

FORMET METAL ve CAM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

KAYSERİ İLİ, KOCASINAN İLÇESİ, BEYDEĞİRMENİ MAHALLESİ,
116 ADA 9 VE 10 PARSELLERDE
YER ALAN FABRIKA VE ARSASININ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024-PD-7

Değer Tarihi: 31.12.2023



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	13.02.2024
DEĞER TARİHİ	31.12.2023
RAPOR TARİHİ	05.03.2024
RAPOR NO	2024-PD-7
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Konu taşınmazlarla ilgili olarak şirketimiz tarafından daha önceki yıllarda; Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde; 17.08.2021 Tarihli 2021A518 numaralı ve 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-1 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	13.02.2024 tarih, 003 numaralı sözleşmenin "6. Maddesinde Belirtilen MÜŞTERİ TARAFINDAN SAĞLANMASI TALEP EDİLEN BİLGİ VE DOKÜMANLAR" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli temin edilemediğinden raporda yer verilememiştir.
RAPORUN KONUSU	Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 116 ada, 9 ve 10 numaralı parsellerin üzerinde bulunan fabrika ve arsanın değerinin 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak 31.12.2023 tarihli Pazar Değeri' nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Beydeğirmeni Mah. Beydeğirmeni Küme Evleri No: 86/4 Kocasinan / Kayseri (UAVT No:1871861587)
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Kayseri İli, Beydeğirmeni Mahallesi, 116 Ada 9 Parsel Numaralı Arsa ve 116 Ada 10 Parsel Numaralı Yol nitelikli taşınmazlardır.
SAHİBİ	Formet Dış Ticaret A.Ş. (1/1)
MEVCUT KULLANIM	Boş Fabrika Binası ve Güneş Enerji Santrali İnşaatı
TAPU İNCELEMESİ	Taşınmazın TAKBİS sorgusunda kayıtlar vardır. (BKZ.5.2 Tapu İncelemesi)

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Pazar Değeri TL (KDV Hariç)	370.000.000,00	TL
Taşınmazın Pazar Değeri USD (KDV Hariç)	12.572.205,23	USD

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Gökân KALIR (SPK Lisans No:401529)
DENETMEN	Mehmet EROL (SPK Lisans No: 410067)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

* Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların "değerleme tarihi itibarıyla" muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	- 7 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 7 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI.....	- 7 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR.....	- 7 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 7 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 7 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 7 -
1.7. DEĞERLEMESİNE KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU.....	- 7 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 8 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER.....	- 8 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 8 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 8 -
2.4. İŞİN KAPSAMI.....	- 8 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	- 9 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 9 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 10 -
3.3. İNŞAAT MALİYET GÖSTEGELERİ.....	- 12 -
4. GAYRİMENKULUN KONUM ANALİZİ	- 13 -
4.1. BÖLGE VERİLERİ.....	- 13 -
4.1.1. <i>Kayseri İli</i>	- 13 -
4.1.2. <i>Kocasinan İlçesi</i>	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	- 14 -
5. GAYRİMENKULÜN TANIMI	- 16 -
5.1. HUKUKİ TANIMI	- 16 -
5.1.1. <i>Tapu Bilgileri</i>	- 16 -
5.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	- 16 -
5.3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5.4. BELEDİYE İNCELEMESİ.....	- 19 -
5.4.1. <i>Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi</i>	- 19 -
5.4.2. <i>Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler</i>	- 20 -
5.5. KARAR VE TUTANAKLAR.....	- 20 -
5.6. YAPI DENETİM FİRMASI.....	- 20 -
5.7. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	- 21 -
5.7.1.1. <i>Değerlemeye Konu Taşınmazlara İlişkin Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler</i>	- 21 -
5.7.1.2. <i>Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi</i>	- 21 -
5.7.2. <i>Gayrimenkulün Yakın Çevresinde Bölgeyi Etkileyen Gelişmeler</i>	- 21 -
6. SEKTÖR ANALİZLERİ.....	- 23 -
6.1. SEKTÖRÜN GENEL DURUMU.....	- 23 -
6.1.1. <i>Sektörün Dünya Ekonomisi ve AB Ülkelerindeki Durumu</i>	- 23 -
6.2. SEKTÖRÜN TÜRKİYE'DEKİ GENEL DURUMU	- 27 -
6.3. SEKTÖRDEKİ ÜRETİM EĞİLİMLERİ VE ÜRETİLEN BAŞLICA ÜRÜNLER	- 28 -
6.4. SEKTÖRÜN ALT SEKTÖRLERİ VE ETKİLEŞİM HALİNDE OLDUĞU DİĞER SEKTÖRLER.....	- 28 -
6.5. SEKTÖRÜN KATMA DEĞERİ	- 28 -
6.6. SEKTÖRÜN DIŞ TİCARETİ.....	- 29 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ.....	- 30 -
7.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	- 30 -
7.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 31 -
8. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ	- 32 -
8.1. DEĞER TANIMLARI	- 32 -
8.2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 32 -

