**Gayrimenkul Tapu Bilgileri:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **İli** | **:** | A |
| **İlçesi** | **:** | B |
| **Bucağı** | **:** | - |
| **Mahallesi** | **:** | C |
| **Köyü** | **:** | - |
| **Sokağı** | **:** | - |
| **Mevkii** | **:** |  D |
| **Pafta No** | **:** | - |
| **Ada No** | **:** | 110 |
| **Parsel No** | **:** | 1 |
| **Yüzölçümü** | **:** | 20.000 m2 |
| **Maliki** | **:** | .. A.Ş. |
| **Tapu Türü** | **:** | Cins Tashihi |
| **Ana Gayrimenkul****Vasfı** | **:** | Fabrika Binası ve Arsası |
| **B.Bölümün Niteliği** | **:** | - |
| **Blok No** | **:** | - |
| **Bağımsız Bölüm No** | **:** | - |
| **Arsa Payı** | **:** | - |
| **Eklentisi** | **:** | - |

**Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve OSB ile İlgili Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul, ABC Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır. …

….. X Bölgesi Ticaret Sanayi Odasının öncülüğünde 2000 yılında yatırım programına girmiş ve 2002 yılında Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edilmiştir. ABC OSB’nin tüzel kişiliği 07.08.2006 tarihinde onaylanmıştır. Katılımcılardan Eylül 2006 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu, toplam 550.500 m² olmak üzere 115 adet parselin Kamulaştırmasına başlanması kararını almıştır. Bu karar üzerine 6203 Sayılı Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde Değer Tespit Komisyonu ve uzman komisyonlar oluşturularak çalışmalar yapılmıştır. Organize Sanayi Bölgesinin İmar Planı, İmar Uygulaması ve tüm Altyapı Projelerinin yapımı işlerine 05.04.2010 tarihinde ihale edilerek başlanmış, hazırlanan İmar Planı Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca 02.02.2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Etüd Proje Mühendislik Hizmetleri kapsamında bulunan; Altyapı Avan ve Uygulama Projelerinin yapımı T.C. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca onaylanarak tamamlanmış, 2011 yılında parsel tesviyelerine başlanmış, 2013 yılında tamamlanmıştır. Daha sonra alt yapı çalışmalarına başlanmış ve 2015 yılında altyapı çalışmaları tamamlanarak, katılımcıların inşaat faaliyetlerine başlaması sağlanmıştır.

Mevcutta 715.000 m² lik alan üzerine kurulmuş olan ABC Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 47 adet katılımcı parseli (sanayi parseli) ve 1 adet yönetim işlerine ayrılmış parsel toplamında 48 parsel mevcut olup, bu parsellerden 20 tanesi üzerinde inşaat çalışmaları tamamlanarak fabrikaların faal hale gelmesi sağlanmış, 10 adet parsel inşaat halinde, 5 adet parsel ise proje aşamasında olup OSB’nin elinde tahsis edilecek 12 adet parsel bulunmaktadır.

**Gayrimenkulün Tapu Tetkiki**

Değerleme konusu 110 ada 1 numaralı parsel, XYZ A.Ş. adına olup hissesi TAM dır.

**Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

09.11.2020 tarihinde, TKGM web portalından alınan tapu kaydına göre, XYZ A.Ş. adına kayıtlı olan değerlemeye konu gayrimenkulün tapu sicil kaydı üzerinde;

**Mülkiyete ait Şerh, Beyan, İrtifak Bilgileri kısmında:**

- Beyan: Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3.kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (01/01/2015 tarih, 18151 yev.)

**Beyan ile ilgili açıklamalar:**

15/4/2000 tarih 24021 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nun (Kanun) Arsa Tahsisleri başlıklı 18’inci maddesinin altıncı fıkrasında *“Tahsis edilen arsaların tapuları, katılımcı tarafından tahsis bedelinin tümüyle ödenmesi veya tahsis bedelinden kalan borç için teminat mektubu verilmesi ve OSB’nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağına ilişkin noter tasdikli taahhütname vermesi koşullarının gerçekleşmesi hâlinde tesisi üretime geçenlere geri alım hakkı şerhi konulmadan, tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak verilir.”* hükmü yer almaktadır. Bu hüküm ile belirtilen koşulları geçekleştiren katılımcılardan, yatırımını tamamlayıp tesisi üretime geçenlere geri alım hakkı şerhi konulmadan, tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak, tapularının verileceği ifade edilmektedir.

