



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TURK İLAÇ VE SERUM SANAYİ A.Ş.

ANKARA İLİ, AKYURT İLÇESİ, BÜĞDÜZ-İMAR MAHALLESİ,
1661 ADA, 6 PARSELDE KAYITLI "ARSA" NİTELİKLİ ANA
TAŞINMAZ ÜZERİNDE FABRİKA BİNASI VE
MÜŞTEMİLATLARI

2020_OZLPR_00018

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	11
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	12
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler	12
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	13
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	13
4.2. EKONOMİK VERİLER	14
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum	14
4.3. BÖLGE VERİLERİ	22
4.3.1. Ankara İli	22
4.3.2. Akyurt İlçesi	24
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	25
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	25
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	25
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı	26
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı	27
5.2.3. Maliyet yaklaşımı	28
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	29
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	29
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	30
6.3.1. Pazar araştırmaları	30
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi	32
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	35
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	35
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	35
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	35
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	35
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	35
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	35
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	36
9. RAPOR EKLERİ	38
9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU	38
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI	44
9.3. PROJE, RUHSAT, YAPI KULLANMA FOTOĞRAFLARI	53
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 menfaatimiz 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, 6 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 DEĞERLEMeye 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_00018
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, 6 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş fabrika binası ve müstemilatları.
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	38.920.000.-TL
GAYRİMENKULLERİN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	45.924.631.-TL
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	39.770.000.-TL
GAYRİMENKULLERİN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	46.930.399.-TL

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkul Ankara ili, Akyurt ilçesi, Büğdüz Mahallesi, Enver Paşa Caddesi No:6 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 ilerlendiğinde ilk sokak ayrımı geçilince sağ tarafta konumlandır.

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 6 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;

6.180 m² yüzölçümlü olup geometrik olarak kareye yakın formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak kuzeybatı yönünde hafif eğimli bir yapıdadır. Güneybatı yönünde 30 metrelik imar yoluna 66,90 metre, güney doğu yönünde 25 metrelik imar yoluna 67,10 metre cephelidir. Parselin yol cepheleri beton duvar üstü demir korkuluk ile çevrili iken diğer cepheleri tesise ait diğer parsellerde bulunan yapılara erişim için açık haldedir. Parsel içinde gezinim alanları asfaltlanmış olup 7 nolu parselde erişim için merdiven basamakları ve rampa yol yapıldığı görülmüştür. 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 14.04.2016 tarih onaylı tadilat projesine göre parsel üzerinde ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat, tesisat katı olmak üzere yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 3 kat olmak üzere toplamda 4 katlı sanayi yapısı projelendirilmiştir. Projeye göre **bodrum kat; brüt 2.908 m²** olup sığınak, depo, otopark bölümlü, **zemin kat; brüt 2.908 m²** olup fabrika alanı ve idari bölüm olarak ayrılmaktadır. Fabrika alanı üretim olarak ayrılmış olup idari bölümde danışma, kat holleri, 8 ofis, 2 toplantı odası, 1 makam odası, yemekhane, mutfak, lavabo-wc bölümleri bulunmaktadır. **1. Kat; brüt 2.908 m²** olup 680 m²'lik alan üretim alanı ve 2.228 m²'lik alan tek hacim depo bölümü bulunmakta, **tesisat katı; brüt 2.908 m²** olup 1.812 m²'lik alan üretim alanı ve 1.096 m²'lik alan depo bölümü bulunmaktadır. **Toplamda brüt 11.632 m²**'dir. Yapının tamamında 968 m² si idari bölümler, 7340 m² si üretim bölümleri, 3.324 m² si rezerv ve depo bölümleri 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;

Bodrum kat; brüt 3.340m² olup proje harici **kuzeydoğu yönünde 436 m², kuzeybatı yönde 298 m²** büyütme yapıldığı, iç bölümlendirmelerin kullanım amacına göre yapıldığı tespit edilmiştir. Buna göre yerinde; bidon üretim bölümü, geri dönüşüm bölümü, maske üretim bölümü, ARGE bölümü, enjeksiyon üretim bölümü, depo, klima santralleri, su deposu, elektrik odası bölümleri bulunmaktadır.

Zemin Kat projesine göre brüt 2.908 m² iken proje harici kuzeydoğu yönünde, binaya bitişik konumda, **370 m²** etrafı sandviç panel, çatısı trapez saç kaplı prefabrik yapı tarzında 2 ayrı yapı yapılarak büyütme yapıldığı, yapının güney doğu yönünde olan **138 m²** tır yükleme alanının olan bölümün çatısı ve yan cephesinin demir profil iskelet üstü trapez saç ile kapatıldığı, Tır yükleme alanı arkasına **297 m²** alanlı demir iskelet üstü trapez saç çatılı, etrafı kısmen sandviç panel, kısmen trapez saç kaplı arıtma bölümü yapıldığı, ana binada iç bölümlendirmelerin kullanım amacına göre yapıldığı tespit edilmiştir. Buna göre ana bina yerinde; idari bölüm ve üretim bölümü olarak ayrılmaktadır. İdari bölüm ise kendi içinde idari birim ve personel birimi olarak ayrılmaktadır. İdari birim kısmında danışma, müdür odası, 1 idari ofis 2 bölümlü, 1 idari ofis 3 bölümlü, toplantı odası, ihale birimi, satış birimi, revir, mutfak, çay ocağı, wc-lavabo bölümleri bulunmakta, personel biriminde dinlenme holü, yemekhane, mutfak, lavabo-wc bölümleri bulunmakta, yapının üretim bölümünde; server odası, 6 adet soğuk oda, aşı üretim bölümü, serum deposu, 2 ofis, reaktör bölümleri bulunmaktadır.

1.Kat projesine göre ve yerinde yapılan ölçümlere göre brüt 2.908m² olup projesine aykırı olarak kullanım amacına yönelik rezerv alan ve ambalaj bölümü bulunmaktadır.



Tesisat katı; projesine göre ve yerinde yapılan ölçümlere göre brüt 2.908 m2 olup projesine aykırı olarak üretim ve depo bölümü olarak ayrılmakta olup üretim bölümü kullanım amacına yönelik diyaliz bölümü, 3 dolum odası, 2 solüsyon odası, 2 tartım odası, 1 yıkama odası, 2 ofis ve soyunma odası, depo, diyaliz üretim odası, teknik hacim bölümleri bulunmaktadır.

Toplamda ana yapı brüt 12.366m2 olup yapının 968 m2 idari bölümler, 7340 m2 si üretim bölümleri, 4.058 m2 si klima santral odası, rezerv ve depo bölümleri olarak kullanılmaktadır. Proje harici fabrika binası dışına yapılar inşa edildiği tespit edilmiştir. Binalar; binanın kuzeydoğusunda toplamda 370 m2 2 ayrı tek katlı prefabrik yapı yapıldığı, yapının güneydoğusunda 138 m2 tır yükleme alanının çatısının ve 1 cephesinin trapez saç ile kapatıldığı, binanın güneydoğusunda tır yükleme alanının arkasına, binaya bitişik konumda 297 m2 demir iskelet üstü trapez saç, etrafı trapez saç+sandviç panel ile kapatılmış arıtma bölümü yapıldığı, binanın güneydoğu kısmına, bahçe duvarına bitişik, 20 m2 alanlı çatısı şingil ahşap kamelya yapıldığı, binanın kuzeybatısına 26 m2 trafo binası yapıldığı ve traфонun arkasına 36 m2 sundurma jeneratör bölümü yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıyeten parselin güneybatısına açık alana trafo ve doğalgaz reglaj yapıldığı görülmüştür.

Bina dışına bitişik konumda, arazinin kot farkından kaynaklı yarım bodrum kata denk gelen, bahçe içinden erişimli, kuzeybatı yönünde, parsel sınırını taştan ve 7 nolu parseldeki binaya da arkaya doğru dayanan ve içten 7 nolu parsel içinde bulunan binaya erişimi olan **460 m2** etrafı sandviç panel çatısı trapez saç prefabrik yapı tarzında içinde ampul dolum alanı, soyunma odaları, ambalaj bölümlü inşa edilmiş yapı bulunduğu tespit edilmiştir. Yapı 6 ve 7 parseller arasında 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 hijyenik ortamı sağlamak amaçlı yapı elemanlarının kullanıldığı, idari bölümde iyi kalite yapı malzemesi kullanıldığı, rezerv ve depo bölümlerinin ise ihtiyacı karşılayacak yeterlilikte yapı malzemesi kullanılarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

Binanın cephesi cephe giydirme malzemesi ve silikon camdır. Çatısı betonarme çatı olup izolasyonu yapılmıştır. Bina girişi güneybatı cepheden personel girişi ve idare girişi olarak ayrılmakta olup giriş kapıları alüminyum camekanlıdır. Girişte bulunan danışma bölümünde zemin granit kaplı, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavan asma tavanıdır. Ofis bölümleri alüminyum çerçeve arası camekan paneller kullanılarak bölümlendirilmiş olup kat holü ve ofis bölümlerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar duvar kağıdı kaplı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmalıdır. Personel dinlenme holü, yemekhane, mutfak bölümlerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar mutfakta seramik kaplı, diğer bölümlerde alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmalıdır. Zemin kat üretim bölümüne geçiş idari bölümde bulunan kat holünden sağlanmakta olup geçiş kapısı alüminyum camekanlı kapıdır.

Üretim kısmı hollerinde zemin epoksi, duvarlar ve tavan sıva üzeri boyalıdır. Soğuk odalarda zemin epoksi, duvarlar ve tavan sandviç panel olup soğukluk ve nem kontrol sistemi mevcuttur. Aşı üretim bölümlerinde zemin epoksi kaplı, duvarlar ve tavan hijyenik panel kaplı olup spot aydınlatmalıdır. Bu bölümde hijyenik klima ile havalandırma mevcuttur. Ofis bölümleri alçıpan ile bölümlendirilmiş olup kapıları ve pencereleri alüminyum doğrama arası camekandır, zemin epoksi, duvarlar ve tavan sıva üzeri boyalı olup fan-coil ile ısıtma sağlanmaktadır. Üretim bölümünden sevkiyat alanına geçiş bulunmaktadır. Katlar arası merdiven basamakları mermer kaplıdır. Bodrum katta bulunan üretim alanlarında zemin epoksi, duvarlar epoksi ile boyanmış olup tavanlar asma tavan spor aydınlatmadır. 1.Katta bulunan rezerv alanı zemini sert beton, duvarlar ve tavanı sıva üzeri boyalıdır. 1.katta bulunan ambalaj bölümü kapıları alüminyum camekanlı, dış cephesi silikon cam olup zemini epoksi, duvar ve tavanı



sıva üzeri boyalıdır. Tesisat katında bulunan bitmiş ürün deposu zemini sert beton, cepheleri silikon cam ve cephe malzeme giydirmesi kaplı, tavanı betondur. Tesisat katında bulunan üretim bölümlerinde, zemin epoksi, duvarlar boyalı, tavanlar asma tavadır. Bodrum katta lapılar alüminyum, zemin epoksi, duvarlar ve tavan sıva üzeri boyalıdır.