8.2.1.	Pazar Yaklaşımı.....	- 32 -
8.2.2.	Maliyet Yaklaşımı	- 32 -
8.2.3.	Gelir Yaklaşımı.....	- 33 -
8.3.	VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	- 33 -
8.4.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 33 -
9.	GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 34 -
9.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	- 34 -
9.2.	MALİYET YAKLAŞIMI.....	- 35 -
9.3.	GELİR YAKLAŞIMI	- 35 -
10.	SONUÇ.....	- 36 -
10.1.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	- 36 -
10.1.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	- 36 -
10.1.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	- 36 -
10.1.3.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	- 36 -
10.2.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 36 -
10.3.	NIHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	- 37 -
11.	EKLER	- 38 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO1 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 10 -
TABLO 2 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 11 -
TABLO 3 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ.....	- 11 -
TABLO 4 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 11 -
TABLO 5 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI.....	- 12 -
TABLO 6 İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ	- 12 -
TABLO 7 MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 16 -
TABLO 8 TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	- 16 -
TABLO 9 KULLANIM ALANI TABLOSU.....	- 18 -
TABLO 10 DÜNYA CAM KURULU ÜRETİM KAPASİTESİ FAALİYET ALANI	- 23 -
TABLO 11 AB ÜYESİ ÜLKELERİN CAM ÜRETİM DAĞILIMI (2021)	- 25 -
TABLO 12 AB ÜYESİ ÜLKELERİN YILLAR İTİBARIYLA CAM ÜRETİMİ (1.000 TON)* *: YALITKAN CAM ELYAF HARIÇ	- 25 -
TABLO 13 DÜNYA CAM İTHALATI (1.000 ABD DOLARI)KAYNAK: INTERNATIONAL TRADE CENTER, TRADE MAP	- 26 -
TABLO 14 DÜNYA CAM İHRACATI (1.000 ABD DOLARI) KAYNAK: INTERNATIONAL TRADE CENTER, TRADE MAP	- 26 -
TABLO 15 CAM SEKTÖRÜ NET KATMA DEĞER MİKTARI KAYNAK: TÜİK.....	- 28 -
TABLO 16 TÜRKİYE’İN İHRACAT YAPTIĞI ÜLKELER (1.000 ABD DOLARI)	- 29 -
TABLO 17 TÜRKİYE’İN İTHALAT YAPTIĞI ÜLKELER (1.000 ABD DOLARI).....	- 29 -
TABLO 18 CAM SEKTÖRÜNDE İTHALAT-İHRACAT DENGESİ (2021 YILINA GÖRE SIRALI İLK 10 ÜLKE)	- 29 -
TABLO 19 ARSA EMSALLERİ	- 31 -
TABLO 20 ARSA UYARLAMA TABLOSU	- 34 -
TABLO 21 MALİYET TABLOSU	- 35 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUS ARTIŞ HIZI	- 9 -
GRAFİK 2 KAYSERİ NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ.....	- 9 -
GRAFİK 3 KOCASİNAN NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI.....	- 10 -
ŞEKİL 1 TÜRKİYE HARİTASI	- 13 -
ŞEKİL 2 KAYSERİ HARİTASI.....	- 14 -
ŞEKİL 3 TAŞINMAZLARIN ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI	- 14 -
ŞEKİL 4 TAŞINMAZIN KONUMU VE ULAŞIM AĞI.....	- 15 -
ŞEKİL 5 YAKIN PLAN HARİTA.....	- 15 -
ŞEKİL 6 VAZİYET PLANI GÖRSELİ.....	- 17 -
ŞEKİL 7 İMAR DURUM GÖRSELİ.....	- 20 -
ŞEKİL 8 KONUM GÖRSELİ.....	- 22 -
ŞEKİL 9 SATILIK ARSA EMSAL HARİTASI.....	- 31 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi'nin 13.02.2024 tarihli talebi üzerine şirketimiz tarafından 31.12.2023 değerlendirme tarihli olarak 05.03.2024 tarihinde 2024-PD-7 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 116 ada, 9 ve 10 numaralı parsellerin üzerinde bulunan fabrika ve arsa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporda İşveren talebi doğrultusunda teknik değerlendirme ve finansal analizlere yer verilmiştir.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Gökân KALIR (Lisans No: 401529), Değerleme Uzmanı Mehmet Erol (Lisans No: 410067) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2023 tarihli değeri tespit edilerek, gerekli çalışmalar 05.03.2024 tarihinde yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Formet Metal ve Cam Sanayi Anonim Şirketi ile Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.02.2024 tarihli ve 2024-003 sayılı dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör oluşmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde; 17.08.2021 Tarihli 2021A518 numaralı ve 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-1 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerleme raporu Organize Sanayi Bölgesi 9. Cad. No:18 Melikgazi / Kayseri adresinde yer alan Formet Metal ve Cam Sanayi A.Ş. için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 13.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 116 ada, 9 ve 10 numaralı parsellerin üzerinde bulunan fabrika ve arsasının 31.12.2023 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

