



# **İUK 314.1 – Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Endüstriyel Üretim ve Depolama Amaçlı Gayrimenkuller için İyi Uygulamalar Kılavuzu**

Bu kılavuz, değerlendirme çalışmalarında yol gösterici bir rehber olma amacıyla hazırlanmış olup, kılavuzun 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 kılavuzda yer alan bilgiler, tanımlar, örnekler vb., değerlendirme çalışmalarında rehber niteliğindeki asgari kıstasları ortaya koymayı amaçlamakta olup, her bir gayrimenkul değerlendirme çalışmasının farklı olduğu, pek çok başka farklı etkenin dikkate alınması gerektiği ve bu kılavuzda yer verilmeyen pek çok başka unsurun da var olabileceği unutulmamalıdır. Bu nedenle, gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının hazırladığı değerlendirme raporlarında eksikliği tespit edilen unsurlara ilişkin olarak talep edilen savunma veya açıklamalarda, bu kılavuza atıf yapılarak anılan eksik unsurların bu kılavuzda da yer almadığı şeklindeki ifadeler hiçbir şekilde kabul edilemez.

**Versiyon I**

**2021**

# ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDE ENDÜSTRİYEL ÜRETİM VE DEPOLAMA AMAÇLI GAYRİMENKULLER DEĞERLEMESİ UYGULAMA ESASLARI

## 1. Kapsam

Bu çalışma, İUK 310 Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar ana başlığı altında, İUK 314.1 başlığı ile Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Endüstriyel Üretim ve Depolama Amaçlı Gayrimenkullerin, Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlanan değer esaslarından biri olan Pazar Değerine ulaşılması ile ilgili Değerleme Kuruluşlarına ve Değerleme Uzmanlarına rehberlik etmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) 104 Değer Esasları başlıklı 30.2'nci maddede detayları açıklanan kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir.

Çalışmada, Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Endüstriyel Üretim ve Depolama Amaçlı Gayrimenkullerin içindeki makine ve ekipmanlarının değerlemesine yer verilmemiş olup, sadece arsa ve yapının değerlemesinin uygulama esasları ayrı ayrı anlatılmıştır. Fabrika ve Makine Ekipmanları Değerlemesi ile ilgili detaylar, İUK 320 – Makine ve Ekipmanlar için İyi Uygulamalar Kılavuzunun alt bileşeni olan İUK 323 – Fabrika Makine ve Ekipmanları için İyi Uygulamalar Kılavuzu içinde yer verilecektir.

Çalışmada, gerçekleştirilecek değerlendirme faaliyetinin Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi'nden uygun olanların kullanılarak yapılması önerilmektedir. Bu kapsamda, kabul farklılıklarının asgari seviyeye indirilmesi ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarına bu yöntem ile yapılan çalışmalar için genel bir fikir verilmesi amaçlanmaktadır. Çalışmada yer alan bilgi, veri ve tablolar örnek niteliğinde olup, yapılacak değerlendirme faaliyeti taşınmazın konumu, arsasının yüzölçümü, yapı strüktürü, yapı yüksekliği, imar durumu vb. birçok faktöre göre farklılık gösterebilir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanının, çalışma esnasında kullandığı parametreleri çalışma özelinde değerlendirmesi ve çalışmasına uyarlaması gerekir.

Çalışmada, Organize Sanayi Bölgeleri ile ilgili Kanun ve Yönetmelikler çerçevesinde değerlendirmelere ve görüşlere yer verilmelidir. Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatların satışı engellemesi/kısıtlaması söz konusu ise bu durum raporda açıkça belirtilmelidir.

## 2. Endüstriyel Üretim ve Depolama Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Bazı Terimler

Endüstriyel Üretim ve Depolama Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemelerinde sık kullanılan tanım ve kavramlar Hafriyat, Temel, Taşıyıcı Sistem, Çatı, Tesisat ve Diğer Kavramlar başlıkları altında aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

## 2.1. Hafriyat

Sanayi tesisinin yapılacağı toprak, taş veya kayalık zeminleri kazma, taşıma, yumuşatma gibi işlemlerle arazinin inşaat yapımına uygun hale getirilmesidir. Hafriyat arazi doldurularak ya da kazı yapılarak sağlanır. Arazinin mümkün olduğunca düzgün, sağlam ve esnek olmayan (rijit) olması amaçlanır.

## 2.2. Temel

Yapının taşıyıcı sisteminin üzerine oturduğu bölümdür. Temeller yapının en alt katındaki kolon veya perdelerin yükünü (normal kuvvet, moment, v.s.) yer yüzeyine (zemine) aktarırlar. Diğer bir deyişle, temeller yapının ayaklarıdır. Genellikle toprak altında bırakılır. Ayrıntılar ektedir.

## 2.3. Taşıyıcı Sistem

Sanayi tesisinin ana konstrüksiyonunu oluşturan taşıyıcı sistem, yapı tarzı olarak çelik veya betonarme olabilir. Taşıyıcı sistemde yatay elemanlar **kiriş**, düşey elemanlar ise **kolon** olarak adlandırılır. Kolonlar özellikle dikdörtgen plana sahip yapılarda simetrik olarak yerleştirilir. Yapı açıklığı boyunda her iki kolon arası bir kiriş ile bağlanır ve çatı bu kirişler üzerine oturur.

Fabrika değerlemesinde kolon ebatları, kiriş ebatları ve bu elemanların yapı içerisindeki sayıları önem arz etmektedir. Maliyet çalışmasında düşey elemanlar (kolonları) dikdörtgen prizma, yatay elemanlar (kirişleri) ise üçgen prizma kabul ederek hesaplama yapılmaktadır. Ayrıntılar ektedir.

## 2.4. Çatı

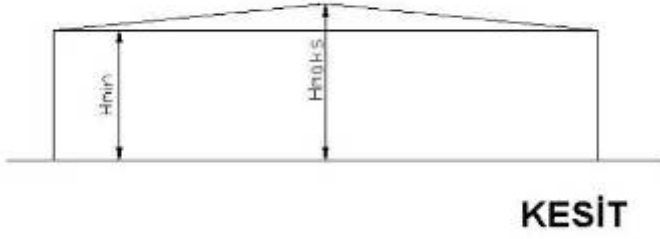
Taşınmazın üzerini örten yapı elemanıdır. Çatı örtüsünün taşıyıcısı olarak, yapının yatay elemanları olan kirişler kullanılır. Malzeme olarak genellikle alüminyum sandviç, trapez sac veya uzay çatı kullanılır. Ayrıntılar ektedir.

## 2.5. Tesisat:

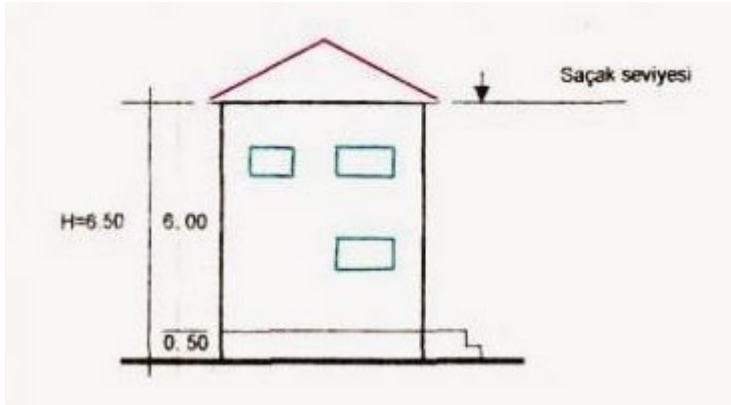
Tesisat ile ilgili tanımların ayrıntıları ektedir.

## 2.6. Diğer Kavramlar

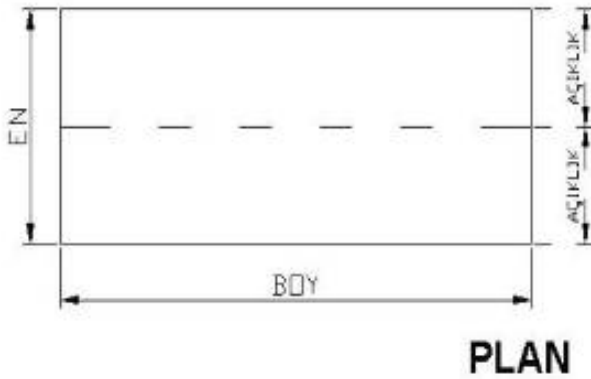
**2.6.1. Hmin ve Hmaks Terimleri:** Hmin taşınmazın zemini ile kiriş altı arasındaki mesafe, ya da çatının en alçak noktası ile zemin arasındaki mesafedir. Hmaks ise zemin ile çatının en yüksek noktası arasındaki mesafedir.