Binada 2 adet bina içinde asansör bulunmakta olup, ayriyeten yapının kuzeydoğu cephesinde dıştan zemin kattan yarı bodrum kata erişen yük asansörü ve yapının güneydoğu cephesinde dıştan zemin kattan tesisat katına kadar erişen yük asansörü bulunmaktadır. Bina içinde ısınma üretim bölümlerinde hijyenik santrallerle, idari bölümde fan-coil ve split klimalar ile sağlanmaktadır. Ayriyeten 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. Ayriyeten 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.

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, 6 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 6 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: ANKARA
İLÇESİ	: AKYURT
MAHALLESİ/KÖYÜ	: BÜĞDÜZ-İMAR
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 1661
PARSEL NO	: 6
YÜZÖLÇÜMÜ	: 6.180,00 m ²
CİLT NO	: 12
SAYFA NO	: 1143
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ARSA
MALİK	: TURK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
TARİH / YEVMIYE	: 10.03.2014 / 1327



3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 05.10.2020 tarih 08:03 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.

İrtifaklar/ Şerhler Hanesi

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE TRAFO YERİ İÇİN (40,00 m2) 28/02/2017 TARİHİNDEN İTİBAREN YILLIK 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)(07-03-2017 — 1708)

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

- İcrai Haciz : Akyurt İcra Dairesi nin 29/01/2020 tarih 2020/3 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15836.01 TL bedel ile Alacaklı : Veyselöğulları Lojistik Nakliyat Kiralama Turizm Hayvancılık Gıda İthalat İhracat Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (29-01-2020 – 1004)

*** Haciz, kesinleşmiş icra takibinin konusu olan bir alacağın ödenmesini sağlamak amacıyla borçluya ait ve haczi caiz bulunan mallara icra müdürlüğünün el koyması işlemidir. İcrai haciz; taşınmaz malın tedavülüne (devrine) ve üzerinde hak kurulmasına engel değildir. Yani hacizli bir taşınmazın satış, bağış, trampa, ölünceye kadar bakma akdi gibi işlemlere konu olması ve bu yolla mülkiyetinin başkasına geçirilmesi mümkündür. Ayrıca; rehin, irtifak hakkı, kira gibi işlemlere de konu olabilir.

Rehinler Hanesi:

- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 10.000.000,00 TL bedelle, faizsiz, 1.dereceden, FBK süresince ipotek tescil edilmiştir. (15-07-2015 – 4522)
- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1.000.000,00 TL bedelle, faizsiz, 2.dereceden, FBK süresince ipotek tescil edilmiştir. (15-08-2015 – 4920)
- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 10.000.000,00 TL bedelle, faizsiz, 3.dereceden, FBK süresince ipotek tescil edilmiştir. (04.05.2017 – 3292)
- TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 40.000.000,00 TL bedelle, faizsiz, 4.dereceden, FBK süresince ipotek tescil edilmiştir. (19-04-2018 – 3062)
- TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 21.500.000,00 TL bedelle, %22 Faiz, 5.dereceden, FBK süresince ipotek tescil edilmiştir. (24.10.2019 – 8631)

*** 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 6 nolu parsel; 13.02.2005 tarih 462 sayılı Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylı 1/1000 ölçekli Akyurt Fuar alanı-Balıklıhisar 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. Minimum parsel büyüklüğü 3000m2, minimum 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 artırılarak 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:

- 21.04.2014 tarihli "Sanayi" binası için mimari proje,
- 14.04.2016 tarihli "Sanayi" binası için tadilata esas mimari proje,

Ruhsatlar:

- 29.04.2014 tarih 63/14 sayılı "Sanayi" binası için İlk yapı ruhsatı (9.230 m2),
- 21.04.2016 tarih 62/16 sayılı "Sanayi" binası için tadilat ruhsatı (2.400 m2),

***Belediyede yapılan görüşmede tadilat ruhsatının tesisat katı için düzenlendiği bilgisi alınmıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

- 17.02.2015 tarih 4/2015 sayılı "Sanayi" binası için yapı kullanma izin belgesi (9.230 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. Ayrıca gayrimenkulün tapu kaydı incelenmiş olup, taşınmaz TURK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'ne 10.03.2014 tarihinde satış edinme sebebi ile geçmiştir. Taşınmazda son 3 yılda mülkiyet hakkı değişikliği olmamıştır.



4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

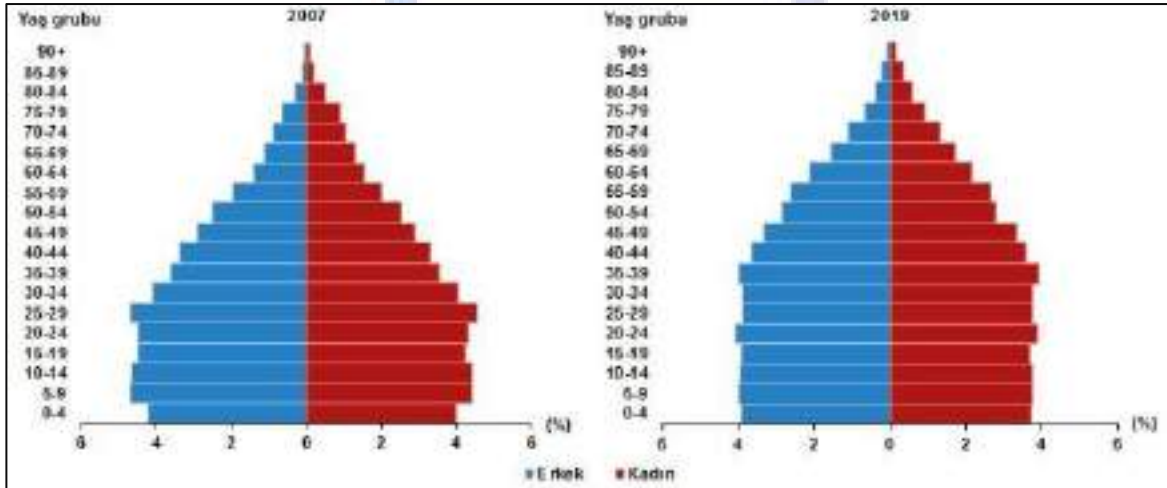
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİİGM) 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'sunun 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)

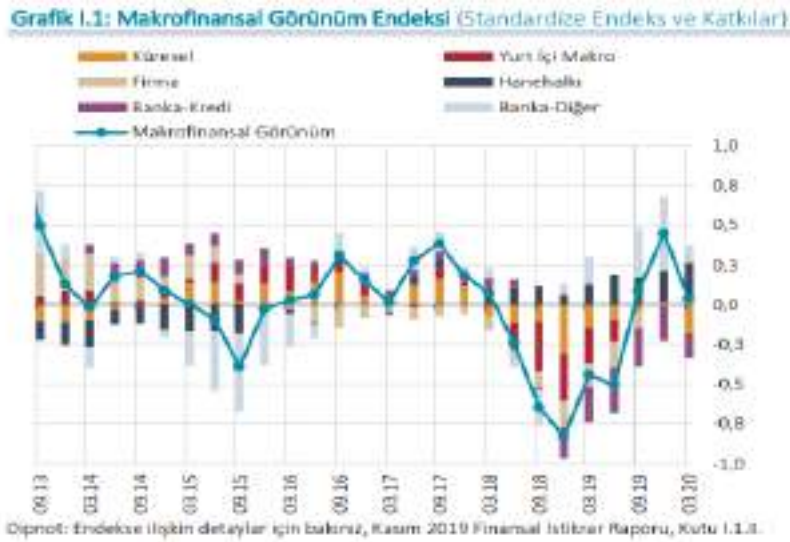


4.2. Ekonomik Veriler

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).



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

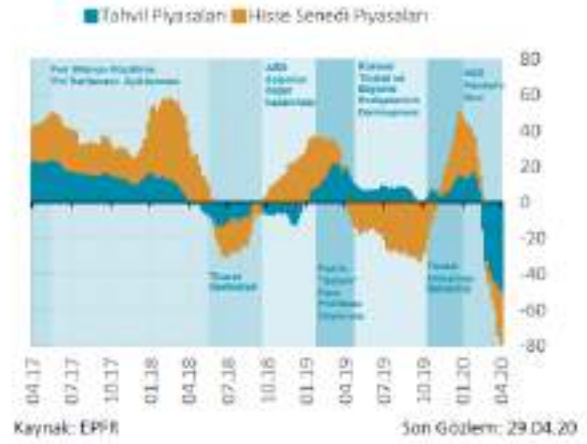
2020 yılı ilk çeyreğinde endekste görülen bu gerilemede, küresel finansal koşulların sıkılaşması ve salgının yansımaları nedeniyle bankaların finansallarındaki kısmi bozulma etkili olmuştur. Bu dönemde, hanehalkı borçluluğundaki düşük seviyenin devam etmesi ile firmaların döviz borçluluğundaki ve döviz açık pozisyonundaki azalma eğilimi endekse yukarı yönlü katkı vermiştir. 2020 yılı başında kredi arz-talep koşullarındaki iyileşme ve iktisadi faaliyetteki 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 faaliyetteki 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

