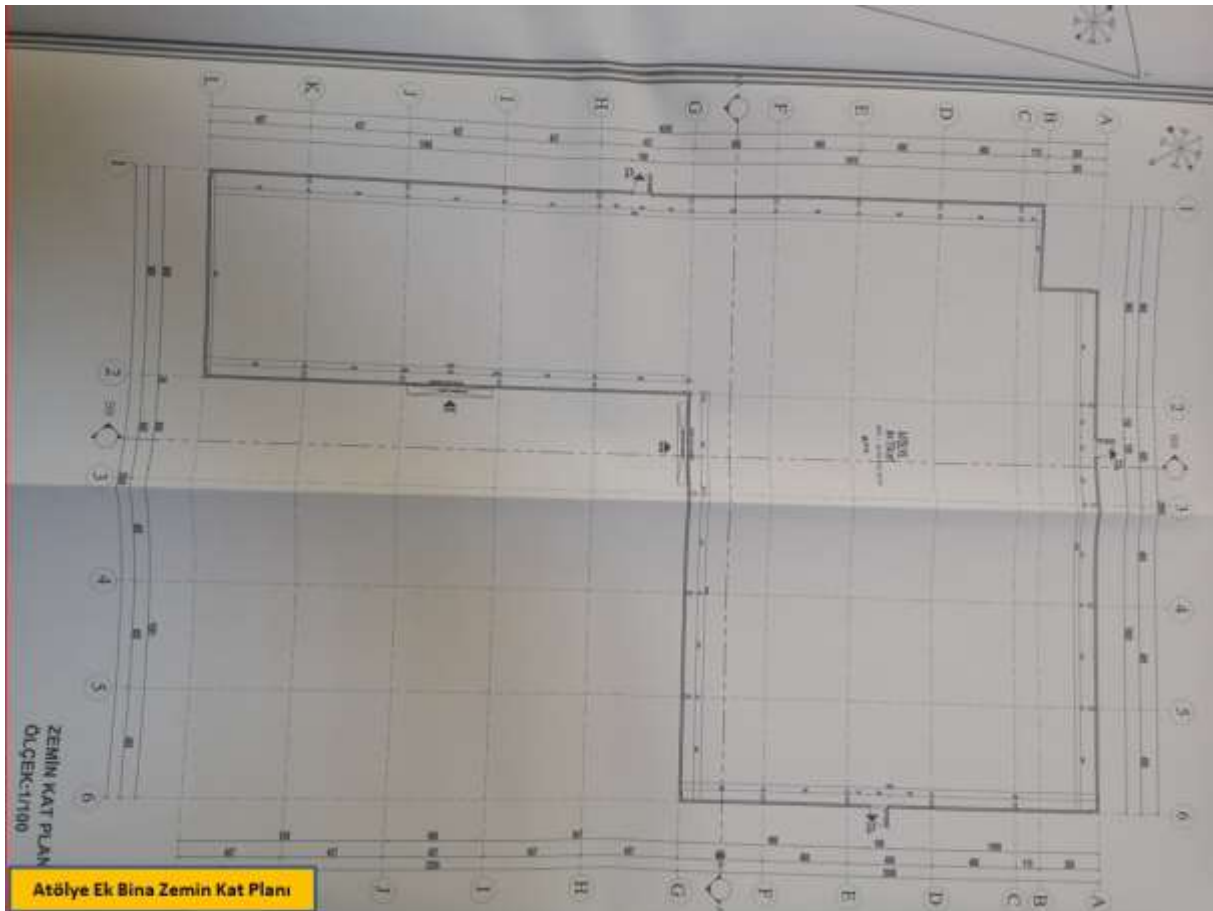