**2.6.2. Saçak Seviyesi:** Binaların son kat tavan döşemesi üst kotu



**2.6.3. Açıklık:** Fabrika binasını enine kolonlar ile bölen, kirişler ile birbirine bağlanmış olan hol diye de tabir edilen bölümlerdir. Başka bir deyişle açıklık; yatay bir taşıyıcı yapı öğesinin dayanak noktaları arasındaki uzaklık olarak da tanımlanabilir.



**2.6.4. Aks Aralığı:** Yapıdaki her kolon ve kirişin birbirine bağlandığı noktaya aks denir. Bu noktalar arasındaki dik uzaklığa ise aks aralığı denmektedir. Değerlemede aks sayısı önem arz etmektedir.

**2.6.5. Çevre Düzenlemesi:** Fabrikalar üretimin konusu, üretim teknolojisi, stok alanı, açık çalışma alanı, sosyal donatılar vb. ihtiyaçlardan dolayı çevre düzenlemesi ihmal edilmeyecek bir maliyet unsurudur. Bu bağlamda çevre düzenlemesinde dikkat edilecek hususlar saha araştırmaları bölümünde detaylı olarak anlatılmıştır.

### 3. Uygulama (Değerleme Süreci)

Organize Sanayi Bölgelerinde yer alan Endüstriyel Üretim ve Depolama Amaçlı Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde; arsanın imar durumu, yapıların özellikleri ve satışa ve kiralamaya arz edilen gayrimenkullere ilişkin detaylı araştırmaların yapılmasına dikkat edilmesi gerekir. Bu nedenle gerekli değerlendirme yöntemlerinde kullanılan veriler mutlaka karşılaştırmalı ve sonuçları dikkatlice analiz edilmelidir. Endüstriyel Üretim ve Depolama Amaçlı Gayrimenkuller genellikle Tapuda Cins Tashihi yapılmış ya da yapılmamış taşınmazlar kapsamındadır. Ayrıca, bazı örneklerde kat irtifaklı/kat mülkiyetli Endüstriyel Üretim ve Depolama Amaçlı Gayrimenkullere rastlanabilmektedir. Tapuda cins tashihi yapılmamış ya da yapılmış ve kat irtifaklı/kat mülkiyetli yapıların değerlemelerinde, genel uygulama için İUK 310'da yer alan esaslar dikkate alınmalıdır. Endüstriyel Üretim ve Depolama Amaçlı Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde arsa maliyeti, yapı maliyeti ve varsa katlanılması gereken diğer maliyetler ayrı ayrı hesaplanmaktadır. Arsa maliyeti hesaplanırken İUK 313'te yer alan Pazar Yaklaşımı esasları dikkate alınmalıdır. Aşağıda İUK 310 ve İUK 313 Pazar Yaklaşımında yapılacak temel çalışmalar dışında, İUK 314.1'e özgü, ek olarak yapılması önerilen araştırmalar özetlenmiştir.

#### 3.1. Taşınmaza İlişkin Detaylı Yapılması Gereken Araştırmalar

##### 3.1.1. Taşınmazın Yasallığı ile İlgili Araştırmalar

3.1.1.1. 15/4/2000 tarih 24021 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu (Kanun) ve 02.02.2019 tarih 30674 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinde (Yönetmelik); Organize Sanayi Bölgesi (OSB) sınırları içerisinde bulunan arsanın ne şekilde kullanılacağı, tahsisi, devri, satışı ve/veya kiralanmasına dair unsurları ayrıntılı şekilde düzenlenmiş olduğundan ve OSB'lerde yapı ruhsatı, yapı kullanma izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatlarının OSB tüzel kişiliği tarafından verilmesine dair Kanun'da özel yetki kuralları düzenlendiğinden, taşınmaza ilişkin detaylı

araştırma yapılırken bulunduğu yerdeki OSB tüzel kişiliğinden kılavuz ekinde yer alan bilgi ve belge talep formu ile yazılı şekilde temin edilmelidir.

3.1.1.1.1. Mimari projelerde, vaziyet planı, alan, kat sayısı, yükseklik, kesit, aks aralıkları, yapının iç aksamına dair bilgiler temin edilmelidir.

3.1.1.1.2. Mimari proje ve vaziyet planı ile ruhsat ve yapı kullanma izin belgesindeki alan, yükseklik, yapı cinsi bilgilerinin uyumluluğu kontrol edilmelidir.

3.1.1.1.3. Yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, iş yeri açma ve çalışma ruhsatı temin edilmeli, varsa kısıtlayıcı hususlar mutlaka belirtilmelidir.

3.1.1.1.4. Teşvik olup olmadığı incelenmeli, varsa miktarı belirtilmelidir.

3.1.1.2.OSB’lerde tahsis edilen ve satışa konu parsellerin durumu, ilgili OSB tüzel kişiliğinden araştırılmalıdır.

3.1.1.2.1. Değerlemeye konu parselin OSB’ye; varsa güncel arsa tahsis borcu, altyapı katılım payı borcu, işletme borcu (altyapı hizmetlerinden kaynaklanan borçlar, elektrik, su, doğalgaz, arıtma vb. işletme borçları), yönetim aidatı borcu vb. hizmet karşılıklarına dair borcu olup olmadığı bilgisi, Gayrimenkul Değerleme Uzmanının talebi ile OSB’den yazılı olarak temin edilir. Varsa tüm borçlara ilişkin bilgiler, OSB tüzel kişiliğinden elde edilen bilgiye raporda yer verilir.

3.1.1.2.2. Değerlemeye konu parselin OSB’ye, 3.1.1.2.1 maddesinde belirtilen borçları bulunması halinde, ilgili borca dair bankadan alınan teminat mektubu ve/veya Doğrudan Borçlandırma Sistemi (DBS) olup olmadığı ve miktarı da OSB’den talep edilir ve bu bilgilere raporda yer verilir.

3.1.1.2.3. Yönetmeliğin 56’ncı madde üçüncü fıkrası uyarınca belirlenen ve Müteşebbis Heyet/Genel Kurul onayıyla karara bağlanan o yıla dair “parsel m<sup>2</sup> birim maliyeti” ve “parsel m<sup>2</sup> birim satış fiyatı” bilgisine ilişkin Müteşebbis Heyet/Genel Kurul kararı yazılı şekilde ilgili OSB’den talep edilerek raporda belirtilmelidir.

3.1.1.2.4. İlgili OSB’de yer alan sanayi parselinin parsel metrekare birim maliyeti ve parsel metrekare birim satış fiyatı; Yönetmeliğin 56’ncı madde yedinci fıkrası gereği ilgili OSB’nin internet sitesinde sürekli ve güncel olarak yayımlanarak, Bakanlığa bildirilmektedir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, OSB tüzel kişiliğinden bu bilgileri resmi olarak almalıdır. Alınan bilgilerin OSB’nin internet sitesinden teyit edilmesi mümkündür.

3.1.1.2.5. Kanun’a, 7033 sayılı Kanun ile eklenen Ek 3 maddesi uyarınca, Cumhurbaşkanlığı kararı ile belirlenen il ve ilçelerdeki OSB’lerde yer alan parseller tamamen veya kısmen bedelsiz tahsis edilebileceğinden, Organize Sanayi Bölgelerinde yer alan parsellerin tamamen veya kısmen

bedelsiz olarak tahsisi hakkında da bilgi edinilmesi gerekmektedir. Sanayi parselinin bedelsiz tahsise konu olması durumu, maliyet yönteminde arsa değerini etkileyeceği için önem arz etmektedir. Değerlemeye konu parsel ile ilgili OSB'den, tamamen veya kısmen bedelsiz tahsisin mümkün olup olmadığına dair kararı ve bilgisi resmi olarak alınmalıdır. Söz konusu bu bilgiler kılavuz ekinde yer alan bilgi ve belge talep formu ile yazılı şekilde ilgili OSB tüzel kişiliğinden temin edilerek bu bilgilere raporda yer verilir.

3.1.1.2.6. Kanunu'nun "Arsa Tahsisleri" başlıklı 18'inci maddesi diğer hükümlerin yanı sıra aşağıdaki hususlar düzenlemektedir. Tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması hâlinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir. Ancak arsa tahsisi yapılan firmanın tasfiyesi hâlinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almakla Bakanlık yetkili olmakla birlikte Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, değerlendirme faaliyeti kapsamında bu hususları göz önünde bulundurmalıdır.