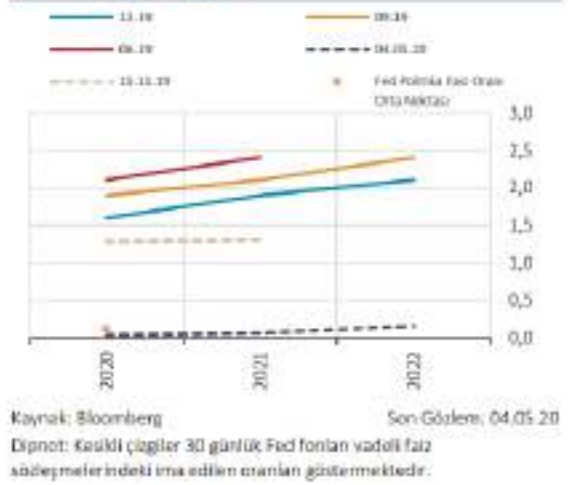
Gelişmiş ülkelerin likidite desteklerinin devam etmesi durumunda önümüzdeki dönemde küresel risk iştahının tekrar normalleşme eğilimine girebileceği öngörülmektedir. Bununla birlikte, küresel bazda ticari ilişkilerin ve yatırım kararlarının kalıcı olarak olumsuz yönde etkilenmesi halinde, gelişmiş ülkelerde 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 sıkılaşmasıyla 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)



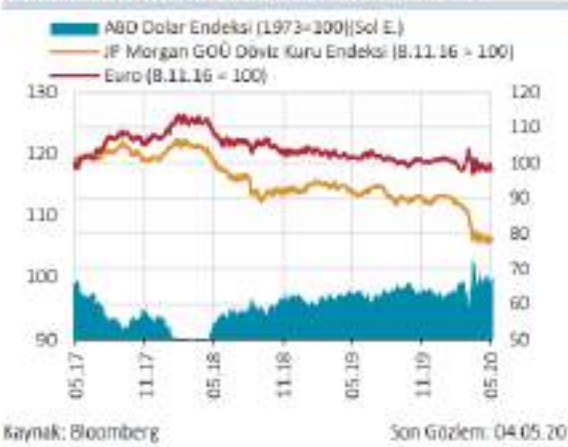
Grafik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgiler) ve Piyasa Beklentileri (Kesikli Çizgiler) (%)



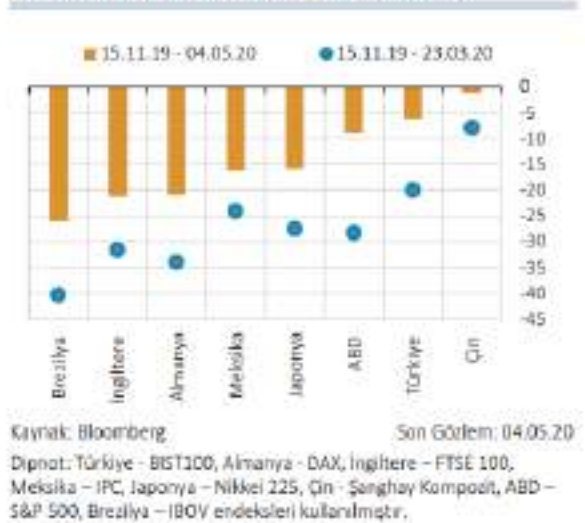
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2020

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 sıkılaşma 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 Katkılar (% Puan)



Grafik II.2.2: İktisadi Faaliyete İlgili Seçilmiş Öncü Göstergeler



Kaynak: TCMB, İHS Markit-İSO, MÜSİAD

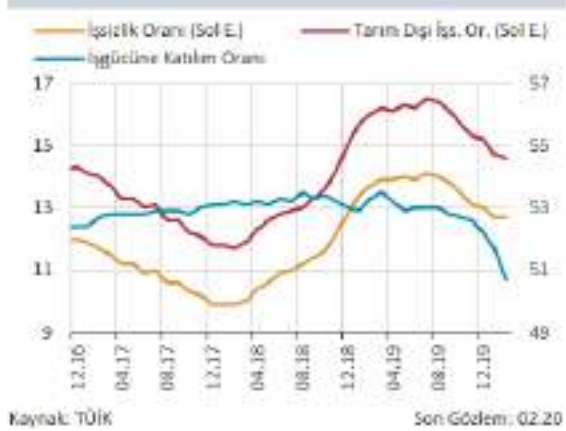


İktisadi faaliyetteki toparlanmayı destekleyen mali teşvik ve tedbirlerin yanı sıra kamu harcamalarındaki artış bütçe göstergelerine yansımış, 2018 yılı son çeyreğinden bu yana yıllıklandırılmış bazda faiz dışı harcamalar vergi gelirlerinin belirgin şekilde üzerinde gerçekleşmiştir. Bu gelişme sonucunda, 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.

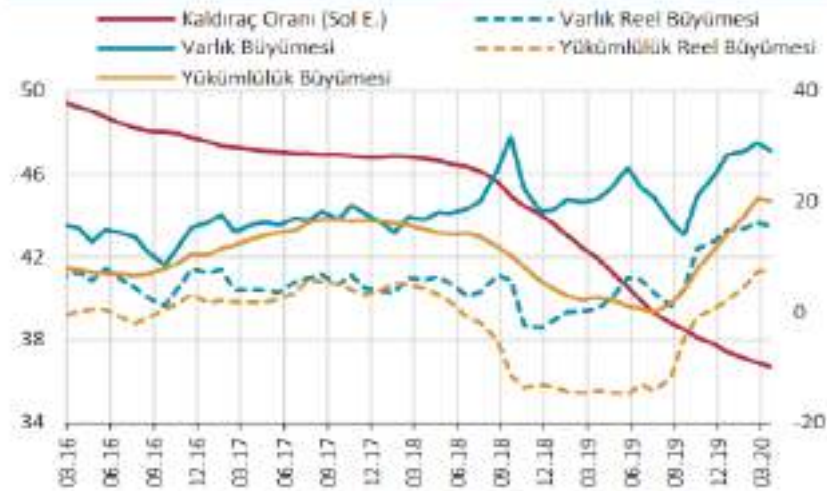
Hanehalkı Gelişmeleri

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

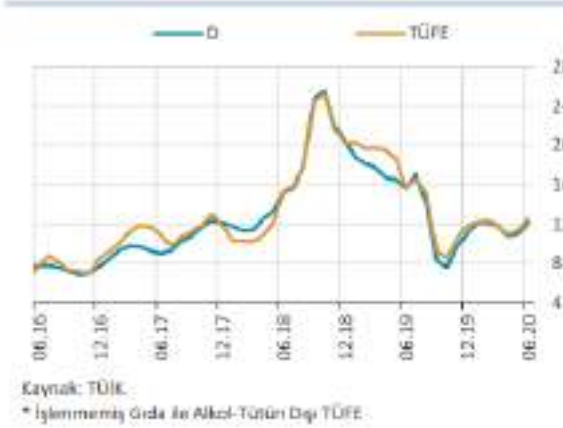
Koronavirüs salgınının etkisiyle, küresel piyasalarda artan belirsizlik ortamında finansal koşullardaki gevşeme eğilimi durmuş, GOÜ finansal piyasa ve ürünlerine yönelik risk algısı yükselmiştir. Dolaşım kısıtlamaları, bununla bağlantılı olarak tüketici davranışlarındaki değişiklikler ve tüketicilerin 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)



Grafik 3.2: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)

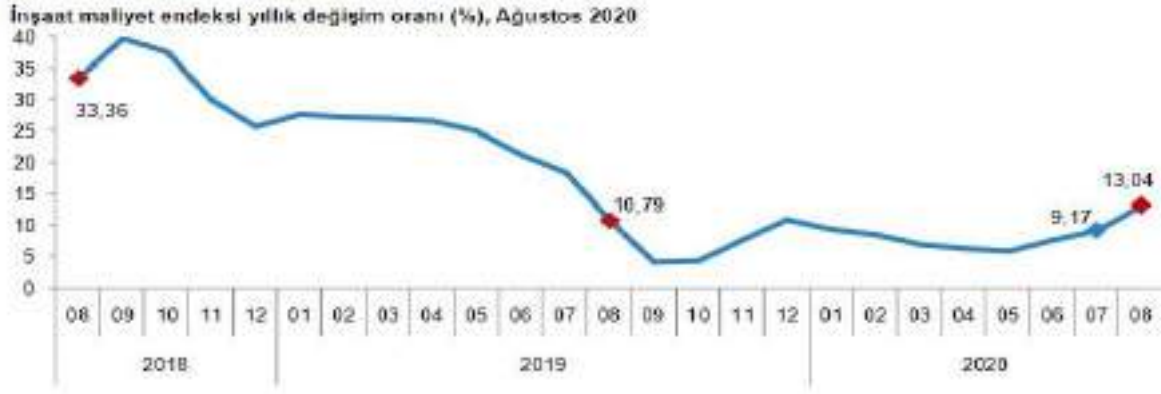


Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu, Temmuz 2020

Gayrimenkul Sektörü

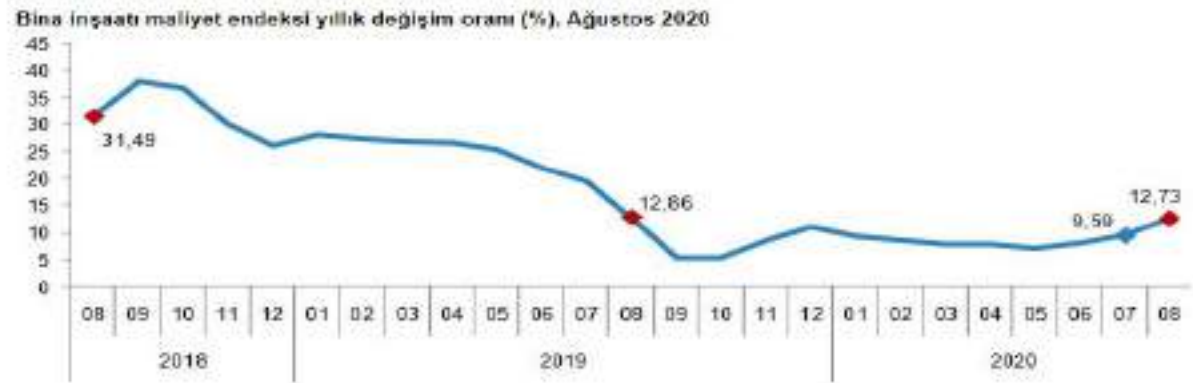
2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. GSYH 2020 yılı birinci 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 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, Şerefiköy ve Yenimahalle' dir.