Bununla birlikte; Kanun’un 18’inci maddesinin dokuzuncu fıkrasında *“OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına “Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.”* hükmü yer almaktadır.

OSB’den temin edilen bilgilere göre; değerleme konusu parselin tahsis bedelinin tamamının ödendiği, yapı ruhsatının ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatının alındığı ifade edilmiştir. Bu bağlamda değerleme konusu gayrimenkul malikinin taahhütname gereği; OSB tarafından yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılması ve 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunluluğu bulunmaktadır. Söz konusu uygunluk 02.02.2019 tarih 30674 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği’nin (Yönetmelik) 54’üncü maddesinde belirtilen OSB’lerde kurulamayacak tesislere ilişkindir.

Ayrıca OSB’de yapılan sorgulamada herhangi aidat vb. borcu olmadığı belirtilmiş olup, 3. Kişilere devrinde herhangi borç oluşması durumunda söz konusu borç ödenmeden uygunluk verilmemesi de söz konusudur.

**OSB İçinde Yer Alması ile İlgili Diğer Bilgiler:**

* OSB Türü : Karma OSB
* Tahsis Bedelinin Tamamı Ödenmiş mi : Evet
* Arsa için Teşvik Var mı : Hayır
* Aidat Borcu Var mı : Hayır
* Yapıların TAKS Oranı : -
* Tahsis Bedeli : 720 TL/m2

**Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Konu taşınmazın ada parsel bazında konumu ABC Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü’nde görülen parselasyon planı ve imar planı üzerinden tespit edilmiştir. Konumu, mevcut durumu ile uyumludur.

ABC Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü tarafından 15.10.2020 tarihinde düzenlenerek onaylanmış olan İmar Durumu belgesine göre; değerlemeye konu 110 Ada 1 Parsel; Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca 02.02.2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiş olan 1/1000 ölçekli İmar Planında, Organize Sanayi Alanı dahilinde yer almakta olup, Emsal: 0.70, hmax. yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecek, yapılaşma şartlarına sahiptir. Parsel için çekme mesafeleri; ön bahçe mesafesi 20 m, arka bahçe mesafesi 20 m, yan bahçe mesafesi 12 m olarak belirlenmiştir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **A** | **4562 SAYILI OSB KANUNU, SATIŞ, DEVİR, TEMLİK YASAĞI veya UYGUNLUK GÖRÜŞÜ (Bedelsiz Tahsis-Tesis tamamlanıp üretime geçmiş ise)** |  | Devir ve temlik yasağı devam ettiği sürece taşınmaza ilişkin tasarruf/satış hakkı bulunmamaktadır.  Şerh süresiyle sınırlı olmaksızın, OSB sınırları dahilindeki taşınmazların kullanım biçimleri kanunla belirlenmiş ve sınırlanmış olduğundan, mülkiyet tasarrufu bu sınırlamalara uyularak gerçekleştirilir. OSB tarafından, yatırımını tamamlayıp tesisi üretime geçen yatırımcılara tapuları, geri alım hakkı şerhi konulmadan verilmektedir. Katılımcılara tahsisi veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz, katılımcılar veya mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına; “taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhi konulmaktadır.Değerleme konusu gayrimenkul, OSB müdürlüğünden temin edilen bilgiler doğrultusunda; arsası için bedelli satışı yapılmış, arsa borcu bitmiş, inşası tamamlanmış, işletmeye geçmiş ve herhangi bir borcunun olmadığı öğrenilmiştir. |
| **B** | **4562 SAYILI OSB KANUNU, SATIŞ, DEVİR, TEMLİK YASAĞI veya UYGUNLUK GÖRÜŞÜ(Bedelsiz Tahsis-Tesis tamamlanmamış ve üretime geçmemiş ise)** |  |
| **C** | **4562 SAYILI OSB KANUNU, SATIŞ, DEVİR, TEMLİK YASAĞI veya UYGUNLUK GÖRÜŞÜ(Bedelli Tahsis-Tesis tamamlanıp üretime geçmiş ise)** |  **X** |
| **D** | **4562 SAYILI OSB KANUNU, SATIŞ, DEVİR, TEMLİK YASAĞI veya UYGUNLUK GÖRÜŞÜ (Bedelli Tahsis-Tesis tamamlanmamış ve üretime geçmemiş ise)** |  |
| **E** | **4562 SAYILI OSB KANUNU, SATIŞ, DEVİR, TEMLİK YASAĞI (OSB kurulmadan önce malik aynı kişi ise-Tesis tamamlanmış ve üretime geçmiş ise)** |  |
| **F** | **4563 SAYILI OSB KANUNU, SATIŞ, DEVİR, TEMLİK YASAĞI (OSB kurulmadan önce malik aynı kişi ise-Tesis tamamlanmamış ve üretime geçmemiş ise)** |  |

**Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

ABC Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan arşiv dosyası incelemesinde görüldüğü üzere:

Konu parsel üzerinde yapılması planlanan; yol seviyesi üstünde 1 katlı, yüksekliği 8 m olan, III-A yapı sınıfındaki, 14.000 m² kullanım alanlı fabrika yapısı için, ABC Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş 10.02.2015 tarihli 33 nolu yapı ruhsatı ve 01.02.2015 tarihli mimari projesi ve bulunmaktadır. Mimari projesine göre fabrika yapısı, …… bölümlerinden oluşmaktadır. Ayrıca dosyasında yapı ruhsatı doğrultusunda hazırlanmış, 01.11.2015 tarihli 45 nolu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Dosyasında herhangi olumsuz karar görülmemiştir.

Bununla birlikte diğer bilgi ve belgelerle ilgili olarak; ***OSB’den temin edilen Bilgi Belge Talep Formu rapor ekine eklenmiştir.***

**Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

Değerleme konusu gayrimenkul 20.000 m² yüzölçümlü 110 ada 1 nolu parsel ve üzerinde yer alan fabrika yapısıdır. Söz konusu parsel dikdörtgen formdadır. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel köşe konumlu olup, batı ve kuzey yönünde 2 yola cephesi bulunmaktadır. Yola batı yönünde 100 m kuzey yönünde 200 m cephelidir. Sınırları belirgin olup, yola bakan cepheleri parke taşlı kaldırım ve yolla çevrilidir. Diğer cepheleri duvarla çevrilmiş olup, komşu parsellerle sınırdır. Alt yapısı hazır durumdadır.

Parsel üzerindeki fabrika yapısı ise betonarme prefabrik yapı tarzında inşa edilmiştir. Saçak yüksekliği 8 m’dir. Fabrika yapısı, …… bölümlerinden oluşmak üzere toplam 14.000 m2’dir. 3 adet holden oluşmaktadır. Hollerde her bir açıklık 22 m, aks aralıkları 8’er m’dir. Zeminler vakumlu beton olup, epoksi kaplıdır. Dış cephe prekast olup çatısı alüminyum sandviç panel kaplamalıdır.

Fabrika binasının batısında 3 adet sevkiyat kapısı bulunmakta olup, kapı yüksekliği 7 m’dir. Sevkiyat kapıları elektrikli ve sürgülü sistemdir.

Yerinde yapılan incelemeler doğrultusunda projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

**KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

**Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuçlar**

**Pazar Yaklaşımı Yöntemini Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Pazar yaklaşımı yöntemi; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir örnekler incelenir.

 Pazar Yaklaşımı Yöntemi aşağıdaki varsayımlara dayanır.

* Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
* Bu pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
* Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
* Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
* Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Konu gayrimenkul fabrika niteliğinde olup, pazarda emsal satılık veya satılmış fabrikaların kapalı alan birim fiyatları karşılaştırılmış, yapılan analiz sonucunda, değerleme konusu fabrika için belirlenen birim fiyat pazar yaklaşımı yönteminde kullanılmıştır.

Bununla birlikte maliyet yaklaşımı yönteminde kullanılmak üzere değerleme konusu gayrimenkulün arsa değerine ulaşmak için de emsal satılık veya satılmış gayrimenkullerin arsa birim değerleri de karşılaştırılmış, yapılan analiz sonucunda, değerleme konusu gayrimenkulün arsa değeri için belirlenen birim fiyat maliyet yaklaşımı yönteminde kullanılmıştır.

Emsal Krokisi:



**E6**

**E2**

**E5**

**E4**

**E3**

**E1**

Şehirlerarası Yol

Değerleme Konusu Gayrimenkul

**Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**Taşınmazlarla Benzer İmara Sahip Emsaller:**

**Emsal 1:** ABC OSB sınırları içinde, ana yoldan görünürlüğü olan fabrika satılıktır. 25.000 m² yüzölçümlü parsel üzerinde, betonarme prefabrik yapı tarzında, h: 8 m saçak seviyesi yüksekliğinde 17.500 m² yapı yer almaktadır. Yapının 5 yıllık olduğu belirtilmiştir. Söz konusu tesis için mal sahibi tarafından 44.500.000,-TL istenmektedir. İçerisine tır girişinin yapılabildiği 3 adet sevkiyat kapısı olduğu belirtilmiştir. Bilgi Kaynağı 05xx xxx xx xx

En son bu ay içerisinde 38.000.000,-TL ve 41.000.000,-TL civarında teklifler iletildiği, bu teklifin mal sahibi tarafından kabul edilmediği bilgisi edinilmiştir.