3.1.1.2.6.1. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, OSB tarafından katılımcıya tahsisi yapılan ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatını alarak tesisi üretime geçen sanayi parsellerinin değerlemesinde, gayrimenkul üzerinde geri alım hakkı (vefa hakkı) tesis edilmemiş olması durumunda; Yönetmeliğin 56'ncı madde üçüncü fıkrası uyarınca belirlenen ve Müteşebbis Heyet / Genel Kurul onayıyla karara bağlanan o yıla dair "parsel m<sup>2</sup> birim satış fiyatını" esas almak üzere parselin değerini belirler. İlgili OSB yetkili kurulları tarafından değerlendirme yapıldığı yıl itibarıyla karara bağlanan arsa m<sup>2</sup> bedeli üzerinden gerçekleşmiş somut bir tahsis var ise, bu durum; gayrimenkul değerlendirme uzmanının OSB tarafından belirlenen arsa m<sup>2</sup> bedelini esas alması konusundaki kanaatini güçlendirir. Bu durumda parsel üzerinde bir tesis bulunmakta olup ikinci el pazarının oluşması imkânı bulunmaktadır. Tesisin maliyet yöntemi ile ulaşılan değerinin yanı sıra farklı bir değerlendirme yöntemi kullanılması, emsaller ve ikinci el piyasasındaki faktörler nedeni ile Pazar Değeri belirlenirken parsel değerinin OSB tarafından belirlenen ve ilan edilen arsa m<sup>2</sup> bedelinden farklı olması veya OSB tarafından bir arsa değeri belirlenmemiş olması (örneğin OSB'nin elinde arsa kalmamış olması, OSB alanının ıslah parsellerden

oluşması vb.) mümkün olabilir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı bu durumu ve parsel değeri olarak tahsis bedelinin neden kullanılmadığını raporda gerekçeleriyle ayrıntılı şekilde açıklar.

3.1.1.2.6.2. Yapı kullanma izin belgesini almış ancak; iş yeri açma ve çalışma ruhsatını almayarak henüz tesisi üretime geçmeyenlere geri alım şerhi (vefa hakkı) konularak tapu verilmesi durumunda; Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, OSB tüzel kişiliğince tapu müdürlüğüne belli bir bedel ile şerh edilen geri alım hakkını (vefa hakkı) detaylı bir şekilde raporda belirtmeli, vefa hakkı şerhlerinde, şerhte belirtilen rakam veya şerhin konulduğu yıldaki parsel tahsis bedelini dikkate almalıdır. Teminat amaçlı değerlemelerde bu risk belirtilmeli ve vefa hakkı şerhi olan bu gayrimenkullerde OSB'ye geri dönüş bedeli raporda belirtilmelidir. Bu bedel Yönetmeliğin 62'nci maddesinde düzenlendiği üzere yeniden değerlendirme oranında güncellenerek hesaplanması veya OSB tüzel kişiliğinden temin edilmesi gerekir. Bu şerhler tapu sicilinde olmasa dahi Kanun ve Yönetmelik gereğince bu tür kısıtların olacağı raporda belirtilmelidir.

Aşağıda maddeler halinde belirtilen, gayrimenkullerin satış, devir, temlik yasağı ve uygunluk görüşü ile ilgili bilgiler, Yönetmeliğin "Arsa Tahsis İptali" başlıklı 60'nci maddesinde, "Başkalarına Devir" başlıklı 61'inci maddesinde, "Arsa tahsisinin iadesi veya iptali" başlıklı 62'nci maddesinde belirtilmekte olup Gayrimenkul Değerleme Uzmanı tarafından bu çerçevede değerlendirme yapılmalıdır.



A	<b>4562 SAYILI OSB KANUNU, SATIŞ, DEVİR, TEMLİK YASAĞI veya UYGUNLUK GÖRÜŞÜ (Bedelsiz Tahsis-Tesis tamamlanıp üretime geçmiş ise)</b>	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. Bedelsiz olarak tahsis edilen arsalarda, tesis üretime geçmediyse, taşınmazın ipotek alınamayacağına ilişkin tapuya şerh konulduğundan, bu arsaların teminata alınması mümkün değildir. OSB’lerdeki taşınmazların teminat değerinin tespitinde; tesisin tamamlanma seviyesi, tamamlanma tarihi, işletmeye geçmiş olması, geri alım hakkı şerhinin tapu siciline tescil ettirildiği tarih ve geri alım hakkı şerhinin süresi dikkate alınmalıdır.
B	<b>4562 SAYILI OSB KANUNU, SATIŞ, DEVİR, TEMLİK YASAĞI veya UYGUNLUK GÖRÜŞÜ (Bedelsiz Tahsis-Tesis tamamlanmamış ve üretime geçmemiş ise)</b>	
C	<b>4562 SAYILI OSB KANUNU, SATIŞ, DEVİR, TEMLİK YASAĞI veya UYGUNLUK GÖRÜŞÜ (Bedelli Tahsis-Tesis tamamlanıp üretime geçmiş ise)</b>	
D	<b>4562 SAYILI OSB KANUNU, SATIŞ, DEVİR, TEMLİK YASAĞI veya UYGUNLUK GÖRÜŞÜ (Bedelli Tahsis-Tesis tamamlanmamış ve üretime geçmemiş ise)</b>	
E	<b>4562 SAYILI OSB KANUNU, SATIŞ, DEVİR, TEMLİK YASAĞI (OSB kurulmadan önce malik aynı kişi ise-Tesis tamamlanmış ve üretime geçmiş ise)</b>	
F	<b>4563 SAYILI OSB KANUNU, SATIŞ, DEVİR, TEMLİK YASAĞI (OSB kurulmadan önce malik aynı kişi ise-Tesis tamamlanmamış ve üretime geçmemiş ise)</b>	

### 3.1.2. Arsa-Araziye İlişkin Araştırmalar

- Arazinin topoğrafik yapısı ve hafriyata ilişkin inceleme, değerlendirme çalışmasında gözlem yoluyla yapılar ve temin edilebildiği ölçüde bununla ilgili yapılan çalışmaların ve harcamaların bilgi ve belgesi alınır.
- Arsanın imar durumundan kaynaklanan kullanılmamış imar hakları, arsa üzerinde bulunan tesisin kapasitesini artırmak için imar hakkının olup olmadığı saha ve kurum - incelemesinde dikkat edilir.
- Arsanın alt yapıdan, kamu hizmetleri ve sosyal donatılardan faydalanması, üretimin özelliğine göre suya, atık imkânına yakınlığı, yer altı suyu rezervleri ve kullanım izni sahada yapılan gözlemler ve çevre araştırması dahilinde incelenir.
- Parselin arsa-arazi yerleşimi ve biçimi (köşe, vb.), görünürlüğü, yol bağlantıları, parsele giriş çıkış imkanları incelenir.
- Üretim türüne göre kapalı alan dışında açık alan gerekliliği- açık alan /kapalı alan oranına ilişkin inceleme yapılır.

### 3.1.3. Çevre Düzenlemesine İlişkin İncelemeler

Sanayi tesislerinin değerlemesinde ruhsatlı yapılar ve arsa dışında parsel üzerinde mevcut çevre düzenlemesi de değerlemeyi etkilemekte olup, aşağıdaki çevre düzenlemelerinin varlığı araştırılmalıdır.

- Parseli çevreleyen imalat: Bahçe duvarı, çit, tel örgü, ahşap korkuluk, duvar üzeri tel örgü vb.
- Saha - zemin kaplaması: Vakumlu beton, beton, asfalt, kilit taş, stabilize, mıcır
- Yeşil alan: Çim, çiçek, toprak, bitki, ağaç, meyve ağacı vb ve peyzaj düzenlemesi
- Spor alanı: Tenis, futbol, basketbol sahaları, havuz vb.
- Sosyal Alan: Dinlenme alanı, park, gezi, piknik alanı
- Otopark: Kapalı, açık, yanları açık üstü kapalı
- Donanım: Otomatik sulama, rüzgar-güneş enerji panelleri, kantar, jeneratör, su deposu, arıtma tesisi (taşınır nitelikte olup değere dâhil edilmez)
- Aydınlatma: Adet, kapasite, tasarruf, fotosel vb. (taşınır nitelikte olup değere dahil edilmez)

### 3.1.4. Yapıya İlişkin İncelemeler

#### 3.1.4.1. Ana Yapı

- Yapıların vaziyet planında gösterilen konumda ve yüz ölçümünde inşa edilip edilmediği, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesindeki yapı cinsi (Prefabrik, betonarme, çelik, ahşap, karma, şişme, yığma vb) ve yüksekliğinde inşa edilip edilmediği yerinde incelenir. Mimari projede yer alan, aks aralıkları ve açıklıklarının, saçak seviyesi yüksekliğinin yerinde uygunluğunun, yapıların mimari projeye uygun inşa edilip edilmediğinin kontrolü yapılmalı, yapı taban alanı ve iç aksamı ölçülmelidir. Yapının ruhsat tarihi ile imalat tarihi karşılaştırılmalı, varsa tadilat tarihi öğrenilmelidir. Uyumsuzluğun tanımı, mimari proje üzerinde gösterilmesi ve metraj bilgilerinin tablollaştırılması yapılmalıdır.

- Yapının maliyet değerini etkileyen diğer özellikler aşağıda sıralanmış olup, bunlar yerinde incelenmelidir.