Ankara'nın İlçeleri

Ankara'nın Ulaşım Haritası

(Kaynak:www.wikipedia.org)

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 anlaşabilecekleri 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 takdirdir. 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 mülkün, 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 bulunan 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 algılamaktadır. 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 uyarlamanın (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 değerlendirme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşaa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin yeteri kadar bulunamamasından dolayı Maliyet Yöntemi ile değerin belirlenmesinin 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, 2350 m2 arsa üzerine, zemin+1 katlı toplamda 1350 m2 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, 13.832 m2 arsa üzerine, zemin+1 katlı toplamda 2500 m2 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 Mahallesi'nde, Sanayi ve depolama alını 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 Mahallesi'nde, Sanayi ve depolama alını 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 Mahallesi'nde, Sanayi ve depolama alını 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/m2 ila 300 TL/m2 fiyat aralığında, bulvar üzerinde konumlu arsa nitelikli taşınmazların 400 TL/m2 ila 500 TL/m2 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 6 PARSEL	6.180	252	1.554.435	1.554.000

1661 ada 6 parselin değeri, 06.10.2020 tarihi itibarıyla, KDV hariç **1.554.000,-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 bilmese 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 (Projeye esas alanlar içindeki kullanımlara göre)				
	İdari alan (m2)	Üretim Alanları (m2)	Rezerv ve Depo Alanları (m2)	Toplam Alan(m2)
Fabrika Binası Bodrum kat	0	2908	0	2.908,00
Fabrika Binası Zemin kat	968	1940	0	2.908,00
Fabrika Binası 1. kat	0	680	2228	2.908,00
Fabrika Binası Tesisat katı	0	1812	1096	2.908,00
Toplam	968	7340	3324	11.632,00
YASAL DURUM DEĞERİ				
	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam (TL)	
ARSA	6.180	254	1.554.435	
Fabrika binası	İdari bölüm	968	1.100	1.064.800
	Üretim Bölümü	7.340	4.500	33.030.000
	Rezerv -Depo Bölümleri	3.324	920	3.058.080
Toplam		11.632		37.152.880
Bina dışı maliyetler	Saha asfaltı	3.272	62	202.864
	Bahçe Duvarı (m)	150	60	9.000
Toplam				211.864
Toplam bina ve Bina dışı maliyetler				38.919.179
Toplam bina ve Bina dışı maliyetler				38.920.000

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 6 parselin maliyet yöntemi ile yasal değeri; 06.10.2020 tarihi itibarıyla, KDV hariç **38.920.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.



İdari-Üretim-Rezerv ve Depo Bölümlerinin Kullanım Alanları				
	İdari alan (m2)	Üretim Alanları (m2)	Tesisat, Rezerv ve Depo Alanları (m2)	Toplam Alan(m2)
Fabrika Binası Bodrum kat	0	2908	734	3.642,00
Fabrika Binası Zemin kat	968	1940	0	2.908,00
Fabrika Binası 1. kat	0	680	2228	2.908,00
Fabrika Binası Tesisat katı	0	1812	1096	2.908,00
Toplam	968	7340	4058	12.366,00
Fabrika binası dışında kalan yapıların kullanım alanları				
Prefabrik Ek Bina 2			370	
Arıtma bölümü			297	
Tır yükleme bölümü			138	
Trafo binası			26	
Jeneratör bölümü			36	
Kamelya			20	
MEVCUT DURUM DEĞERİ				
		Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam (TL)
ARSA		6.180	252	1.554.435
Fabrika binası	İdari bölüm	968	1.100	1.064.800
	Üretim Bölümü	7340	4.500	33.030.000
	Rezerv -Depo Bölümleri	3324	920	3.058.080
	Bodrum kat depo-santral bölümü	734	740	543.160
	Prefabrik Ek Bina-2 (Teknik hacim ve depo amaçlı)	366	640	234.240
	Arıtma bölümü	297	260	77.220
	Tır yükleme bölümü	138	260	35.880
	Trafo binası	26	260	6.760
	Jeneratör bölümü	36	180	6.480
	Kamelya	20	180	3.600
Toplam		11.632		38.060.220
Bina dışı maliyetler	Saha asfaltı	2.385	62	147.870
	Bahçe Duvarı (m)	150	60	9.000
Toplam				156.870
Toplam bina ve Bina dışı maliyetler				39.771.525
Toplam bina ve Bina dışı maliyetler				39.770.000

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 değerlemede dikkate alınmıştır.

1661 ada 6 parselin maliyet yöntemi ile mevcut durum değeri; 06.10.2020 tarihi itibarıyla, KDV hariç **39.770.000,- 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 5, 7 ve 9 parseller ile birlikte çit ile çevrildiği ve birlikte kullanımın 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere 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 inşaa 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 "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Rapora konu taşınmaz üzerinde ilaç üretim alanı (serum, aşı vb) mevcuttur. Sağlık sektörüne yönelik üretim sırasında alınan GMP belgesine yönelik olarak yapılan yatırım maliyeti değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur. Lisansların değerlendirilmesi şirket değerlemesi kapsamında alınmasının daha doğru olacağı düşünülmektedir.

Mülkiyeti, 10.03.2014 tarih, 1327 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, 6 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 6 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	38.919.179
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	38.920.000

Mevcut Durum Değeri;

1661 ADA 6 PARSEL	DEĞER, TL
MALİYET YÖNTEMİ	39.771.525
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	39.770.000

1661 ada 6 parselin 06.10.2020 tarihi itibarıyla, yasal durum değeri, KDV hariç **38.920.000,-TL (Otuzsekizmilyondokuzyüzymibin Türk Lirası)**, mevcut durum değeri KDV hariç **39.770.000,-TL (Otuzdokuzmilyonyediyüzyetmişbin 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, 6 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş Fabrika binası ve müştemilatları	38.919.179	38.920.000	45.924.631

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, 6 parselde kayıtlı "Arsa" niteliğindeki ana taşınmaz üzerine inşa edilmiş Fabrika binası ve müştemilatları	39.771.525	39.770.000	46.930.399

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

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

İşbu 2020_OZLPR_00018 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 7 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-10-2020 08:03



Kayıt Oluşturan: ENCAN AYDOĞDU

Makbuz No	Ökont No	Başvuru No
005620123994	20201005-48-F03679	12399

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1661/6
Taşınmaz Kimlik No:	34032796	AT Yüzölçümü(m ²):	6180.00
İl/İlçe:	ANKARA/AKYURT	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Akyurt	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÖĞÜZ İMAR Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1143	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 7

		VKN:		
--	--	------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
263027439	(SN:7826762) TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6180.00	6180.00	Satış 10-03-2014 1327	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE TRAFİKO YERİ İÇİN (40.00 m ²) 28/02/2017 TARİHİNDEN İTİBAREN YILLIK 1 TL DEN 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ)	TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TEDAŞ) VKN:8790013397	Akyurt - 07-03-2017 16:29 - 1708	
Serh	İcrai Hacz : Akyurt İcra Dairesi nin 29/01/2020 tarih 2020/3 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile: 15836.01 TL bedel ile Alacaklı : Veyiseloğluhan Lojistik Nakliyat Kiralama Turizm Hayvancılık Gıda İthalat İhracat Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlemiştir.	TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Akyurt - 29-01-2020 16:18 - 1004	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 7



İpotek						
Alacaklı	Müpterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
[SN:34962] TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0600063870	Evet	10000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Akyurt - 15-07-2015 15:37 - 4522
İpotek İçin Konudağı Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Akyurt - BÜĞDÜZ-İMAR Mah. - (Aktif) - 1661 Ada - 6 Parsel	1/1	[SN:7826762] TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Akyurt - 15-07-2015 15:37 - 4522		

3 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müpterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
[SN:34962] TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0600063870	Evet	10000000.00 TL	FAİZSİZ	2/0	F.B.K.	Akyurt - 10-08-2015 15:08 - 4920
İpotek İçin Konudağı Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Akyurt - BÜĞDÜZ-İMAR Mah. - (Aktif) - 1661 Ada - 6 Parsel	1/1	[SN:7826762] TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Akyurt - 10-08-2015 15:08 - 4920		

4 / 7



İpotek						
Alacaklı	Müpterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
[SN:34962] TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0600063870	Evet	10000000.00 TL	FAİZSİZ	3/0	F.B.K.	Akyurt - 04-05-2017 15:32 - 3292
İpotek Konulu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Akyurt - BÜĞDÜZ-İMAR Mah. - (Aktif) - 1661 Ada - 6 Parsel	1/1	[SN:7826762] TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Akyurt - 04-05-2017 15:32 - 3292		

5 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müpterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
[SN:34962] TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0600063870	Evet	40000000.00 TL	FAİZSİZ	4/0	F.B.K.	Akyurt - 19-04-2018 13:37 - 3062
İpotek Konulu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Akyurt - BÜĞDÜZ-İMAR Mah. - (Aktif) - 1661 Ada - 6 Parsel	1/1	[SN:7826762] TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Akyurt - 19-04-2018 13:37 - 3062		

6 / 7



İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih-Yer
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	21500000.00 TL	%22	5/0	F.B.K.	Akyurt - 24-10-2019 13:15 - 8631
İpotek Konusundaki Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih-Yer	Terkin Sebebi Tarih-Yer	
Akyurt - BÜĞDÜZ-İMAR Mah. - (Aktif) - 1661 Ada - 6 Parsel	1/1	(SN:7826762) TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	21500000.00 TL	Akyurt - 24-10-2019 13:15 - 8631		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FR7ITJBq2c4 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