(Ana yoldan görünürlüğünün olması nedeni ile reklam avantajı vardır. Bu nedenle şerefiyesi yüksektir. Yapılan incelemeler neticesinde değerleme konusu gayrimenkul ile yapısal olarak benzer özelliklerde olduğu tespit edilmiştir.)

**Emsal 2:** ABC OSB sınırları içinde, OSB’nin iç kısmında, 2 yola cepheli fabrika bu ay içerisinde 36.900.000,-TL’ye satılmıştır. 25.000 m² yüzölçümlü parsel üzerinde, betonarme prefabrik yapı tarzında, h: 8 m saçak seviyesi yüksekliğinde 17.500 m² yapı olduğu, yapının 5 yıllık olduğu ve içerisine tır girişinin yapılabildiği 3 adet sevkiyat kapısı olduğu belirtilmiştir. Bilgi Kaynağı 05xx xxx xx xx

(Tesisin konumlu olduğu parsel, değerleme konusu gayrimenkulle konum olarak kısmen benzer özelliklere sahiptir. Yapılan incelemeler neticesinde değerleme konusu gayrimenkul ile yapısal olarak benzer özelliklerde olduğu tespit edilmiştir.)

**Emsal 3:** ABC OSB sınırları içinde, OSB’nin iç kısmında ve kuzey doğusunda yer alan, 2 yola cepheli fabrika bu ay içerisinde 8.130.000,-TL’ye satılmıştır. 5.000 m² yüzölçümlü parsel üzerinde, betonarme prefabrik yapı tarzında, h: 8 m saçak seviyesi yüksekliğinde 3.500 m² yapı olduğu, yapının 5 yıllık olduğu ve içerisine tır girişinin yapılabildiği 1 adet sevkiyat kapısı olduğu belirtilmiştir. Bilgi Kaynağı 05xx xxx xx xx

(Tesisin konumlu olduğu parsel, değerleme konusu gayrimenkulle konum olarak kısmen benzer özelliklere sahiptir. Ayrıca emsal parselin alanı değerleme konusu parsele göre küçük olması nedeni ile arsa birim fiyatının ve kapalı alan birim fiyatının değerleme konusu parsele göre daha yüksek olması beklenmektedir. Yapılan incelemeler neticesinde değerleme konusu gayrimenkul ile yapısal olarak benzer özelliklerde olduğu tespit edilmiştir.)

**Emsal 4:** ABC OSB’nin sınırları içinde, OSB’nin batısında, ana yoldan görünürlüğü olan, daha önceden doğalgaz ile üretim yapan kojenerasyon tesisinin bu ay içerisinde 5.400.000,-TL bedelle satılmıştır. 5000 m² yüzölçümlü parsel üzerinde bulunan ~400 m² olduğu belirtilen prefabrik yapı ve eski tesise ait diğer yapı elamanlarının yeni alıcısı tarafından yıkılarak yerine, 3.500 m² büyüklüğünde fabrika inşasına başlanacağı öğrenilmiştir. Bilgi Kaynağı 05xx xxx xx xx

(Bu emsal için değerlendirme yapılırken; parsel üzerinde yer alan, daha önceden kojenerasyon tesisi olarak kullanılan yapılar, yeni kullanıcısı ve pazardaki birçok kullanıcı için işlevsel olmaması nedeni ile satış bedeli olan 5.400.000,-TL arsa bedeli olarak dikkate alınmıştır. Emsal parselin alanı değerleme konusu parsele göre küçük olması nedeni ile arsa birim fiyatının, değerleme konusu parsele göre daha yüksek olması beklenmektedir.)

**Emsal 5:** ABC OSB sınırları içinde, OSB’nin kuzeyinde, 2 yola cepheli fabrika bu ay içerisinde 15.560.000,-TL’ye satılmıştır. 10.000 m² yüzölçümlü parsel üzerinde, betonarme prefabrik yapı tarzında, h: 8 m saçak seviyesi yüksekliğinde 7.000 m² yapı olduğu, yapının 5 yıllık olduğu ve içerisine tır girişinin yapılabildiği 2 adet sevkiyat kapısı olduğu belirtilmiştir. Bilgi Kaynağı 05xx xxx xx xx

(Tesisin konumlu olduğu parsel, değerleme konusu gayrimenkulle konum olarak kısmen benzer özelliklere sahiptir. Yapılan incelemeler neticesinde değerleme konusu gayrimenkul ile yapısal olarak benzer özelliklerde olduğu tespit edilmiştir.)