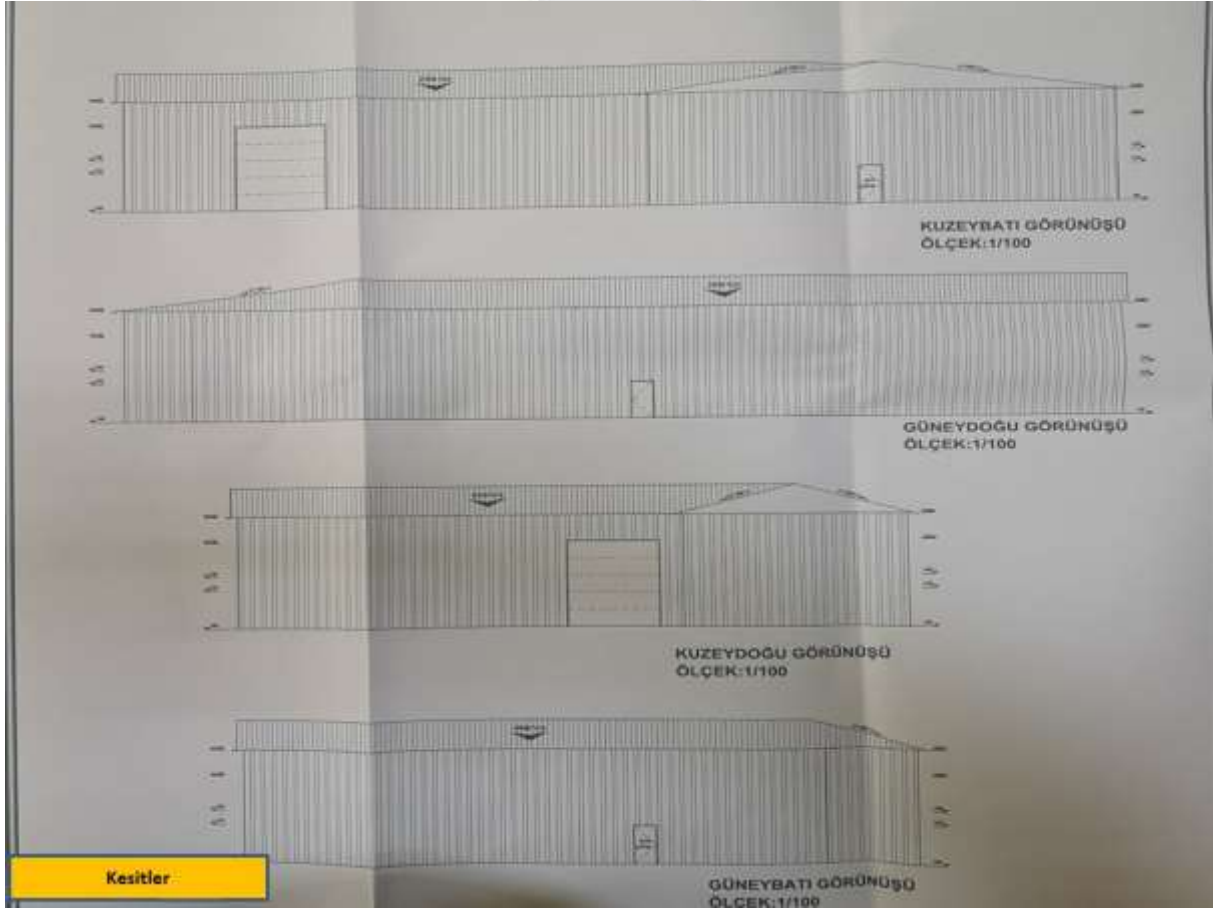