7 / 7

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Devriş - SBL var + Pasif Malikler + Pasif Borçlular)						
Zemin Tipi	1. Ara Tapu	Aile/Pasif	1. 10118			
Zemin No	1. 1000796	Yatırım	1. 6.000.00 m2			
B.İ.İ. No	ANKARA/AYYURT	Ara Tap. No	1. Ara			
Konut Adı	1. Akyurt T1					
Miktar / Kily Adı	1. BEĞDÜZ-İMAR Mah.					
Miktar	1. 12 / 1141					
Ölçü / Sayfa No	1. 12 / 1141					
Kayıt Durumu	1. Aktif					
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİPAK						
SBL	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yer		
Beyan	Diğer Konut - Bu parsel 1461 sayılı Kanunun 14 maddesinde geçtikten Bakanlık Kararı Kararı ile ilan edilen büyük evi konutuna atılarak kullanılabilir (Ada, Taraf ve Paymanlık Belirli) bu konutun birinci sıra ve ikinci sırada bulunanlar. 1 Tarih - Sayı -		20/06/2017 - 1000	Diğer Konutasyon Terkin (1.000/2017-1000)		
Beyan	Diğer Konut - Bu parsel 1461 Sayılı Kanunun 14 maddesinde geçtikten Kırsal Kanun ile ilan edilen büyük evi konutuna atılarak kullanılarak Taraf ve Orman Bakanlığının 101 maddesinde belirtilen orman alanına atılarak kullanılabilir. 1 Tarih - Sayı - 1.000/2017 (Diğer Tarih: 1.000/2017, Sayı Tarih: 1.000/2017 - Sayı)		10/05/2017 - 1002	-		
MÜHÜR ETİCİLERİ						
SBL No	Malik	Ekimci No	Hisse Payı/Payda	Miktarı	Kullanılabilir - Tarih - Yer	Terkin Sebebi - Tarih - Yer
1000796	HALK BANKASI A.Ş.	1000	1/1	6.000.00	20/06/2017 - 1000	1000 - 1000/2017 - 1000
1000796	TÜRK İLAÇ VE SERUM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	1000	1/1	6.000.00	20/06/2017 - 1000	-
SBL	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yer		
SBL	Diğer Konut - Bu parsel 1461 sayılı Kanunun 14 maddesinde geçtikten Bakanlık Kararı Kararı ile ilan edilen büyük evi konutuna atılarak kullanılabilir (Ada, Taraf ve Paymanlık Belirli) bu konutun birinci sıra ve ikinci sırada bulunanlar. 1 Tarih - Sayı -		20/06/2017 - 1000	Diğer Konutasyon Terkin (1.000/2017-1000)		
SBL	Diğer Konut - Bu parsel 1461 Sayılı Kanunun 14 maddesinde geçtikten Kırsal Kanun ile ilan edilen büyük evi konutuna atılarak kullanılarak Taraf ve Orman Bakanlığının 101 maddesinde belirtilen orman alanına atılarak kullanılabilir. 1 Tarih - Sayı - 1.000/2017 (Diğer Tarih: 1.000/2017, Sayı Tarih: 1.000/2017 - Sayı)		10/05/2017 - 1002	-		
İpotek						
Alacaklı	Halkbank A.Ş.	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tarih - Yer - Yevmiye





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

İlgili : 26.10.2020 tarihli ve 8002 sayılı yazı.

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Resul CAN
Belediye Başkanı V.

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

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmza suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (Sulu/VQ-Q0016A-2EgB9fE-qnBx3KW-QgK2+Y8P) kodunu yazınız.

Büyüce Mah. 9 Mayıs 90 Cad. No:34 Akyurt / Ankara
Ticaret Sic. No: 312944 18 44 - Dahili: 3718 - 3720 Faks No: 312944 10 10
e-Posta: planproje@akyurt.bel.tr İletişim Adresi: <http://www.akyurt.bel.tr>

Büyük İsmet Marve BALA
Hizmet Kalitesi Tek.
Telefon No:

9.2. Mahal Fotoğrafları



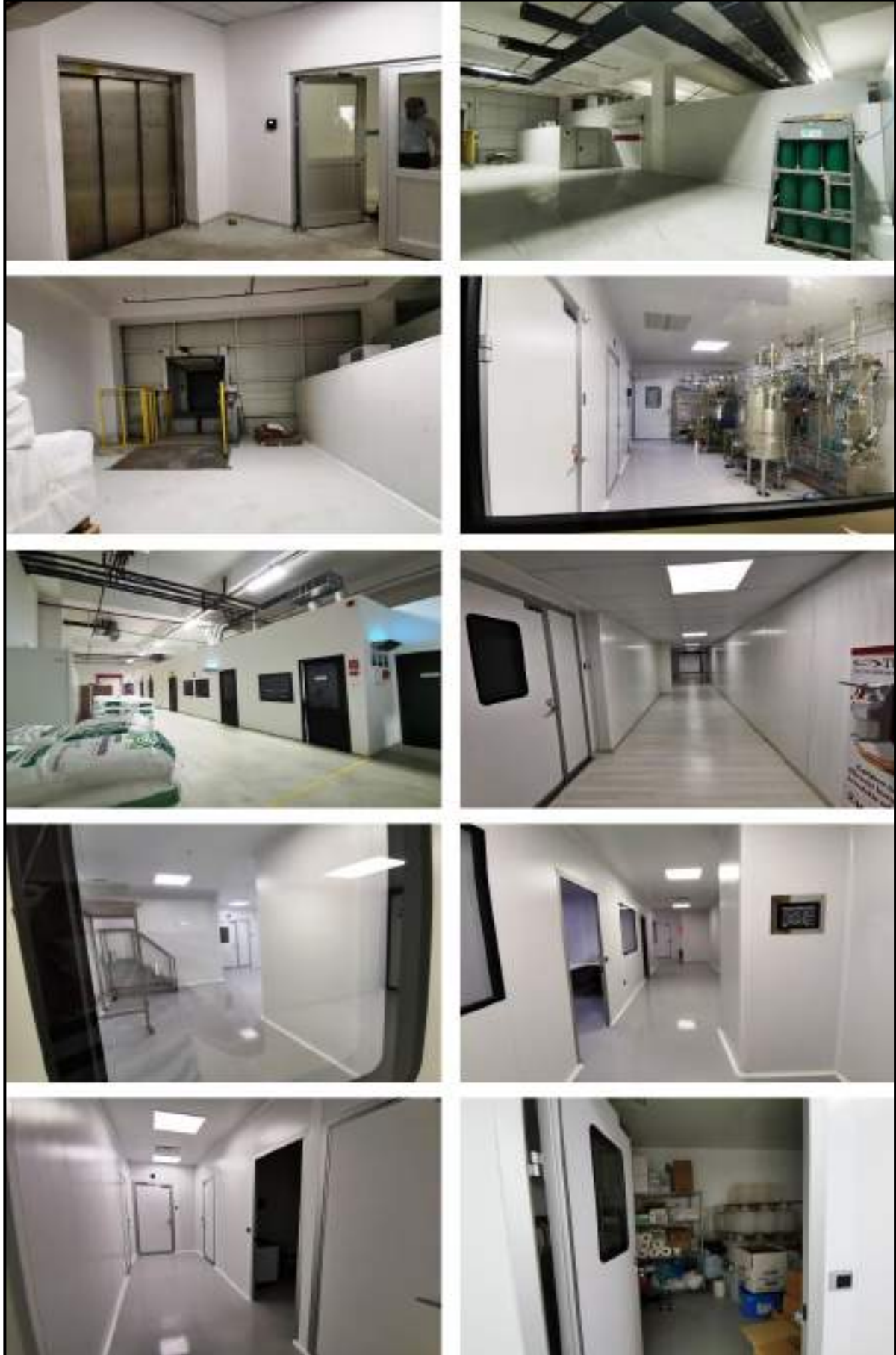




İdare ve Personel Bölümü



Zemin Kat Üretim Bölümü



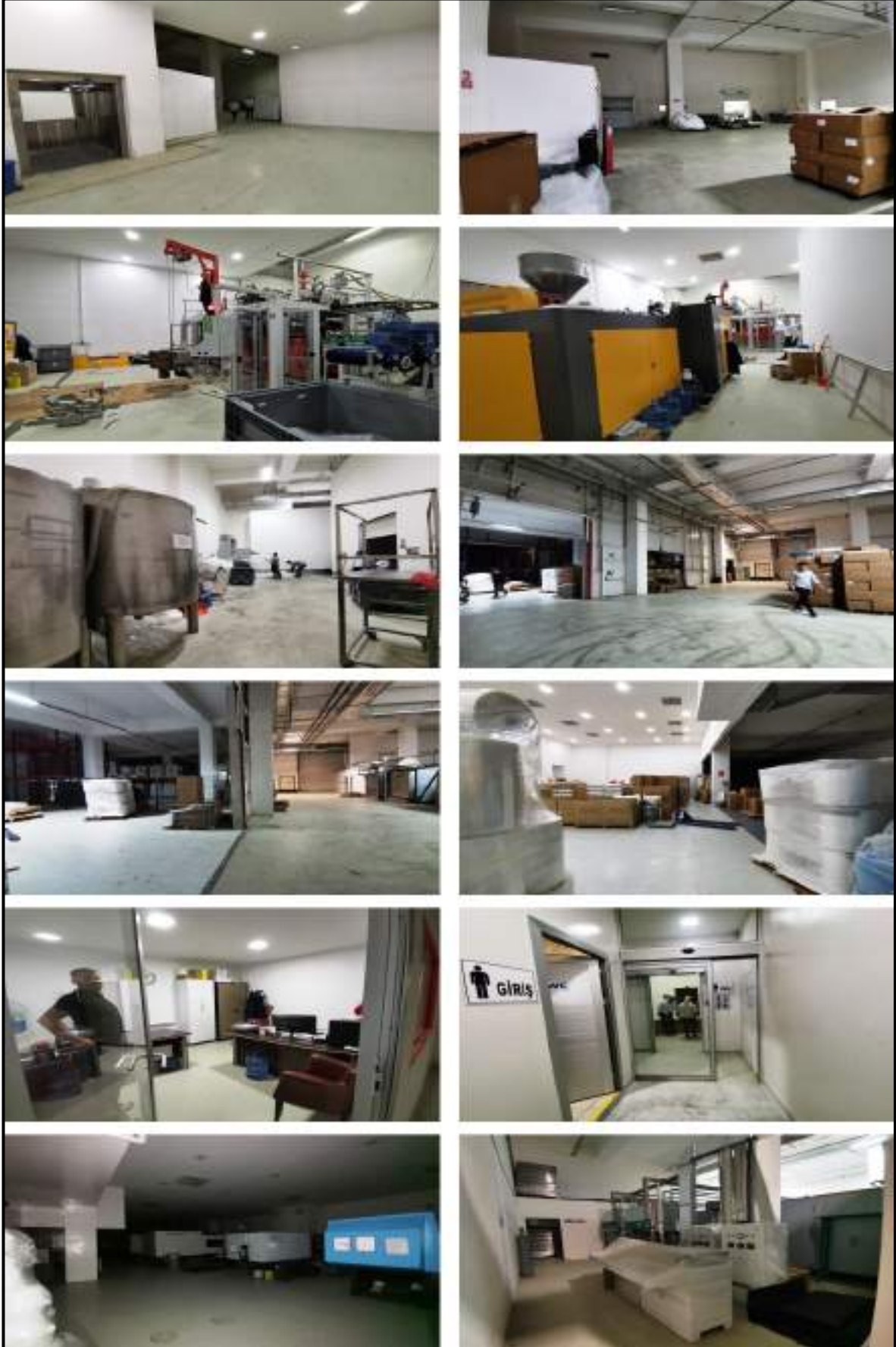
1.Kat rezerv ve üretim bölümleri



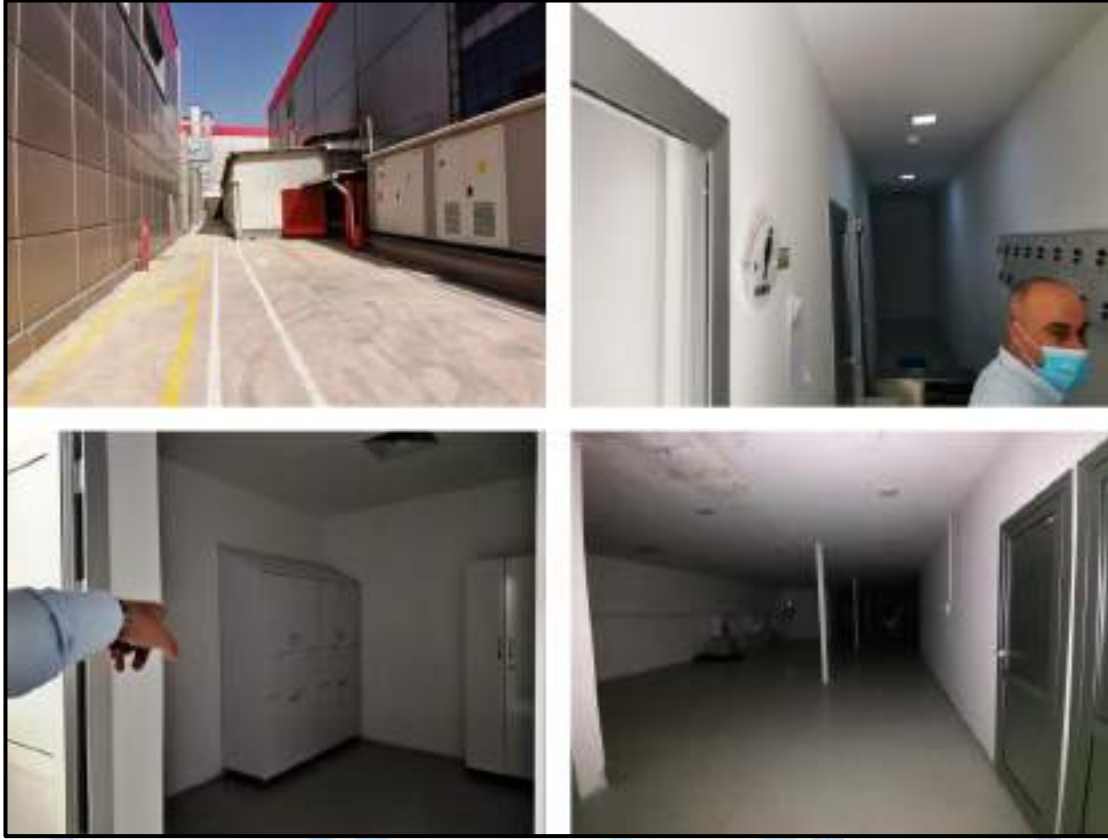
Tesisat Katı depo ve üretim bölümleri



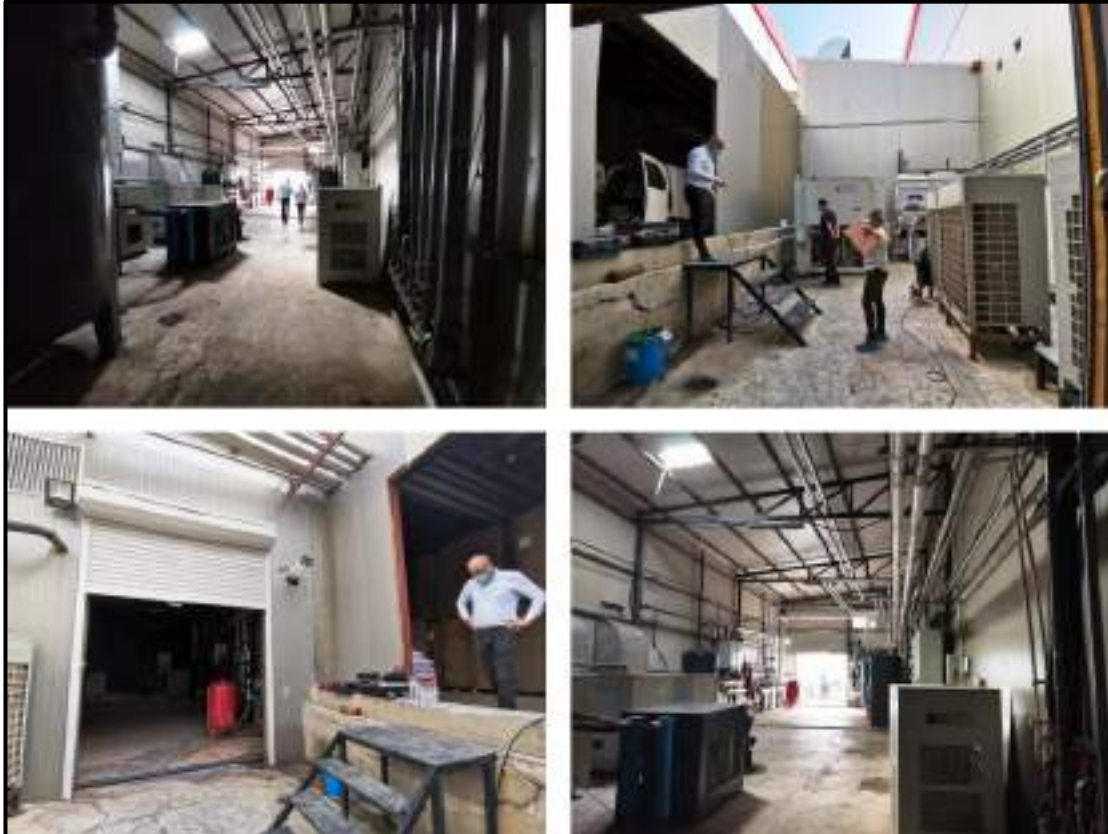
Bodrum Kat



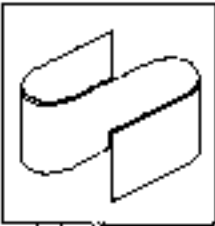
Ek-1 Bina



Ek-2 Bina

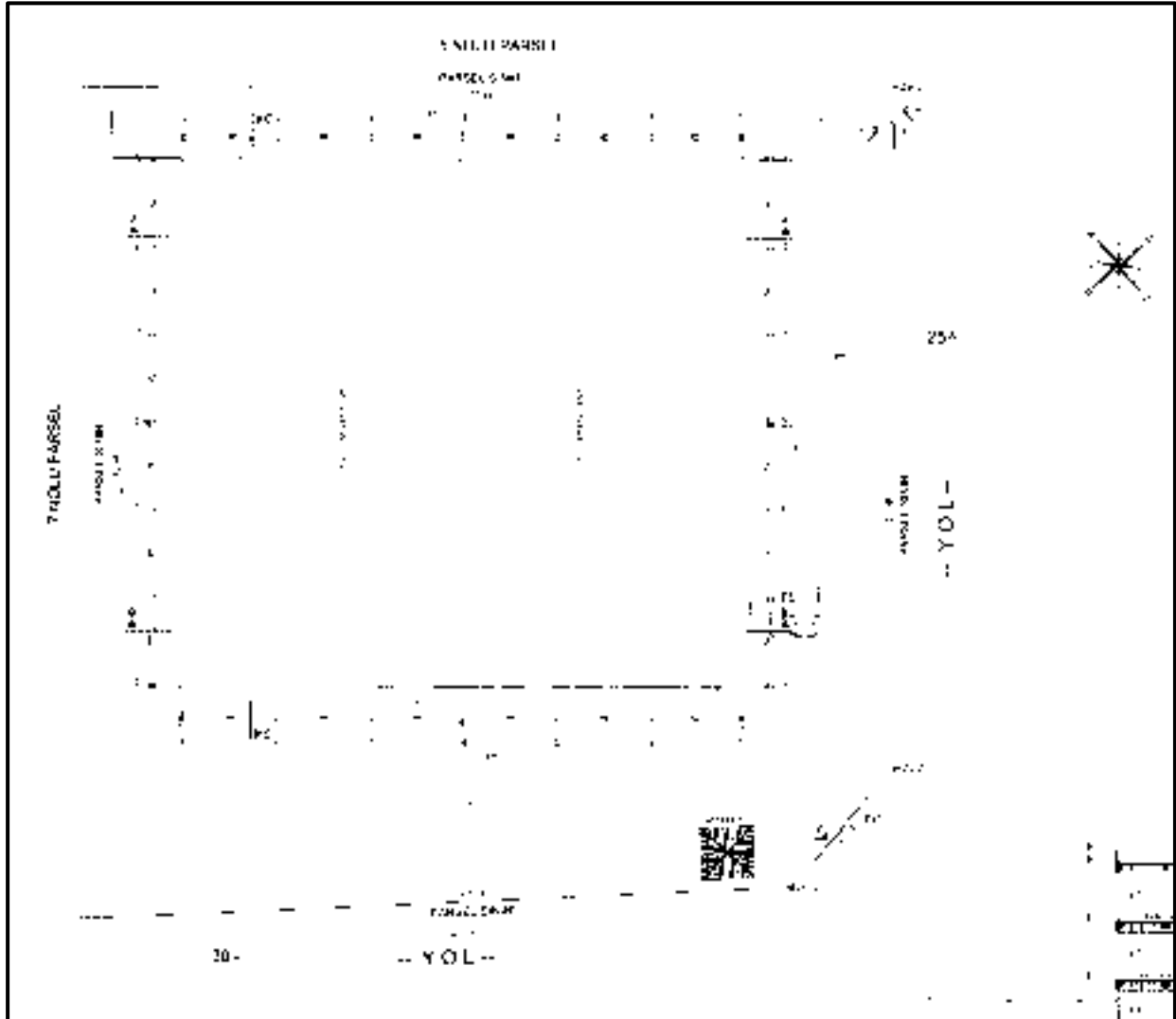


9.3. Proje, Ruhsat, Yapı kullanma Fotoğrafları

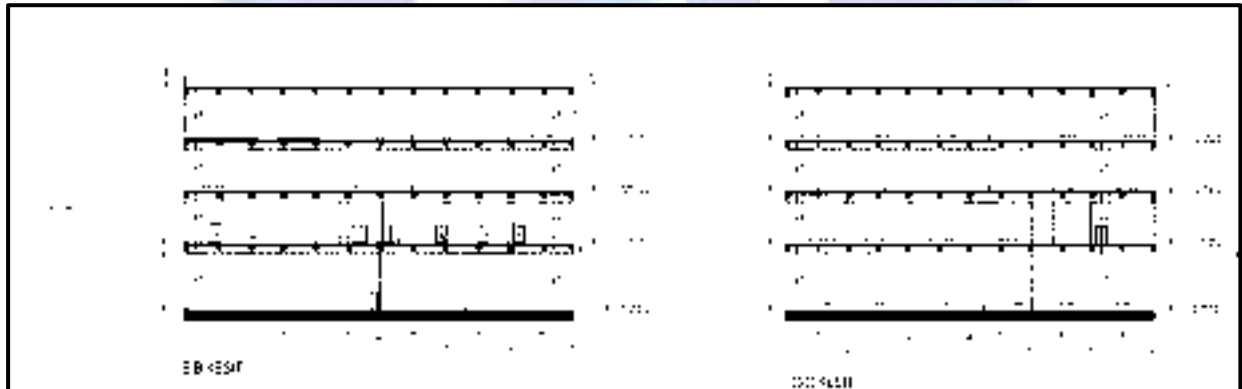
 SEVDE mimarlık		SEVDE MİMARLIK MÜHENDİSLİK PROJE MÜŞAVİRLİK İNŞAAT TAAHHÜT EMLAKÇILIK GIDA SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. BEYAZIT MAHALLESİ ŞEHALE SOKAK NO:3/B AKYURT / ANKARA www.sevdehmmarlik.com.tr Tel- Fax :0 312 844 33 99				
ARŞANIN			YAPININ			
REEL NİYESİ	İLÇESİ	MAH.	SAHERİ	KULLANMA AMAÇI	KATAD	ARSA ALANI
AKYURT	AKYURT	BÖĞÜZ	TÜRKİYE VE SERUM SAN. A.Ş.	DEPO	7/1	8.150 M ²
A PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN			B PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLAR YAPTIRANLARIN			