Yapının strüktürü	Prefabrik, betonarme, çelik, ahşap, karma, şişme, yığma vb
Yapı yüksekliği	Yerinde ölçülmesi önem arz etmektedir.
Yapının fonksiyonel kullanımı	Özel kullanıma göre tasarlanmış (un-yem-haddehane vb.) Genel kullanıma göre tasarlanmış (Depolama, prefabrik standart üretim vb.)
Yapıda Kullanılan Malzeme ve işçilik durumu	Saha çalışması sırasında fabrika bölümleri gezilerek gerek kullanılan malzemeler, gerek işçilik belirlenecektir. Tesisin bünyesinde yer alan tüm binalar (idari bina, sosyal binalar, soğuk hava depoları) ölçülerek projesine uygun inşa edilip edilmediği belirlenecektir.
Yapının teknolojik durumu	Teknolojik gelişmelere göre demode olup olmadığı
Yapıda vinç olup olmadığı	Saha incelemesinde. Vinç değere dahil edilmemekle birlikte yapının buna uygunluğu maliyet kalemlerinde değerlendirilebilir. Sektöre özel avantaj oluşturabilir.
Isınma sistemi	HVAC, kalorifer, soba, radyant, yok
Elektrik aksamı	Tesisin üretim amacı ve kapasitesi dikkate alınarak değerlendirilmelidir.
Dış cephe kaplaması	Tuğla duvar üzeri boya, trapez sac, prekast, sandviç panel
Çatı kaplaması	Uzay çatı ,sac, kiremit, panel,vb
Zemin Kaplaması	Vakumlu beton, epoksi, karo, vb.
Deprem Hasarı	Sahada gözlem ve ilgili kurumlardan bilgi
Kolon Kiriş Adedi ve ebadı	Sahada ölçüm
Açıklık	Sahada ölçüm
İdari bina	Yapının özellikleri belirlenir. Saha incelemesi ve ölçüm yapılır.
Güvenlik sistemi	Saha incelemesi
Yangın merdiveni-Yangın alarm sistemi	Saha incelemesi

Asansörler, kapasiteleri ve yeterliliği	Sahada gözlem
Silo	Kullanılan malzeme, betonarme, çelik vb. belirlenir. Sahada ölçüm ve proje/ruhsat karşılaştırması yapılır.
Yapının boyutları (en-boy)	Sahada ölçüm
İklimlendirme (Havalandırma-Soğutma)	Sahada gözlem
Binanın dış cephesi ve ortak alanlarının fiziksel durumu	Sahada gözlem
Yapının yaşı	Yapı ruhsatı baz alınarak hesaplanır, yapı ruhsatı olmadığı/ulaşamadığı durumlarda efektif (görünür) yaş dikkate alınır.

3.1.4.2. Ek/Tali/Yardımcı Yapılar: Güvenlik-bekçi kulübesi, trafo, kantar binası, kazan dairesi, açık sundurma, kamelyalar, prefabrik kulübeler/barınma alanları vb.

#### 4. Değerleme Yöntemleri

OSB’de yer alan Endüstriyel Üretim ve Depolama Amaçlı Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde Uluslararası Değerleme Standartlarında yer alan 3 temel yöntem kullanılabilir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı elde ettiği veriler doğrultusunda tek bir yöntem kullanabileceği gibi 3 yöntemi de kullanabilir. Çalışmada kullanılan yöntemlerin gerekçeleri, neden kullanıldığı veya kullanılmadığı belirtilir. Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Uygulanan yöntemlerden biri, diğer yöntemlerden elde edilen sonuçlardan ciddi oranda sapma gösteriyorsa Gayrimenkul Değerleme Uzmanı değerlendirme raporunda bu durumu ve nedenini açıkça ifade etmek sureti ile o yöntemi kullanmayı tercih etmeyebilir.

##### 4.1. Pazar Yaklaşımı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, belirlediği yöntem için uygun olan teknik ve analizlere karar verir. Doğru analizler yapabilmek için **uygun karşılaştırma birimleri** seçilir.

**Karşılaştırma unsurları**, fiyat farklılıklarını açıklayabilecek mülklerin ve alışverişin belirli özelliklerini tanımlar. Pazar analizi, hangi unsurların özellikle hassas olduğunu belirler.

Pazar yaklaşımı maliyet yönteminin bileşenlerinden olan arsa değerine ulaşmak için kullanılabileceği gibi, satışta benzer tesisler varsa komple tesis değerini elde etmek için de kullanılabilir.

Bu yöntemde, temel olarak arsanın ve bir tesisin değerini etkileyen bileşenler göz önünde tutularak değer karşılaştırmaları yapılmalıdır.

Aşağıda belirtilen genel nitelikler ve karşılaştırma unsurları, karşılaştırılabilir satış analizinde dikkate alınır:

- OSB parsel tahsis bedeli
- Teşvik oranı
- Konum
- Finansman koşulları (vadeli/peşin)
- Satış koşulları
- Satın alma işleminin hemen ardından yapılan harcamalar
- Pazar koşulları
- Fiziksel özellikler
- Ekonomik özellikler
- Kullanım amacı
- Satışın taşınmaz mülkiyeti olmayan unsurları. (Örnek olarak bir tesisdeki demirbaşlar, tesisat ve ekipmanlar gösterilebilir.)
- İmar durumu,
- Yüzölçümü,
- Terki bulunup bulunmadığı,
- Cephe özellikleri,
- Ulaşım akslarına mesafesi,
- Arsanın geometrik şekli,
- Eğim özellikleri,
- Bölgenin gelişim potansiyeli,
- Altyapı olanakları,
- Parselin imar hakkının ne kadarını kullandığı
- Tesisin yaşı
- Yapı strüktürü,
- Yapı yüksekliği
- Özel nitelikli olup olmadığı
- Tesisin satışına hangi kalemlerin dahil edildiği

olarak değerlendirme sürecinde dikkate alınmalıdır. Bu bileşenler gelir yöntemi ile hesaplama yapılırken kiralanan emsal mülklerin karşılaştırma unsurları olarak da göz önüne alınır.

Bulunan emsaller belirtilen özellikler bağlamında değerlendirilmelidir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, gerekli gördüğü diğer karşılaştırma unsurlarını da değerlendirme çalışmasında dikkate alabilir.

Satışı gerçekleşmiş emsallere ulaşamadığı durumlarda satışa arz edilmiş örneklerden faydalanılabilir. Bu durumda ülkemizde bir gelenek olan pazarlık payı düzeltmesi emsallere uygulanır ve her bir emsal bazında gösterimi yapılır.

OSB içinde satışta boş parsel olup olmadığı ve OSB'nin doluluk oranı incelenir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, gerekli gördüğü ve/veya OSB içinde yeterli emsal elde edemediği takdirde OSB sınırları dışında yer alan arsa ve tesis emsallerine de raporda yer verebilir. Bu durumda Gayrimenkul Değerleme Uzmanı; OSB dışında kalan emsallerin arsa m<sup>2</sup> birim fiyatları OSB içerisinde bulunan tesisin arsa m<sup>2</sup> birim fiyatının farklı olabileceğini göz önünde bulundurmalı, farklılıklara değerlendirme raporunda yer vermelidir. Yapılı mülkler ile ilgili emsal araştırması yapılırken ilgili OSB'den gerçekleşen satışlar, bu satışların içerikleri ve koşulları hakkında bilgi alınır.

Elde edilen emsallerden ortalamanın üzerinde düşük veya yüksek değerde sapma gösterenler hesaplamada dikkate alınmaz ve bu durum gerekçeleriyle değerleme raporunda belirtilir.

#### 4.2. Maliyet Yöntemi

Maliyet yönteminde değerlemesi yapılan taşınmazın arsa maliyeti, amortisman (fiziksel, işlevsel, dışsal amortismanlar) düşülmüş yeniden inşa maliyeti ve varsa katlanılması gereken diğer maliyetlerin toplamı ile taşınmazın toplam maliyetine ulaşılmaktadır. Bu yöntemin uygulamasında arsa maliyetine (pazar yaklaşımı vb. yollarla) ulaşıldıktan sonra yeniden inşa maliyetleri güncel inşaat maliyet kalemleri dikkate alınarak hesaplanır. Parsel üzerindeki yapılandırmaların güncel/yeni olması durumunda İkame Maliyet Yöntemi, modern eşdeğer varlığın maliyetinin, değerleme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması durumunda Yeniden Üretim Maliyet Yöntemi tercih edilmelidir.

Rapor içinde yapıların inşaat türlerine göre ayrılarak anlatılması, bu ayrımların, görsel olarak bina uydu görüntüsü vb. görüntüler üzerinde detaylandırılması tavsiye edilmektedir. Maliyet hesabında bu ayrımlara göre maliyet kalemleri detaylandırılarak tablo hazırlanabilir.

Parsel üzerindeki yapılardan özellikle üretim ve depolama amaçlı olarak inşa edilmiş olanlarının maliyet hesapları, yapının prefabrik ya da çelik konstrüksiyon olması, aks aralıkları, açıklıklar, saçak seviyesi yükseklikleri gibi inşa özelliklerine göre değişkenlik göstermektedir.