**Emsal 6 (Beyan):** ABC Organize Sanayi Bölgesi’nden alınan bilgiye göre; OSB’nin elinde tahsis edilecek 12 adet parsel bulunduğu, konu OSB’nin genişleme alanının olmadığı, OSB dahilindeki arsalar için 2020 yılı itibariyle belirlenmiş olan tahsis arsa birim değerinin 720,-TL/m² şeklinde olduğu (parsel büyüklüğüne ve konumuna bakılmaksızın tüm parseller için) ve henüz bu ay içerisinde emsal krokide E6 olarak gösterilen 25.000 m2 yüzölçümlü parselin peşin olarak 18.000.000,-TL bedelle satışının yapıldığı bilgisi alınmıştır. Bilgi Kaynağı ABC Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü 0xxx xxx xxx

(ABC OSB Müdürlüğü tarafından tahsis edilen parsel, değerleme konusu gayrimenkulle konum olarak kısmen benzer özelliklere sahip olup yüzölçümü daha büyüktür.)

**Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

|  |
| --- |
| Emsal Karşılaştırma Analizi Tablosu |
|   | Taşınmaz | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 | Emsal 6 |
| Niteliği | Sanayi Tesisi | Sanayi Tesisi | Sanayi Tesisi | Sanayi Tesisi | Arsa | Sanayi Tesisi | Arsa |
| Satılık/Satılmış |  | Satılık | Satılmış | Satılmış | Satılmış | Satılmış | Satılmış |
| Arsa Yüzölçümü (m²) | 20.000 | 25.000 | 25.000 | 5.000 | 5.000 | 10.000 | 25.000 |
| Yapı Alanı (m²) | 14.000 | 17.500 | 17.500 | 3.500 | - | 7.000 |  |
| Yapı Strüktürü | Betonarme Prefabrik | Betonarme Prefabrik | Betonarme Prefabrik | Betonarme Prefabrik |  | Betonarme Prefabrik |  |
| Yapı Yüksekliği (metre) | 8 | 8 | 8 | 8 |  | 8 |  |
| Yapının Yaşı | 5 | 5 | 5 | 5 |  | 5 |  |
| İstenen Fiyat(TL) |  | 43.600.000 |  |  |  |  |  |
| Pazarlık Payı |  | 5% |  |  |  |  |  |
| Satış Fiyatı (TL) |  | 41.420.000 | 36.900.000 | 8.130.000 | 5.400.000 | 15.560.000 | 18.000.000 |
| Yapı Birim Fiyatı(TL) | 1.200 | 1.200 | 1.200 | 1.200 | - | 1.200 |  |
| Amortisman | 10% | 10% | 10% | 10% |  | 10% |  |
| Yapı Maliyeti (TL) |  | 18.900.000 | 18.900.000 | 3.780.000 |  | 7.560.000 |  |
| Arsa İçin Öngörülen Değer  |  | 22.520.000 | 18.000.000 | 4.350.000 |  | 8.000.000 | 18.000.000 |
| Arsa Birim Fiyatı (TL/m2) |  | 901 | 720 | 870 | 1.080 | 800 | 720 |
| Arsa İçin Büyüklük Düzeltmesi |  | 3,33% | 3,33% | -12,75% | -12,75% | -6,67% | 3,33% |
| Arsa İçin Reklam / Görünürlük Düzeltmesi |  | -20% |  |  | -19% |  |  |
| Düzeltilmiş Arsa Birim Fiyatı | 744 | 751 | 744 | 759 | 737 | 747 | 744 |
| Kapalı Alan Birim Fiyatı |  | 2.367 | 2.109 | 2.323 |  | 2.223 |  |
| Kapalı Alan İçin Büyüklük Düzeltmesi |  | 2,33% | 2,33% | -6,75% |  | -3% |  |
| Kapalı Alan İçin Reklam/ Görünürlük Düzeltmesi |  | -11% |  |  |  |  |  |
| Düzeltilmiş Kapalı Alan Birim Fiyatı | 2.158 | 2.162 | 2.158 | 2.166 |  | 2.149 |  |