1 VERGİ DAİRESİ	YATIRIMCI NO: 0000000000		11 VERGİ DAİRESİ			
2 SİCİL NO: T.C. KİM. NO	7540372952 / 34793381376		12 ODA SİCİL NO			
3 SOYADI: ÖNÜVANLI	ÇINAR		13 SOYADI: ÖNÜVANLI	TÜRK İLAÇ VE SERUM SAN. A.Ş.		
4 ADI	RACIA		14 ADI			
5 DUA NO	MUHARREM		A 15 Mahalle veya Semt			
6 DOĞUM TARİHİ	12.01.1960		D 16 Caddenin veya Sokak			
7 DOĞUM YERİ	İL	KARABUK	R 17 Kapı Numarası			
	İLÇE	MERKEZ	E 18 Çatı Numarası			
8 MESLEĞİ	MİMAR		S 19 İl	ANKARA		
9 BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI		I 20 İlçe	AKYURT		
10 ODA SİCİL NO	32053		C YAPILAN İŞİN			
Plan, proje, resim ve hesapları yapanın adı, soyadı, imzası			21 ÇEŞİDİ	MİMARİ PROJE		
			22 ODA PROJE KAYIT NO			
			23 ADA NO	1661	PARSEL NO	6
YAPI DENETİM		MİMARLAR ODASI		BELEDİYE ONAYI		
KUTAY ANKARA YAPI MÜHÜR LTD. ŞTİ. YATIRIMCI NO: 0000000000 T.C. KİM. NO: 7540372952 / 34793381376 YUNUS TEPELİ OĞUR 0000000000				31.08.2018 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı		
M		1661 ADA 6 PARSEL MİMARİ TADİLAT PROJESİ				ÖLÇEK 1/100