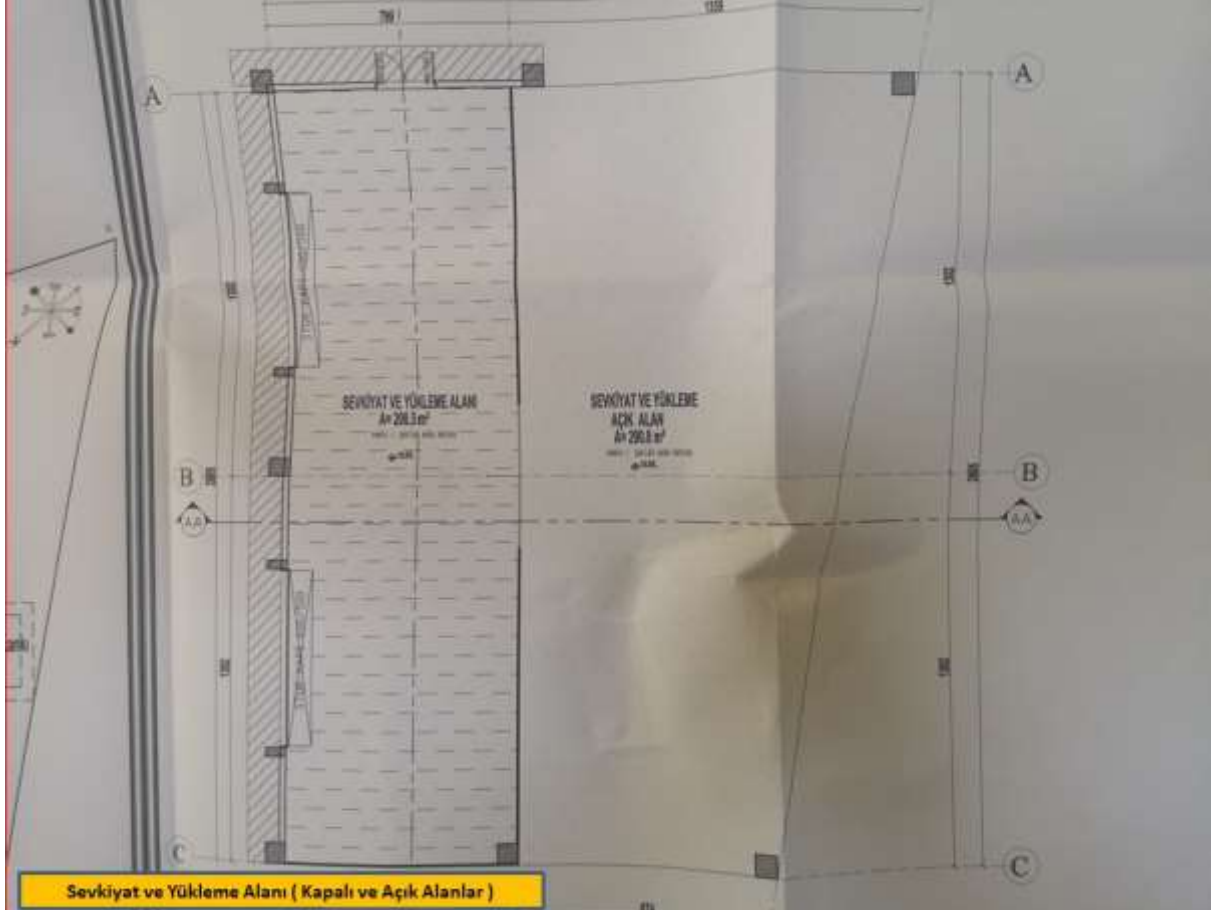
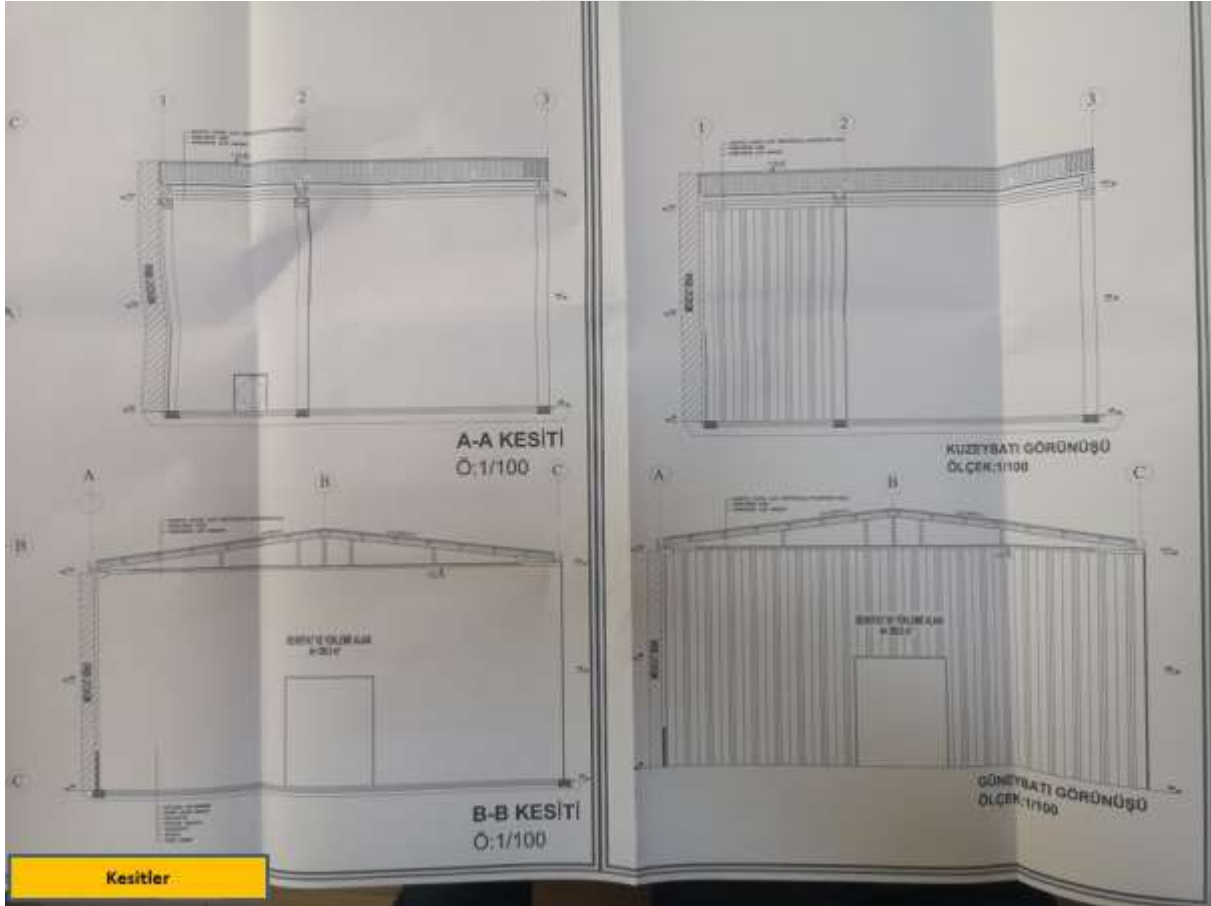
AYDIN AYDIN			
MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK BÜROSU			
BEYAZIT MAH. 9 MAYIS 90 CAD. BELEDİYE PAZARI NO:28 AKYURT / ANKARA Tel : (0312) 844 20 25 GSM : 538 429 20 19			
DENETİM ONAY 12/07/2016	ODA ONAY 12/07/2016	KIRIKKALE O.S.B. MÜDÜRLÜĞÜ 12/07/2016	
NOT : BU ÇALIŞMALAR 84138 NOLU PLAN NOTLARI ESASA ALINARAK HAZIRLANMIŞTIR. PROJE MÜELLİFİ YETKİLERİNDEN İZİN ALMADAN KOPTALANAMAZ DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ VE UYUŞULANAMAZ			
A PLAN, PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN		B PLAN, PROJE RESİM ve HESAPLARI YAPILANLARIN	
1 T.C.KİMLİK NO	11297273978	12 T.C.KİMLİK NO	
2 VERGİ DAİRESİ	AKYURT VERGİ DAİRESİ	13 VERGİ DAİRESİ	
3 SİCİL NO	1110552837	14 SİCİL NO	106 003 5157