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu OSB sınırları içerisinde yer alan sanayi parsellerinin tamamı aynı imar durumuna sahiptir. Taşınmazın bulunduğu OSB’de yer alan benzer imara sahip arsalar ve yapılı parsellerin maliyet indirgemesiyle hesaplanmış arsa değerleri ilk 5 emsalde belirtilmiş ve yukarıdaki “Emsal Karşılaştırma Analizi’’ tablosunda, bu emsallerin değerleme konusu gayrimenkule göre büyüklüğü, konumları, cephe/görünürlük ve reklam kabiliyetleri gibi özellikleri yönünden gerekli kıyaslamalar ve düzeltmeler yapılmıştır. Düzeltme oranları mevcut emsallerden hareketle belirlenmiştir. Emsallerde yer alan tesislerden emsal 4 hariç tamamında imalat sanayi de faaliyet gösterilmektedir.

Emsal 1, 2, 3 ve 5'te yer alan tesisler aynı yapı strüktürüne ve yüksekliğine sahiptir. Yapılar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri cetveline göre 3A yapı sınıfında yer almaktadır. Bölgede anahtar teslim inşaat yapan firmalardan / müteahhitlerden alınan görüş doğrultusunda inşaat birim fiyatı KDV hariç 1.200-TL/m² olarak belirlenmiştir. Taşınmaz mahiyette olan sıhhi tesisat, elektrik tesisatı, havalandırma kanalları, asansörler bu anahtar teslim fiyatın içindedir. Yapılan araştırmada yapıların yaşı dikkate alınarak amortisman oranı %6 (02.12.1982 gün ve 17886 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel dikkate alınmıştır.) ayrıca yapıların işlevsel eskimeleri dikkate alınarak %4 oranında düzeltme uygulanmak üzere toplam %10 oranında amortisman uygulanmıştır.

Emsal 1, 43.600.000,-TL bedelle satılık sanayi tesisi olup, edinilen bilgiye göre 38.000.000-TL ve 41.000.000-TL civarında teklifler alınmış, ancak bu teklifler mal sahibi tarafından uygun bulunmamıştır. Bu nedenle bu teklifler üzerinde bir değerden satışın gerçekleşebileceği düşüncesi ile satılık fiyatı üzerinden %5 pazarlık payı öngörülmüştür.

Emsallerde ana yoldan görünürlüğe ve büyüklüklerine göre kapalı alan birim fiyatlarında ve buna bağlı olarak arsa birim fiyatlarında farklılık olduğu tespit edilmiş olup indirgeme oranları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

Emsal 1 ana yoldan görünürlüğü olan 25.000 m² yüzölçümlü parsel üzerinde 17.500 m2 kapalı alana sahip tesis olup, emsal 2 OSB’nin iç kısmında yer alan 25.000 m² yüzölçümlü parsel üzerinde 17.500 m2 kapalı alana sahip tesistir. Kapalı alan ve arsa birim fiyatları arasındaki oransal fark bulunarak, görünürlük için düzeltme oranının bulunması hedeflenmiştir. Aynı şekilde emsal 3 ile emsal 4 de karşılaştırılarak görünürlüğün arsa birim değerleri üzerindeki oransal etkisinin bulunması hedeflenmiştir.

Emsal 1 için kapalı alan birim fiyatı 2.367,-TL/m2, emsal 2 için ise 2.109,-TL/m2 hesaplanmıştır. Her iki emsal arasındaki konum farklılığından kaynaklanan oran (1-2.109/2.367)=~%11 olarak hesaplanmıştır.

|  |
| --- |
| Kapalı Alan Üzerinden |
| Reklam/ Görünürlük |
| Düzeltmesi (E2/E1) |
| 11% |

Emsal 1 ve emsal 2’de yukarıdaki “Emsal Karşılaştırma Analizi Tablosunda” hesaplanan arsa birim fiyatları üzerinden reklam/görünürlük düzeltmesi (1-720/901)=~%20 olarak hesaplanmış, emsal 3 ve emsal 4 için ise (1-870/1.080)=~%19 olarak hesaplanmıştır.

|  |  |
| --- | --- |
| Arsa Alanı Üzerinden | Arsa Alanı Üzerinden |
| Reklam/ Görünürlük | Reklam/ Görünürlük |
| Düzeltmesi (E2/E1) | Düzeltmesi (E3/E4) |
| 20% | 19% |

Aynı şekilde mevcut emsaller göz önünde bulundurularak kapalı alan ve arsa yüzölçümü büyüklüklerine göre belirlenen düzeltme oranları aşağıda yer almaktadır.