Aşağıda bu hesaplamalara ilişkin örnek tablolar yer almaktadır:

DEĞER					
Açıklama	Alan	Brm	Brm Fiyat	İnşaat seviyesi veya Amortisman	TUTAR
Arsa	0,00	m <sup>2</sup>			0 TL
İdari bina		m <sup>2</sup>			0 TL
Sosyal tesis		m <sup>2</sup>			0 TL
Fabrika					0 TL
Saha betonu + çevre düzenleme					
Yuvarlama-Dışsal Etken					
TOPLAM DEĞERİ					



	Alan	Yükseklik	Yapı türü	Proje	Ruhsat	İskan
A	1422	B+Z+3 kat	Betonarme	Var	Var	Var
B	936	6 m	Çelik	Var	Var	Var
C	1260	8,65 m	Çelik	Var	Var	Var
B,C Bodrum katı	324	2,20 m	Betonarme	Var	Var	Var
D	1512	8,65 m	Çelik	Var	Var	Var
E	1587	8,65 m	Çelik	Var	Var	Kısmi
F	1674	12 m	Çelik	Var	Var	Kısmi
D,E,F Bodrum katı	648	2,20	Betonarme	Yok	Yok	Yok
G	455	4 m	Çelik (Basit)	Yok	Yok	Yok
I	396	4 m		Yok	Yok	Yok
J	202		Prefabrik	Yok	Yok	Yok
K	401	3 m	Celik (Basit)	Yok	Yok	Yok

Farklı bir gösterim:

No		Proje (m <sup>2</sup> )	İskan (m <sup>2</sup> )	Fiili Durum (m <sup>2</sup> )
1-1b-1c	Fabrika Bodrum Kat	7.126	15.214	7.126
	Fabrika Zemin Kat	6.659		6.836
	Fabrika Asma Kat	811		3.168
	Fabrika Çatı Katı	0		560
1a	Fabrika Arka cephe	0	0	580
2	İdari Bina	3.319	3.529	3.436
3-3a	Depo	564	564	958
4	Eski Yapı (depo)	0	2059	2.059
5	İdari Bina ile Eski Yapı Arası Kapatılan Kısım	0	0	924
6	Güvenlik Binası	0	0	107
7a-7b	Sundurma	0	0	2430
	TOPLAM KAPALI ALAN	18.479	21.366	25.754
	SUNDURMA İLE BİRLİKTE TOPLAM ALAN	18.479	21.366	28.184



- 2005 tarihli proje
- 1989 tarihli iskan
- Proje harici yapılan bölümler
- Proje harici yapılan sundurmalar

- 1: Fabrika
- 1a: Çekme mesafesinde kapatılan alan
- 1b: Otopark üstü kapatılan bölüm
- 1c: Kapatılan teras
- 2: İdari bina
- 3: Depo
- 3a: Deponun devamında çekme mesafesinde kalan bölüm
- 4: Eski yapı (Depo)
- 5: İdari bina ile eski yapı arası kapatılan kısım (Depo)
- 6: Güvenlik Binası
- 7: Sundurma



		Yükseklik (m)	Yapı türü	Alan (m <sup>2</sup> )	*m <sup>2</sup> birim fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Yasal Durum Değeri (TL)	Fiili Durum Değeri (TL)
1	Fabrika	14,4	Betonarme- prefabrik	14.596	320	4.670.720	4.670.720
	Proje Harici asma kat		Zemin tabliyesi	2.357	135		318.195
1b	Zemin kattaki imalat	4,5	Betonarme- prefabrik	177	200		35.400
1c	Çatı kapatılan teras	4	Çelik konstrüksiyon	560	230		128.800
2	İdari bina		Betonarme	3.319	650	2.157.350	2.157.350
	İdari bina, proje harici bölüm		Betonarme	117	300		35.100
3	Depo	4,5	Çelik konstrüksiyon	564	250	141.000	141.000
4	Eski yapı (1989 yılı)	6	Betonarme- prefabrik	2.059	200	411.800	411.800
5	İdari Bina ile Eski Yapı Arası Kapatılan Kısım	4,7	Çelik konstrüksiyon	819	230		188.370
6	Güvenlik Binası		Betonarme	107	350		37.450
7	Sundurmalar	4,5	Çelik konstrüksiyon	2.430	120		291.600
Arsa				26.372	350	9.230.200	9.230.200
Çevre Düzenlemesi (Maktuen)						200.000	200.000
<b>TOPLAM</b>						<b>16.811.070</b>	<b>17.845.985</b>

(\*) m<sup>2</sup> birim fiyatları yıllara ve niteliğe göre değişkenlik gösterebilir, tabloda örnek amaçlı belirtilmiştir.

Maliyet Yöntemi ile değer hesabında inşaat maliyetleri T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan birim maliyet listeleri dikkate alınır. Ancak bu listeler kullanılırken yapı kalitesi, güncel enflasyon, emtia enflasyonu, inşaat maliyeti endeksi, özellikle yapılardaki ekstra maliyetler, varsa yüksek amortismanlar hesaplamalarda pozitif veya negatif unsurlar olarak Gayrimenkul Değerleme Uzmanı tarafından ayrıca değerlendirilir ve hesaplamalara katılır. Maliyet tespitinde OSB ve gayrimenkul ile ilişkili kişiler tarafından sunulan fatura, muhasebe kaydı vb. evraklar incelenir, uygun görüldüğü takdirde maliyet hesabına dahil edilir. Bölgede anahtar teslim inşaat yapan firmalardan / müteahhitlerden görüş alınır.

Dikey ve yatay silolar inşa edildiği malzeme cinsine bakılmaksızın; ruhsatlı, teferruat listesinde işli ve/veya cins tashihli olması durumunda yasal değere, aksi durumda mevcut değere dahil edilir.

Taşınmaz mahiyette olan sıhhi tesisat, elektrik tesisatı, havalandırma kanalları, asansörler, yangın söndürme sistemleri değere dahil edilir. Bu tesisatların çalıştırma üniteleri, taşınabilir aparatları ve vinç, kantar, jeneratör, enerji panelleri gibi malzemeler maliyet kalemi olarak değerlemeye dahil edilmez. Aynı yerde bulunan bir taşınmaz mülkiyet hakkı ile tesis ve ekipman varlıklarının değerlendirilmesine yönelik olarak farklı değerlendirme çalışmaları yürütülecekse, eksik veya mükerrer hesaplamadan kaçınılmasına özen gösterilmelidir.

**4.2.1. Binadan Çıkarım Tekniği:** Maliyet Yöntemi ile değerlemenin bir alt yöntemi olan bu teknik ile elde edilen emsallerden bina ve diğer yapılandırma maliyetleri çıkarılarak, arsa değerine ulaşılır. Bu yöntem, Gayrimenkul Değerleme Uzmanına elde edilen arsa değerlerini kontrol etme imkânı sağlar. Bununla birlikte özellikle yüksek amortismanlı yapılarda bu hesaplama şekli yüksek sapmalara neden olabileceğinden dikkatli kullanılmalıdır. Bu yöntemin uygulamasında 3.1.1.2.6.1 ve 3.1.1.2.6.2’de belirtilen hususlar da dikkate alınmalıdır.

**4.3. Gelir Yöntemi:** Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alan her tesis kendine özel gelir getirme kapasitesine sahiptir. Bununla birlikte gelir verilerine ulaşmanın ve sağlıklı veri elde etmenin zorluğu nedeniyle direkt kapitalizasyon veya gelir indirgeme yöntemleri yerine brüt kira çarpanı yöntemi ile değere ulaşılması tercih edilebilir. Tesisler ve depolama amaçlı gayrimenkuller, kiralanabilir veya kiraya verilebilir alanın metrekare başına düşen fiyatı kullanılarak değerlendirilebilir. Bazı pazarlarda depo şeklindeki taşınmazların değerlemesinde karşılaştırılmasında metreküp başına düşen fiyat kullanılabilir. Bu yöntemde karşılaştırılacak gayrimenkullerin aynı zamanda satış veya satılabilir değerlerine de ulaşılması esastır. Brüt kira çarpanı, gayrimenkul birim m<sup>2</sup> satış fiyatı/birim m<sup>2</sup> kirası olarak esas alınır. Örneğin birim m<sup>2</sup> kirası 20 TL/ay, birim m<sup>2</sup> satış fiyatı 1.875 TL/m<sup>2</sup> olan bir tesisin brüt kira çarpanı  $1.875 \text{ TL/m}^2 / 20 \text{ TL/ay} = 93,75$  dir. Benzer emsallerin brüt kira çarpanlarının ortalaması alınarak konu çalışma için bir brüt kira çarpanı oluşturulur. Bu çarpan kullanılarak konu mülk için uygun görülen kira değerinden, pazar değerine ulaşılır.