4 SOYADI (Unvan)	AYDIN	15 SOYADI (Unvan)	BAHADIR KİMYA
5 ADI	F. TUĞBERK	16 ADI	(İTHALAT İMALAT LIMITED STİ.
6 NABA ADI	AYDIN	17 MAHALLE VEYA SEMT	BAHADIR KİMYA ORİJİNERİ
7 DOĞUM TARİHİ	1983	18 CADDE VE SOKAK	ORGANİZE SANAYİ BÜLGESİ
8 DOĞUM İLİ	ANKARA	19 DAPİ NUMARASI	KUZILIRMAK CAD. 1.SOK.
9 YERİ İÇİSİ		20 İL	23
10 MESLEĞİ	MİMAR	21 İLÇE	KIRIKKALE
11 ODA NO	MİMARLAR ODASI(ANKARA)	22 YAPILAN İSİM	YANISIRAN
12 ODA SİCİL NO	41509	23 ÇESİDİ	
İMZA		24 ODA PROJE KAYIT NO	
		25 ADA NO	864 [24] PARSEL NO 10
YAPILAN SAHİ BAHADIR KİMYA (İTHALAT İMALAT LIMITED STİ.			
KULLANIM AMACI FABRİKA			
ARSAHIN İLİ İÇİSİ MAHALLE/ KÖYÜ SOKAK PAFTA NO ADA NO PARSEL NO İMAR DURUMU			
KIRIKKALE YANISIRAN HACIBALLI 864 10			
ODALARARASINDAKİ ÇIKARILAN GİRE			
M 864 ADA 16 PARSEL MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			