Vaziyet Planı



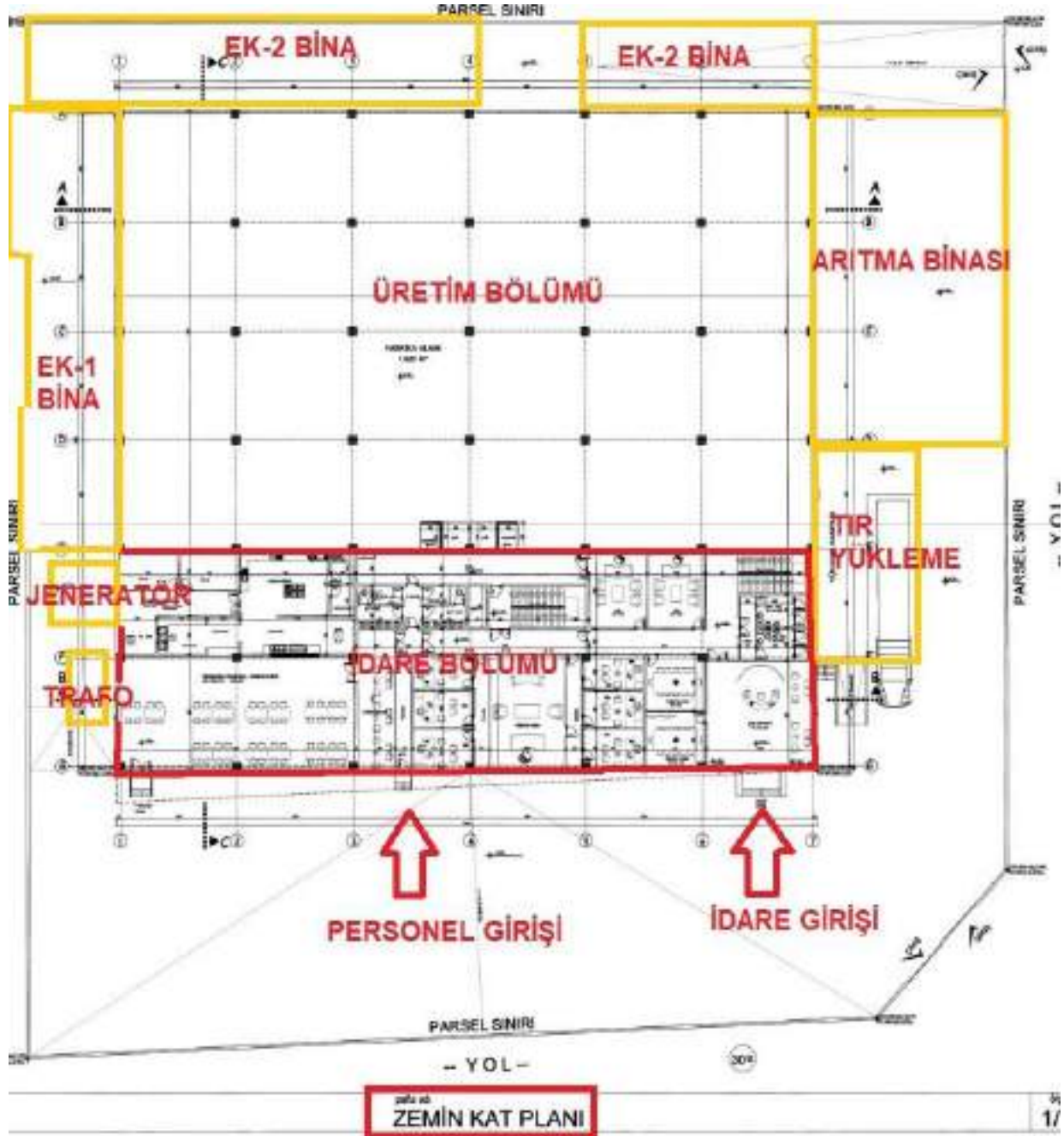
Kesit



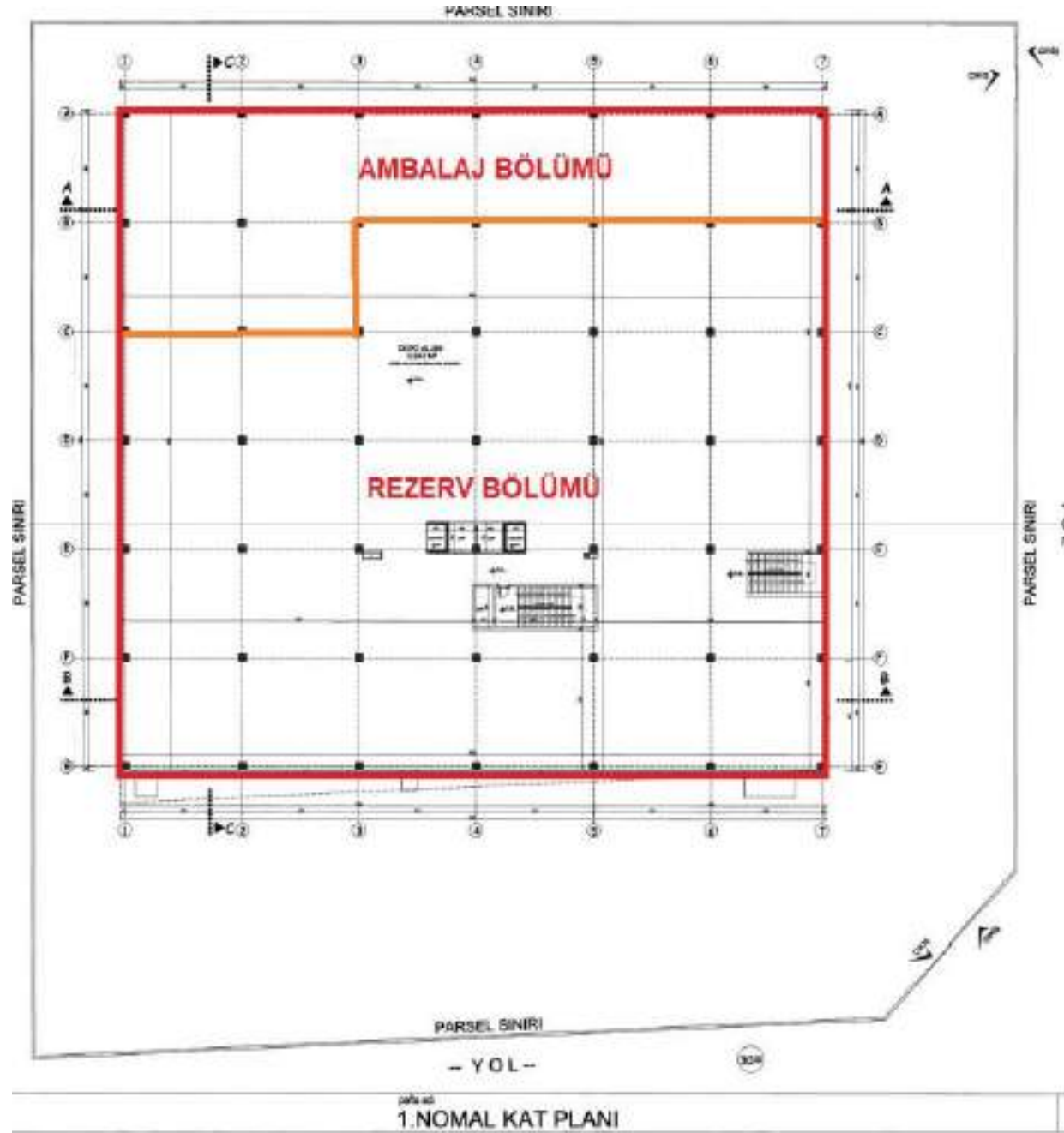
Bodrum Kat Planı



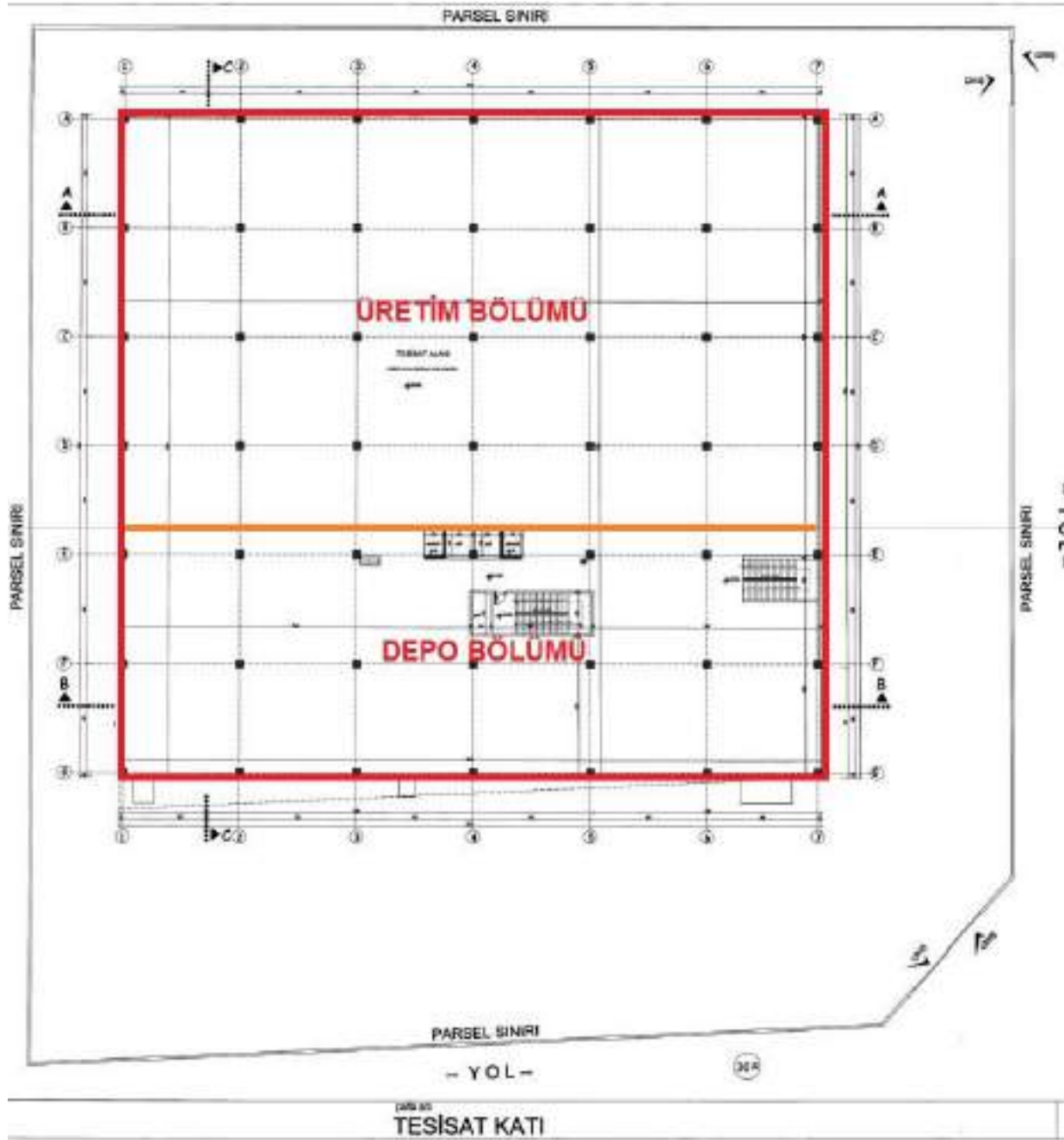
Zemin Kat Planı



1.Kat Planı



Tesisat Katı Planı





Yeni Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI									
1. Adres Bilgileri					2. Ruhsatın Veriliş Tarihi				
3. Ruhsatın Veriliş Yeri					4. Ruhsatın Veriliş Yeri				
5. Ruhsatın Veriliş Yeri					6. Ruhsatın Veriliş Yeri				
7. Ruhsatın Veriliş Yeri					8. Ruhsatın Veriliş Yeri				
9. Ruhsatın Veriliş Yeri					10. Ruhsatın Veriliş Yeri				
11. Ruhsatın Veriliş Yeri					12. Ruhsatın Veriliş Yeri				
13. Ruhsatın Veriliş Yeri					14. Ruhsatın Veriliş Yeri				
15. Ruhsatın Veriliş Yeri					16. Ruhsatın Veriliş Yeri				
17. Ruhsatın Veriliş Yeri					18. Ruhsatın Veriliş Yeri				
19. Ruhsatın Veriliş Yeri					20. Ruhsatın Veriliş Yeri				
21. Ruhsatın Veriliş Yeri					22. Ruhsatın Veriliş Yeri				
23. Ruhsatın Veriliş Yeri					24. Ruhsatın Veriliş Yeri				
25. Ruhsatın Veriliş Yeri					26. Ruhsatın Veriliş Yeri				
27. Ruhsatın Veriliş Yeri					28. Ruhsatın Veriliş Yeri				
29. Ruhsatın Veriliş Yeri					30. Ruhsatın Veriliş Yeri				
31. Ruhsatın Veriliş Yeri					32. Ruhsatın Veriliş Yeri				
33. Ruhsatın Veriliş Yeri					34. Ruhsatın Veriliş Yeri				
35. Ruhsatın Veriliş Yeri					36. Ruhsatın Veriliş Yeri				
37. Ruhsatın Veriliş Yeri					38. Ruhsatın Veriliş Yeri				
39. Ruhsatın Veriliş Yeri					40. Ruhsatın Veriliş Yeri				
41. Ruhsatın Veriliş Yeri					42. Ruhsatın Veriliş Yeri				
43. Ruhsatın Veriliş Yeri					44. Ruhsatın Veriliş Yeri				
45. Ruhsatın Veriliş Yeri					46. Ruhsatın Veriliş Yeri				
47. Ruhsatın Veriliş Yeri					48. Ruhsatın Veriliş Yeri				
49. Ruhsatın Veriliş Yeri					50. Ruhsatın Veriliş Yeri				
51. Ruhsatın Veriliş Yeri					52. Ruhsatın Veriliş Yeri				
53. Ruhsatın Veriliş Yeri					54. Ruhsatın Veriliş Yeri				
55. Ruhsatın Veriliş Yeri					56. Ruhsatın Veriliş Yeri				
57. Ruhsatın Veriliş Yeri					58. Ruhsatın Veriliş Yeri				
59. Ruhsatın Veriliş Yeri					60. Ruhsatın Veriliş Yeri				
61. Ruhsatın Veriliş Yeri					62. Ruhsatın Veriliş Yeri				
63. Ruhsatın Veriliş Yeri					64. Ruhsatın Veriliş Yeri				
65. Ruhsatın Veriliş Yeri					66. Ruhsatın Veriliş Yeri				
67. Ruhsatın Veriliş Yeri					68. Ruhsatın Veriliş Yeri				
69. Ruhsatın Veriliş Yeri					70. Ruhsatın Veriliş Yeri				
71. Ruhsatın Veriliş Yeri					72. Ruhsatın Veriliş Yeri				
73. Ruhsatın Veriliş Yeri					74. Ruhsatın Veriliş Yeri				
75. Ruhsatın Veriliş Yeri					76. Ruhsatın Veriliş Yeri				
77. Ruhsatın Veriliş Yeri					78. Ruhsatın Veriliş Yeri				
79. Ruhsatın Veriliş Yeri					80. Ruhsatın Veriliş Yeri				
81. Ruhsatın Veriliş Yeri					82. Ruhsatın Veriliş Yeri				
83. Ruhsatın Veriliş Yeri					84. Ruhsatın Veriliş Yeri				
85. Ruhsatın Veriliş Yeri					86. Ruhsatın Veriliş Yeri				
87. Ruhsatın Veriliş Yeri					88. Ruhsatın Veriliş Yeri				
89. Ruhsatın Veriliş Yeri					90. Ruhsatın Veriliş Yeri				
91. Ruhsatın Veriliş Yeri					92. Ruhsatın Veriliş Yeri				
93. Ruhsatın Veriliş Yeri					94. Ruhsatın Veriliş Yeri				
95. Ruhsatın Veriliş Yeri					96. Ruhsatın Veriliş Yeri				
97. Ruhsatın Veriliş Yeri					98. Ruhsatın Veriliş Yeri				
99. Ruhsatın Veriliş Yeri					100. Ruhsatın Veriliş Yeri				



Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]



10. SERTİFİKASYONLAR

T.C.
BEYOĞLU ZARFI
Çağlayan Yolu No: 22 D:2 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



Tarih : 30.12.2014

No : 403271

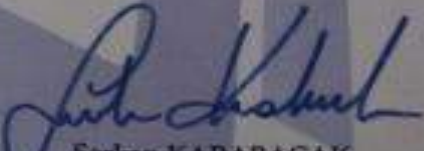
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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 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.



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 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.



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 Defender