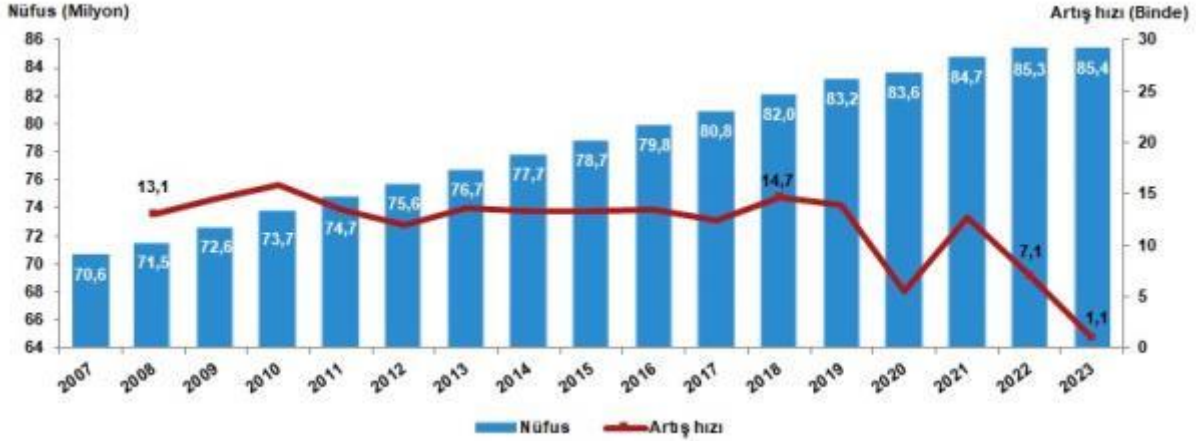
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Kocasinan ilçesi özeline inilmekte ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilmektedir.

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,3 iken, 2022 yılında %0,7'lere, 2023 yılında ise %0,1'e düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 92.824 kişi artmıştır.