#### **4.4. Yöntemlerin Değerlendirilmesi**

Uluslararası Değerleme Standartları 105 nolu başlık altında belirlendiği şekliyle;

10.3. Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve ön şart(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

10.4. Değerleme sözleşmesinde yer alan bilgiler ve şartlar saklı olmak üzere, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere

dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

- 10.6. Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir.

#### **4.5. Çalışmada Yer Alması Gereken Diğer Notlar**

- Eğer fabrikada makineler varsa; makineler ve makine kapsamına giren teçhizatlar değerlemeye konu edilmemişse bu açıklama raporun sonuç cümlesinde veya ilgili başlıkta yapılır.

-12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 15.Maddesi'nin üçüncü fıkrasında yer alan; *"OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır."* hükmü gereği, Bankanın kredi vermesi halinde icra yoluyla mülkiyeti edindiğindeki söz konusu yükümlülük raporda belirtilir.

- OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 43'üncü. maddesinde yer alan, "Sanayi parsellerinde; parsel alanının 1/4'ünden az taban alanlı proje üretilemez." hükmü gereği sanayi yapılarının TAKS oranı hesaplanarak bu bilgiye raporda yer verilir.

#### **5. OSB'lerde Emsal Araştırmalarında Dikkat Edilecek Hususlar**

Genel olarak arsalarla yönelik değerlendirme faaliyetlerinde, emsal araştırmalarında dikkat edilecek hususlar İUK 313- Arsa Değerlemesi İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu'nda belirtilmiş olmakla birlikte, bu kılavuzda da Organize Sanayi Bölgelerinin niteliği gereği özellikli konular çerçevesinde yeniden değinilmiştir.

OSB'lerde, Kanununun 18'inci maddesi doğrultusunda arsa tahsisi, Yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyetin veya genel kurulun belirleyeceği prensipler çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılmaktadır. Bununla birlikte arsa tahsis bedelinin belirlenmesine yönelik hususlar ilgili kanunun uygulama yönetmeliğinde de belirtilmektedir. Bu doğrultuda;

- OSB'lerde belirlenen tahsis bedelleri üzerinden, peşin satışlarda indirim ve teşvikler varsa bu husus OSB'lerden temin edilecek bilgi ve belge talep formunda yer almakta olup Gayrimenkul Değerleme Uzmanı bu bilgilere değerlendirme raporunda yer verir.

- OSB yönetimlerinden son iki yıla içerisinde gerçekleştirilmiş satışlar ve satış yöntemleri (peşin, vadeli, teşvikler) bilgi ve belge talep formu ile temin edilir.
- OSB yönetimlerinden bu satışlara yönelik sorgulama yapılırken ada parsel bilgilerinin de belirtilmesi, gayrimenkullerin karşılaştırmalı analizleri yapılırken; varsa, konum, büyüklük, görünürlük vb. şerefiye unsurlarının tespit edilebilmesi açısından önem arz etmektedir.
- Ayrıca parsellerin neredeyse tamamının satışı tamamlanmış olan OSB'lerde satışa sunulan son parsellerin, özel alım kriterlerini içerip içermediği sorgulanmalıdır. Örneğin, OSB'nin genişleme imkanının olmadığı ve son satılık birkaç parselin tahsisinin aynı OSB içerisinde yer alan, genişleme ihtiyacı duyan bir sanayicinin satın alması bir özel alıcı unsurunu barındırabilir.

Bunlarla birlikte OSB yönetimlerinde yapılacak araştırmalara ek olarak sahada yapılacak araştırmalara yönelik dikkat edilecek hususlar aşağıda belirtilmektedir.

- İmar durumu, plan notları dâhil ayrıntılı bir şekilde araştırılmalı, arsa üzerine inşa edilebilecek yapının fonksiyonu ve inşaat alanları net şekilde hesaplanabilmelidir.
- Emsal araştırması yapılırken, arsa emsallerinin imar durumu, konum, cephe vb. özellikleri detaylı bir şekilde öğrenilmeye çalışılmalıdır.
- Emsal araştırması bir sanayi tesisi için yapılıyorsa; imar yapılaşma haklarını tamamının kullanılıp, kullanılmamasına yönelik bilgilerin temini için, arsa yüzölçümü, tesisin kapalı alan bilgisi öğrenilmelidir. Bazı durumlarda, proje haricinde tesis ana yapısına ek sundurma vb. tarzda yapılar inşa edilmiş olabilmektedir. Araştırma yapılırken bu hususa dikkat edilmelidir.
- Satışı gerçekleşmiş emsallerin satış bedellerinin öğrenilmesine özen gösterilmelidir. İlanlar vasıtasıyla, ilan sahipleri ile yüz yüze ya da telefonla görüşülerek gerçekleştirilmelidir.
- Bir tesis için değerlendirme faaliyeti gerçekleştiriliyorsa emsal alınan tesislere yönelik yapı strüktürü, yüksekliği, hol genişlikleri, kapı yüksekliği vb. gibi kriterler sorgulanmalıdır.
  - Yapı yüksekliği ile ilgili olarak; bölgede hangi yüksekliğin genel olarak tercih edilmesi önemlidir. Örneğin imalat sektörlerinde bir sektör için 3 m yükseklik yeterli iken, bir başka sektörde 6-10 m yükseklik yeterli olabilmektedir. Bununla birlikte depolamaya yönelik amaçla kullanılan sektörlerde ise yükseklik hacimsel olarak daha önem arz etmektedir. Bu bağlamda alan ve hacme yönelik değerlendirme bölgedeki oluşuma göre değerlendirilmelidir.
  - Örneğin fabrika içerisine tır, hol genişlikleri ile ilgili olarak örneğin; genellikle tır girişlerinin fabrika yapısı içine girişinin sağlanması açısından 6m.'den büyük hol genişlikleri tercih edilebilmektedir. Bölgede bu yönde bir yapılaşma söz konusu ise 6m.'den küçük olan hol genişliğine sahip tesisler için olumsuz özellik olarak dikkate alınmalıdır.
  - Kapı yüksekliği ile ilgili olarak örneğin; tır girişi söz konusu olacaksa 4,5m.den alçak kapı yüksekliği tercih edilemeyebilir. Hatta bazen yapı yüksekliğinin, kapı yüksekliği 4,5m.'den alçaksa, kapı yüksekliğinin yüksekliğinin artırılmasına yönelik engel olarak; kapı üzerine kiriş atıldığında bu durum olumsuz özellik olarak dikkate alınabilmektedir.

- İlanlar vasıtasıyla, ilan sahipleri satılık bir tesis için arandığında yukarıda belirtilen hususlarla birlikte, eğer kiralama yoluyla da gelir elde edilebiliyorsa, farklı yöntemlerin uygulanabilmesi açısından kira bilgilerinin de sorulması gerekebilir.
- İlanlar vasıtasıyla satışa arz edilmiş arsalar ile karşılaşırsa; bir OSB parseli (eğer İslah OSB değilse) OSB Kanun ve Yönetmeliklerinde belirlenen süreler dâhilinde üzerinde proje geliştirilip çalışma ruhsatı almadan ve tahsis borcunun ödemediği 3. Kişilere devredilemeyeceği için parselin üzerinde daha önce yapıлып yıkılmış bir tesis olup olmadığı, parselin hukuki durumu özellikle araştırılmalıdır. Bu tür parsel yasal prosedüre aykırı bir şekilde pazarda yer alıyorsa değerlendirme çalışmasında emsal olarak kullanılmaz ve gerekli açıklamalara çalışmada yer verilir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün kısaltılmış bir pazarlama dönemine sahip zorlama bir işlem dâhilinde belirlenen tasfiye değeri/zorunlu satış değeri üzerinden acil bir satışa konu edilip edilmediği bilginin kaynağından ve ilgili OSB'den de bilgi sorularak araştırılabilir. Bu zorunlu ve acil satış unsuru taşıyan gayrimenkul satışlarındaki veriler yanıltıcı olabilir. Bu doğrultuda gerçekleşmiş zorunlu satışlar “Pazar Değeri” kavramını direkt olarak yansıtmaz.
- İcra satışlarında gerçekleşen satış rakamları ile ilgili olarak; satışa konu menkul/gayrimenkullerin gerçek değerinde ya da yakın bir bedel ile satılmak suretiyle alacaklı veya borçlunun zarara uğramasının önlenmesinin temini için açık artırma satış ihalelerine daha fazla katılım sağlanarak rekabet ortamı yaratılması için açık artırma satış ilanları gazetelerde yayınlanmakla birlikte, “Basın İlan Kurumu’nun [www.ilan.gov.tr](http://www.ilan.gov.tr) internet sitesi ve T.C. Adalet Bakanlığının İcra Malları E-satış portalı olan [esatis.uyap.gov.tr](http://esatis.uyap.gov.tr) internet siteleri üzerinden de duyurulmaktadır.