Vaziyet planı

APLIKASYON PLANI
ÖLÇEK: 1/2000



[illegible]

[illegible]



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : Ofis

İnşaat Yılı : 1

Kapalı Kullanma Alanı : 2.250,00

Ada, Parseli : B64 Ada 16 Parsel

Adresi : HACIBALLI Yahsihan/KIRSEKALE

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : BAHADIR KINYA İTHALAT İMALAT LTD.ŞTİ.

Adresi : HACIBALLI

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerektiğinde)

Adı Soyadı : 1

Adresi : 1

Binanın Resmi

Enerji Performansı

Sera Gazı Emisyonu

Düşük

A

B

C

D

E

F

G

Yüksek

117,88 kg eşdeğer CO2/m2.yıl

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%61,23

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Toplam (kWh/yıl)	Isınma (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		647.637,20	935.008,21	267,84	ABCDEF G
ISINMA	Isınma Sistemi	301.922,89	301.922,89	134,10	ABCDEF G
SİHNE SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	134.412,10	134.412,10	59,74	ABCDEF G
SOĞUTMA	Sogutma Sistemi	53.706,23	126.746,69	23,87	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemi	47,75	112,69	0,02	ABCDEF G
AYDINLATMA		157.548,24	371.813,83	70,02	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 534532368C7F1

Veriliş Tarihi : 16.08.2017

İmza Geçerlilik Tarihi : 17.08.2017

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : FİLİZ DOĞAN

Firma : PROTEKT MİHİMMİN MÜŞİS SAG VE GAYRİMENFAAA

Ölçe Sicil No : 100-00-0143

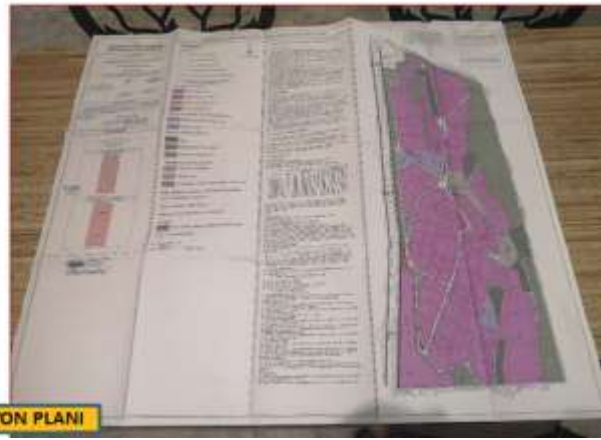
RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

Çağlayan Mah. 2007 Sk. Mustafa H. Göksoy Apt. NO:99 Muratpaşa/ANTALYA

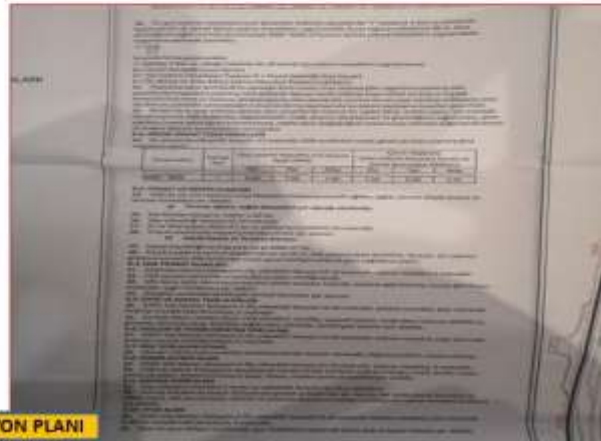
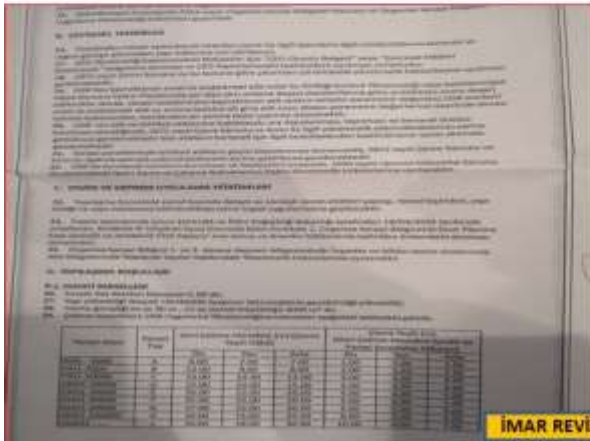
Tel : 0242 503 34 06 Gsm : +90 (549) 783 06 62 Web : www.rasyoneldegerleme.com.tr