|  |  |
| --- | --- |
| Kapalı Alan Birim Fiyatı İçin Büyüklük Düzeltmesi Tablosu | Arsa Birim Fiyatı İçin Büyüklük Düzeltmesi Tablosu |
| (E5/E3) | (E5/E2) | (E2/E3) | (E5/E3) | (E6/E5) | (E2/E3) |
| 3.500-7.000 | 7.000-17.500 | 3.500-17.500 | 5.000-10.000 | 10.000-25.000 | 5.000-25.000 |
| 4% | 5% | 9% | 8% | 10% | 17% |

Örneğin “Emsal Karşılaştırma Analiz Tablosunda” emsal 1’de arsa için büyüklük düzeltmesi %3,33 şu şekilde hesaplanmıştır:

 Yukarıda yer alan “Arsa Birim Fiyatı İçin Büyüklük Düzeltmesi” tablosunda, emsal 1 ve değerleme konusu parselin yüzölçümleri dikkate alındığında emsal 6 ve emsal 5 için hesaplanan indirgeme oranı içerisinde (%10) 25.000 m2 yüzölçümlü emsal 1’in birim fiyatından, değerleme konusu parselin yüzölçümü için indirgeme oranı yaklaşık olarak; (25.000-20.000)x%10/(25.000-10.000)=%3,33 olarak hesaplanmıştır. Yani 10.000 m2 yüzölçümlü arsanın birim fiyatı ile 25.000 m2 yüzölçümlü arsanın birim fiyatları arasında, değerleme konusu 20.000 m2 yüzölçümlü arsanın birim fiyatının ne olabileceği ile ilgili ara değerin bulunması amaçlanmıştır.

Bununla birlikte emsal 1’de; emsal 1 için hesaplanan arsa birim fiyatından (951,-TL), değerleme konusu gayrimenkul için hesaplanan düzeltilmiş arsa birim fiyatına (751,-TL) aşağıdaki şekilde ulaşılmıştır:

901-TL+901-TLx%3,33+901-TLx(-%20)=~751-TL

Tablodaki diğer indirgeme hesaplamaları da aynı şekilde hesaplanmıştır.

“Emsal Karşılaştırma Analizi Tablosunda” yapılan hesaplamalarda düzeltilmiş arsa birim fiyatları ile düzeltilmiş kapalı alan birim fiyatlarının birbirine yakın olduğu görülmekte olup; bu veriler doğrultusunda emsallerden, değerleme konusu gayrimenkulün Pazar değerini hesaplamak üzere; değerleme konusu gayrimenkulün kapalı alan birim fiyatı ve arsa birim fiyatı, değerleme konusu gayrimenkule hem konum hem de büyüklük olarak yakın özelliklere sahip emsal 2’de hesaplanan düzeltilmiş birim fiyatlar dikkate alınmıştır. (Düzeltilmiş Arsa Birim Fiyatı 744,-TL, Düzeltilmiş Kapalı Alan Birim Fiyatı 2.158,-TL)

Bu doğrultuda Pazar yaklaşımı yöntemine göre değeri:

|  |
| --- |
| Pazar Yaklaşımı Yöntemi İle Kapalı Alan Üzerinden Hesaplama |
|  | Alan (m²) | Birim Fiyat (TL/m²) |  |
| Tesisin Kapalı Alanı |  14.000  |  2.158  |  30.207.816-TL |

30.207.816-TL olarak hesaplanmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme çalışmasında, bölgede konu mülke emsal teşkil edebilecek nitelikte arsalar bulunduğu ve parsel üzerindeki yapılandırmaların değeri hesaplanabildiği için arsa değerinin belirlenmesinde **Pazar Yaklaşımı Yöntemi** ve arsa değeriyle beraber parsel üzerindeki yapılandırmaların hesaplanmasında **Maliyet Yaklaşımı Yöntemi** uygulanmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı Yöntemini Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

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

Değerleme çalışmasında, bölgede konu mülke emsal teşkil edebilecek nitelikte arsalar bulunduğu ve parsel üzerindeki yapılandırmaların değeri hesaplanabildiği için arsa değerinin belirlenmesinde **Pazar Yaklaşımı Yöntemi** ve arsa değeriyle beraber parsel üzerindeki yapılandırmaların hesaplanmasında **Maliyet Yaklaşımı Yöntemi** uygulanmıştır.