Çalışma yapılırken herhangi bir nedenle icra satışına olan katılımın düşük olması ve bu sebeple de gayrimenkulün icradan gerçek değerinin altında satış görmesi de bilinen bir gerçektir veya gayrimenkulün özel alıcısı, açık artırma sırasında gerçek değerinin üzerinde fiyatla da satın alabilir. Her iki durum da değerlendirme uzmanı tarafından çalışmada göz önünde bulundurulur. Bu tür durumların varlığında gerçekleşen icra satışları “Pazar Değeri” kavramını direkt olarak yansıtmaz.

Bununla birlikte bir icra satışında gerçekleşen satış rakamı zorunlu satış değerini de ifade edebilmektedir. Gayrimenkulün pazar değeri tanımının gerektirdiği uygun pazarlama faaliyetlerine göre çok kısa bir zaman içinde satışı söz konusu olduğunda, tasfiye işlemi “zorunlu satış”; tasfiye değeri de “zorunlu satış değeri” olarak adlandırılmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2016, s. 67). Zorunlu satış terimi, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkânı bulamayabildiği durumlarda kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirilememesi hâlinde katlanacağı sonuçları da yansıtabilir.

Zorunlu satışa, mülk sahibinin iflastan kurtulmak için mülkünü bir an önce satıp parasıyla borçlarını kapatmak durumunda olması örnek olarak verilebilir. Ayrıca, bankaların temerrüde düşen kredi borçlularından ipotek sözleşmesi uyarınca devraldıkları gayrimenkulleri likidite,

sermaye yeterliliği vb. bankacılık düzenlemeleri nedeniyle elden çıkarmak zorunda kalmaları da bir zorunlu satış olarak değerlendirilebilir. (Friedman, Harris ve Lindeman, 2008, s. 143: Aktaran; Pirgaip 2019 s 12-13) Öte yandan, düşük hacimli veya fiyatların düştüğü bir pazardaki satışlar, satıcı koşullar iyileştiğinde daha iyi bir fiyat elde etmeyi umut edebileceğinden, otomatik olarak zorunlu satış olarak addedilmez. (UDS, 2017: UDS 104 Değer Esasları 170.4)

Gayrimenkulün değerini etkileyen faktörlerin emsaller bazında değerlendirilmesi uzman kanaatine dayanmaktadır. Ancak mümkün olduğunca yapılan indirgemeler açıklanmalı, gerçeğe uygun değerlendirmelere temellendirilmedir.

Verilerin doğruluğu ve çıkar ilişkisi olmayan taraflar arasında yapıldığı kontrol edilmelidir. Çıkar ilişkili ve özellikle anlaşmalı (muvazaalı satış) veriler “Pazar Değeri” kavramını yansıtmaz.

Temelde gayrimenkullerin satış fiyatı üzerinde etki yapan söz konusu farklılıklar ve karşılaştırma unsurları; gayrimenkul üzerindeki haklar, finansman şekli, satış şartları, satın alma sonrası yapılması gereken harcamalar, piyasa koşulları, bulunulan yer, fiziksel özellikler, ekonomik özellikler ile varsa gayrimenkul dışında kalan varlıklar yönlerinden yapılır ve belirtilen her bir husus tek tek değer düzeltme sürecinde kullanılır. Elde edilen veriler çeşitli analizlerden geçirilerek gayrimenkule göre düzeltilmiş nihai değere ulaşılmaktadır.

## 6. EKLER

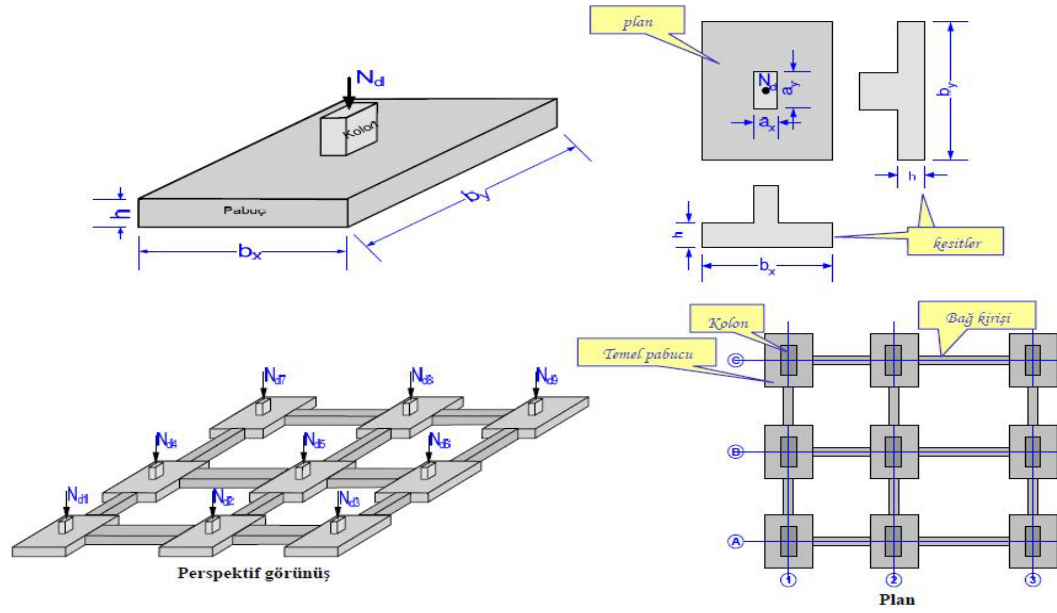
Endüstriyel Üretim ve Depolama Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemelerinde sık kullanılan tanım ve kavramlar Hafriyat, Temel, Taşıyıcı Sistem, Çatı, Tesisat ve Diğer Kavramlar başlıkları altında aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

**Hafriyat:** Sanayi tesisinin yapılacağı toprak, taş veya kayalık zeminleri kazma, taşıma, yumuşatma gibi işlemlerle arazinin inşaat yapımına uygun hale getirilmesidir. Hafriyat arazi doldurularak ya da kazı yapılarak sağlanır. Arazinin mümkün olduğunca düzgün, sağlam ve esnek olmayan (rijit) olması amaçlanır.

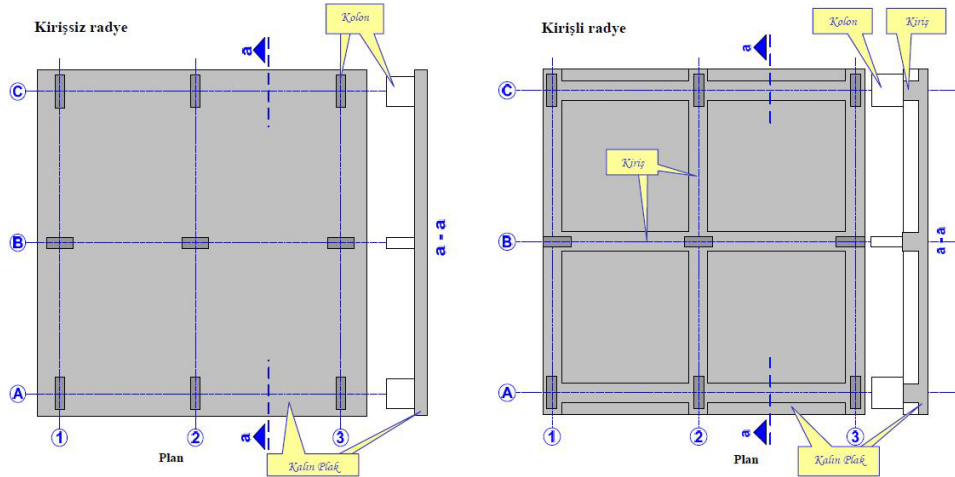
**Temel:** Yapının taşıyıcı sisteminin üzerine oturduğu bölümdür. Temeller yapının en alt katındaki kolon veya perdelerin yükünü (normal kuvvet, moment, v.s.) yer yüzeyine (zemine) aktarırlar. Diğer bir deyişle, temeller yapının ayaklarıdır. Genellikle toprak altında bırakılır. Ayrıntılar ektedir.

**Pabuç (Tekil) Temel:** Kolonların (düşey elemanların) toprakla birleştiği bölümlerde, pabuç diye tabir edilen ve genellikle toprak altında kalan bölümdür.

**Mütemadi Temel:** Yapı düşey elemanlarının (kolonların) aksları boyunca sabit kesit kalınlığıyla yapılan temel tipidir. Pabuç temellerde, kolonların altındaki pabuç bölümlerinin bağ kirişleri ile bağlanması suretiyle yapılan temeldir. Kuşbakışı plana bakıldığında birbirine her kolondan bağlı ve ortası boş havuz görüntüsü verir. Bu boşluk tercihe göre stabil dolgu malzemesi ile doldurulur.