İMAR PLANI



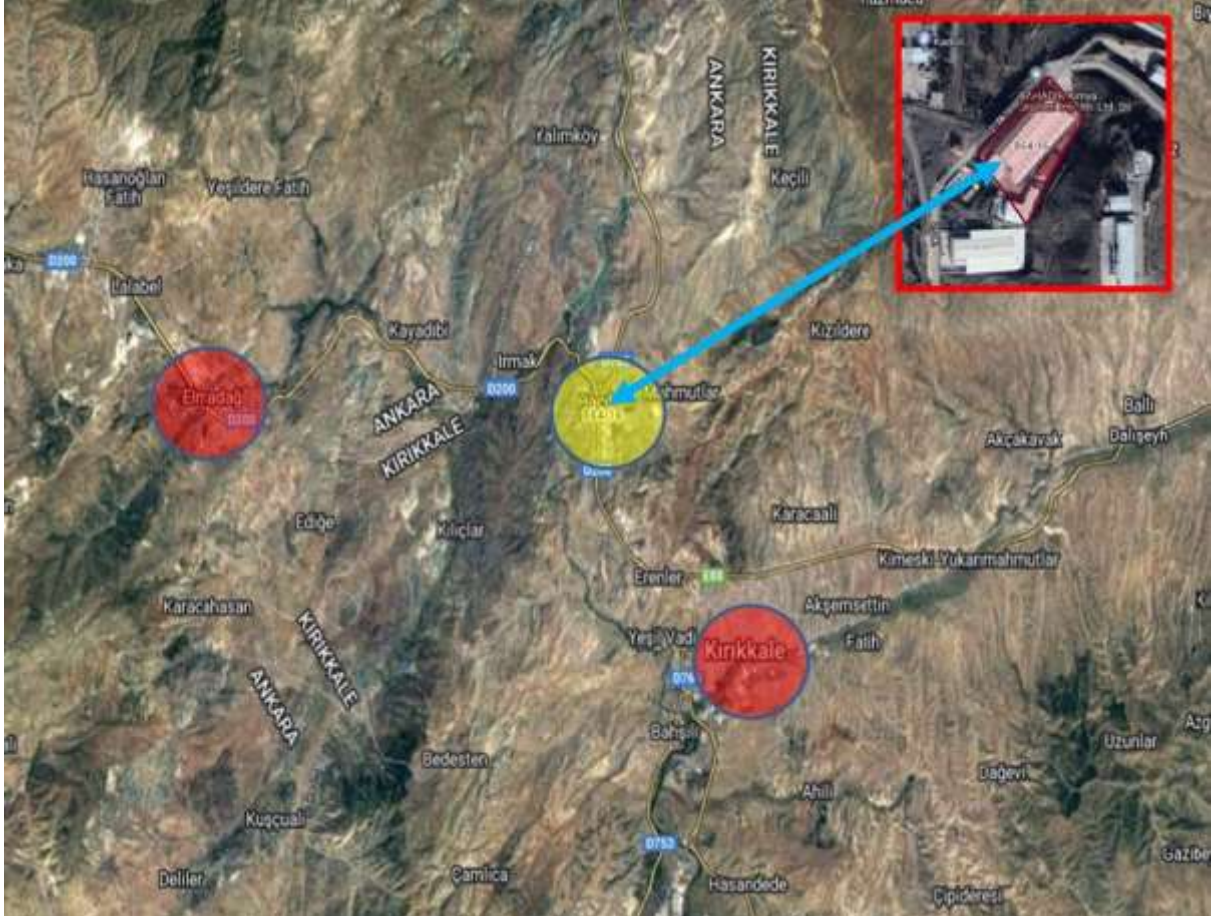
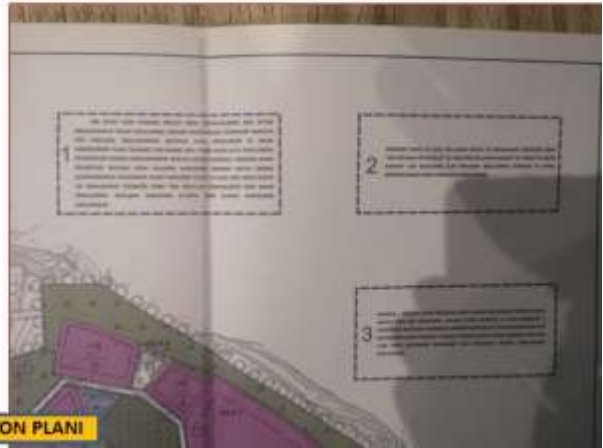
İMAR REVİZYON PLANI