Yukarıda da belirtildiği üzere; Emsal 1, 2, 3 ve 5'te yer alan tesisler aynı yapı strüktürüne ve yüksekliğine sahiptir. Söz konusu yapılar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri cetveline göre 3A yapı sınıfında yer almaktadır. Bölgede anahtar teslim inşaat yapan firmalardan / müteahhitlerden alınan görüş doğrultusunda inşaat birim fiyatı KDV hariç 1.200,-TL/m² olarak belirlenmiştir. Taşınmaz mahiyette olan sıhhi tesisat, elektrik tesisatı, havalandırma kanalları, asansörler bu anahtar teslim fiyatın içindedir. Yapılan araştırmada yapıların yaşı dikkate alınarak amortisman oranı %6 (02.12.1982 gün ve 17886 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel dikkate alınmıştır.) ayrıca yapıların işlevsel eskimeleri dikkate alınarak %4 oranında düzeltme uygulanmak üzere toplam %10 oranında amortisman uygulanmıştır.

Bu doğrultuda Maliyet yaklaşımı yöntemine göre değeri:

|  |
| --- |
| Maliyet Yöntemi İle Hesaplama |
|  | Alan (m²) | Birim Fiyat (TL/m²) | Amortisman |  |
| Arsa |  20.000  |  744  |  |  14.879.520  |
| Maliyet (İmalat Bölümü) |  14.000  |  1.200  | 10% |  15.120.000  |
|  |  |  |  TOPLAM |  29.999.520,-TL |

29.999.520,-TL olarak hesaplanmıştır.

**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**

 **Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması**

Değerleme konusu gayrimenkulün pazar değerinin tespit edilmesi için Pazar yaklaşımı yöntemi ile 30.207.816,-TL, maliyet yaklaşımı yöntemi ile 29.999.520,-TL hesaplanmıştır. Her iki yöntemle de değerleme yapılırken pazarda mevcut emsal verilerden faydalanılmış olup, her iki yöntemle de elde edilen değer takdirinin makul olduğu görülmektedir. OSB içerisinde yer alan tesislere ilişkin sağlıklı kira gelirine yönelik bilgilere ulaşılamamış olması nedeni ile gelir yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

**SONUÇ**

**Nihai Değer Takdiri**

Değerleme konusu gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik kullanılan pazar yaklaşımı yöntemi ile maliyet yaklaşımı yönteminden elde edilen değerlerin makul olması dikkate alınarak değeri KDV hariç yasal ve mevcut durum değeri 30.000.000,-TL takdir edilmiştir.

Söz konusu gayrimenkul her ne kadar satılabilir nitelikte olsa da, özel alıcı kitlesine hitap etmektedir. Bu nedenle satışı zaman alabilir.

OSB’den temin edilen bilgilere göre; değerleme konusu parselin tahsis bedelinin tamamının ödendiği, yapı ruhsatının ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatının alındığı ifade edilmiştir. Bu bağlamda değerleme konusu gayrimenkul malikinin taahhütname gereği; OSB tarafından yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılması ve 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunluluğu bulunmaktadır.

Ayrıca OSB’de yapılan sorgulamada herhangi aidat vb. borcu olmadığı belirtilmiş olup, 3. Kişilere devrinde herhangi borç oluşması durumunda söz konusu borç ödenmeden uygunluk verilmemesi de söz konusudur.

***ÖNEMLİ BİLGİLENDİRME:***

* Söz konusu örnek gayrimenkul değerleme raporu çalışması, kılavuzda belirtilen hususlar hakkında ***yol gösterici bir rehber*** olma amacıyla hazırlanmıştır.
* Örnek raporun herhangi bir bölümünün, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı veya başka herhangi bir yasal düzenleme ile çeliştiğinin ortaya çıkması halinde, ***her halükârda söz konusu yasal düzenleme geçerli olacaktır.***
* Bu örnek raporda yer alan bilgiler değerleme çalışmalarında rehber niteliğindeki ***asgari kıstasları*** ortaya koymayı amaçlamakta olup, her bir gayrimenkul değerleme çalışmasının farklı olduğu, pek çok başka farklı etkenin dikkate alınması gerektiği ve bu raporda yer verilmeyen pek çok başka unsurun da var olabileceği unutulmamalıdır. Bu nedenle, gayrimenkul değerleme kuruluşlarının ve gayrimenkul değerleme uzmanlarının hazırladığı değerleme raporlarında eksikliği tespit edilen unsurlara ilişkin olarak talep edilen savunma veya açıklamalarda, ***bu kılavuza atıf yapılarak anılan eksik unsurların bu örnek raporda da yer almadığı şeklindeki ifadeler hiçbir şekilde kabul edilemez.***