**Radye Temel:** Yapının tüm kolonları altına, inşaat alanının tümünü örten kalın bir plak yapılarak ve kolonlar doğrudan plağa oturtularak **kirişsiz radye temel** oluşturulur. Yapının tüm kolonları altına, inşaat alanının tümünü örten kalın bir plak, plağın üstüne de kirişler yapılarak ve kolonlar kirişlere oturtularak **kirişli radye temel** oluşturulur. Plak kalınlığı en az 20 cm dir. Kirişsiz radye plağı 40-60 cm, kirişli radye plağı 25-30 cm civarında olur. Radye temel, zayıf zeminlerde, apartman tipi yüksek yapılar için en uygun temel tipidir. Kirişli radye kirişsiz radyeye nazaran davranış ve güvenlik açısından daha iyidir, ancak kalıp işçiliği daha fazladır. Fabrika türü yapılarda bu tarz temel yüksek maliyete sahip olması nedeniyle pek fazla tercih edilmemektedir.



## 6.1. Taşıyıcı Sistem

Sanayi tesisinin ana konstrüksiyonunu oluşturan taşıyıcı sistem, yapı tarzı olarak çelik veya betonarme olabilir. Taşıyıcı sistemde yatay elemanlar **kiriş**, düşey elemanlar ise **kolon** olarak adlandırılır. Kolonlar özellikle dikdörtgen plana sahip yapılarda simetrik olarak yerleştirilir. Yapı açıklığı boyunca her iki kolon arası bir kiriş ile bağlanır ve çatı bu kirişler üzerine oturur.

Fabrika değerlemesinde kolon ebatları, kiriş ebatları ve bu elemanların yapı içerisindeki sayıları önem arz etmektedir. Maliyet çalışmasında düşey elemanlar (kolonları) dikdörtgen prizma, yatay elemanlar (kirişleri) ise üçgen prizma kabul ederek hesaplama yapılmaktadır.

**Kalıp:** Taşıyıcı sistem ve betonarme elemanların yerinde dökülmeden önce genellikle ahşap malzeme kullanılarak şeklini veren formdur.

**Duvar:** Fabrika yapısının etrafını kapatan , kolonlar arasındaki dış cephedeki bölümleri çevreleyen yapı elemanıdır. Genellikle tuğla, perde duvar (betonarme duvar), sandviç panel, sac vs. malzemeler tercih edilir. **Tuğla duvar** tuğla malzemesi ile **perde duvar** ise betonarme şeklinde imal edilir. Perde duvar yerinde dökülmek suretiyle yapılmasının yanında, dışarıda hazırlanıp yerinde monte edilerek de montajı gerçekleştirilebilir. **Alüminyum sandviç ve sac malzemeleri** yukarıda çatı bölümünde anlatılmıştır. Değerlemede dikkate alınması gereken yapıda kullanılan malzemenin özelliği, en-boy ölçüleri ve kolon ebatlarıdır. Kullanılan malzemeye göre maliyet değişiklik göstermektedir.

**Prekast:** Dışarıda imal edilerek, yapı elemanlarına bağlanan betonarme yapı elemanlarıdır. Özelliği ise içerisine mukavemet artırıcı, hafifletici akışkanlık kazandıran ve çabuk kurumasını sağlayan kimyasallar ilave edilmesidir.

**Zemin Betonu:** Fabrika zeminine serilmekte olup, üretim yapılacak zemine sağlamlık katması amacıyla kalınlığına göre içerisine hasır çelik yerleştirilir. Genellikle **vakumlu beton** kullanılmaktadır. hijyen gerektiren tesislerde ise pvc esaslı malzeme olan **epoksi** yada **poliüretan** kaplama kullanılır.



Epoksi

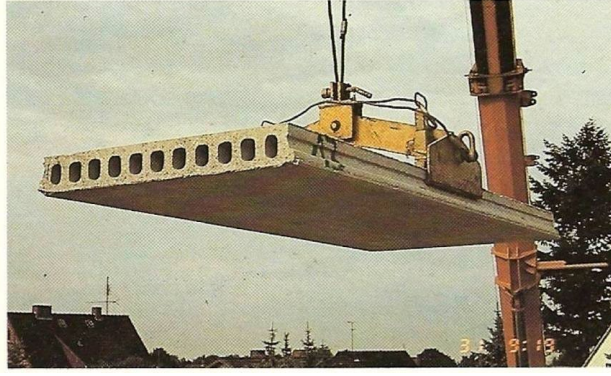


Vakumlu Beton

**Döşeme:** Yapıda katları birbirinden ayıran, üzerine gelen yükleri taşıyarak mesnetlere nakleden, betonarme, ahşap, çelik vb. malzemelerden oluşan yapı elemanıdır. Fabrika yapılarında genellikle döşeme açıklıkları büyük, yük taşıma kapasiteleri yüksek döşeme elemanları tercih edilirler.

Bu elemanlar genellikle boşluklu döşemelerdir.



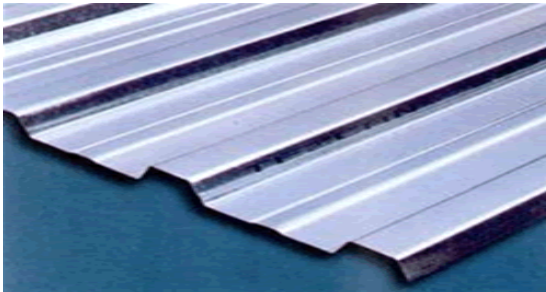


**Çatı:** Taşınmazın üzerini örten yapı elemanıdır. Çatı örtüsünün taşıyıcısı olarak, yapının yatay elemanları olan kirişler kullanılır. Malzeme olarak genellikle alüminyum sandviç, trapez sac veya uzay çatı kullanılır.

**Sandviç Panel:** İki kat boyalı galvaniz sac veya alüminyum levha arasına muhtelif kalınlık ve yoğunlukta poliüretan enjeksiyon uygulanarak imal edilen kompozit çatı ve cephe kaplama malzemesidir. Yalıtım malzemesi olarak poliüretan sert köpük kullanılır. Kullanıldığı alanlarda oldukça yüksek bir ısı-su-ses yalıtımı sağlar, nem yoğunlaşmasını önler. İstenilen boyda üretilebilen paneller sayesinde, özellikle üretim maksatlı işletmelerde, sorunsuz ve süratle monte edilebilir.



**Galvanizli Trapez Sac:** Tek katlı alüminyum ya da metal malzemenin levha şekline getirilmiş halidir.



**Uzay Çatı:** Uzay kafes sistemler iki uçlarına konik parçalar kaynatılmış olan ve çubuk olarak adlandırılan çelik boruların, içlerine yerleştirilen cıvatalar ile çelik birleşim kürelerine tespiti yolu ile üç boyutlu olarak oluşturulur. İmalatın tamamı atölyede hazırlanıp şantiyede montajı yapılacak şekilde dizayn edilmektedir. Sistem boru, küre, cıvata aşık ve

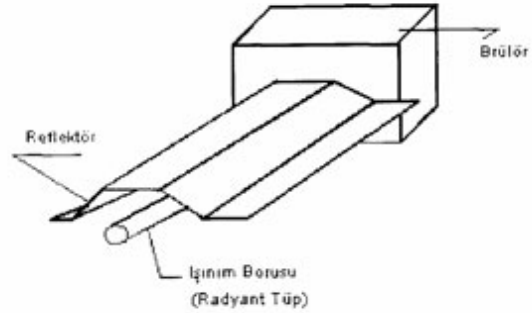
mesnet elemanlarından oluşmaktadır. Üç boyutlu hafif bir yapısı olduğu için büyük açıklıkları , küçük yüksekliklerle geçebilme özelliğine sahiptir.



### Tesisat:

**Isıtma Sistemi:** Fabrika türü yapılar geniş ve yüksek hacimli yapılar olmaları nedeniyle ısıtma sistemi uygulaması radyan ısıtma sistemi veya klima sistemi ile sağlanmaktadır.

**Radyan Isıtma Sistemi:** Büyük hacimli yapılarda çatı ve kiriş altında monte edilmek suretiyle ısıtma ihtiyacını karşılayan elemanlardır. Isı açılı metal sac içerisine yerleştirilen metal borunun ısıtılması ile sağlanmaktadır.



**Klima İle Isıtma Sistemi:** Merkezi bir santralden yönetilerek ve enerjisini alarak ortama sıcak hava verirken, ortamdaki soğuk havayı da geri çekmek suretiyle ısıtma sağlanır. Fabrikalarda genellikle kolonların üzerine sabitlenerek kullanılır. Fan coil sistemi olarak da adlandırılır.



**Elektrik İşleri:** Fabrika yapısı içerisinde yapılacak üretimin niteliğine, dolayısıyla içerisinde kullanılacak makine ve ekipmana göre değişiklik göstermektedir. Genellikle bir trafo ile desteklenen elektrik sistemi fabrika değerlemesinde, üretim niteliğine göz önünde bulundurularak değerlendirilmelidir.