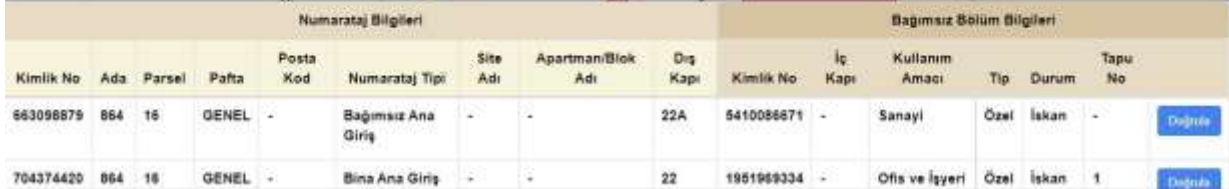
İMAR REVİZYON PLANI



İMAR REVİZYON PLANI







Çağlayan Mah. 2007 Sk. Mustafa H. Göksoy Apt. NO:29 Muratpaşa-ANTALYA
Tel : 0242 503 34 06 Gsm: +90 (549) 783 06 62 Web : www.cayoneldegerlerme.com.tr



SPK LİSANS BELGELERİ



Sermaye Piyasası
Kuruluşları Sicil ve Eğitim Kurulması

Tarih : 22.07.2015 No : 404746

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

Kürşat KARAKURT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2022 Belge No: 2022-01.10749

Sayın Kürşat KARAKURT
(T.C. Kimlik No: 32680737938 - Lisans No: 404746)

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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan





Sermaye Piyasası
Kuruluşları ve Kurumları

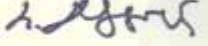
Tarih : 12.07.2017 No : 406848

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

Şinasi Onur GÜNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANJOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIK BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.08.2022 Belge No: 2022-01.2501

Sayın Şinasi Onur GÜNER
(T.C. Kimlik No: 37657200606 - Lisans No: 406848)

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.



İbrahim Cihan KURTULAN
Başkan Vekili



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2559

Sayın Serap KAYA

(T.C. Kimlik No: 51301636320 - Lisans No: 407424)

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



ŞİRKET SPK LİSANS BELGESİ



T.C. BAŞBAKANLIK Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01- 4

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

102

03/01/2012

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Ceyhan Atıf Kansu Caddesi 1387 Sokak No: 2-1/B
Balgat Çankaya / ANKARA

İlgi: 03.11.2011 tarih ve 2011-01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulumuzca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurulumuzun 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formunun güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı



ŞİRKET BDDK BELGESİ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : 43890421.140-120 - 15.6.09

19 Haziran 2013

Konu: Değerleme Yetkisi

RASYONEL GRUP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 13.06.2013 tarih ve 5381 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin stresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr



Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne *(Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer)* mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görtişle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Ayrıca, hazırlanan değerlendirme raporlarının arşivlenmesi hususuna Şirketinizce daha fazla özen gösterilmesi önem arz etmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Hasan GENÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)