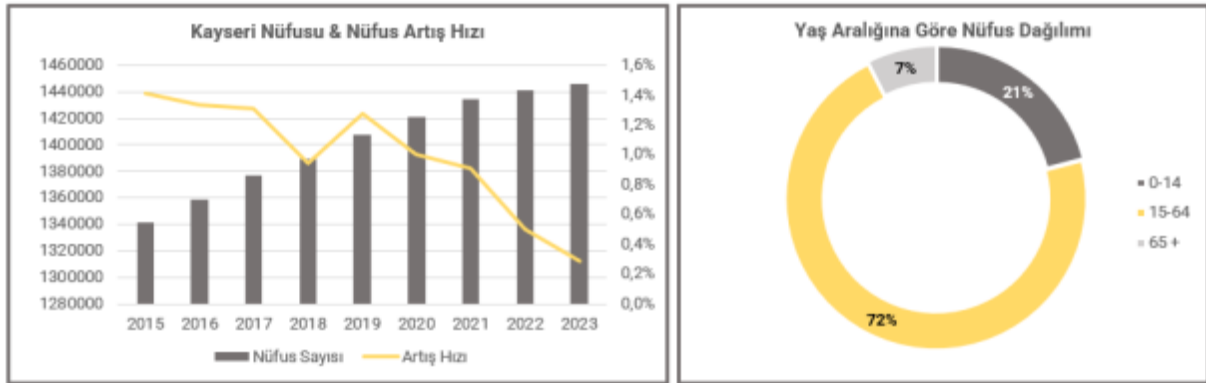
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfus Artış Hızı

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %10'u 15 yaşından küçüktür.

Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Kayseri

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Kayseri nüfusu 1.445.683 olarak belirlenmiştir. Kayseri’de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 4.160 kişi artmıştır.



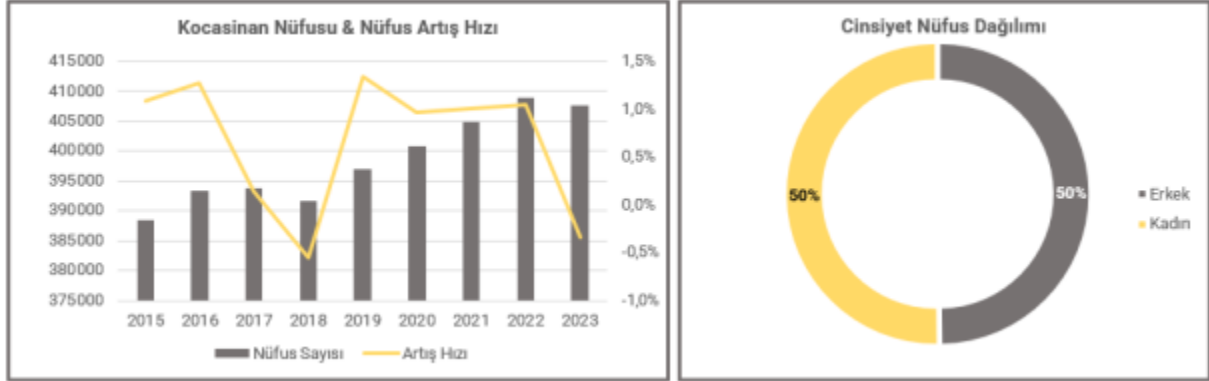
Grafik 2 Kayseri Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Kayseri nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Kayseri genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %23'ü 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %67'lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalaması ile aynı düzeydedir.

Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Kocasinan

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Kocasinan ilçe nüfusu 407.600 olarak belirlenmiştir. Kocasinan ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında %1 iken, 2023 yılında -%0,3 oranına azalmıştır. Bu sonuçlara göre Kocasinan da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 1.405 kişi azalmıştır.



Grafik 3 Kocasinan Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

2023 yılı nüfusu irdelendiğinde, toplam nüfusun %50'sinin erkekler ve %50'inin ise kadınlardan oluştuğu görülmektedir.

3.2. Ekonomik Veriler

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2023 yılı üçüncü çeyreğinde %5,9 artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %8,1, sanayi %5,7, finans ve sigorta faaliyetleri %5,1, hizmetler %4,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, diğer hizmet faaliyetleri %2,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,7 ve tarım sektörü %0,3 artarken mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %2,5 azalmıştır. Ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar ise %16,5 artmıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Kasım'da %8,8 ile Ocak 2014'ten bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti.

Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi Temmuz'da yıllık bazda %7,4 ile 13 ayın en hızlı artışını kaydedilmiştir. İSO Türkiye İmalat PMI Eylül'de 49,6'ya yükselse de üçüncü çeyrek boyunca eşik değerinin altında kalarak imalat sanayiinde faaliyet koşullarının zayıf bir seyir izlediğine işaret etmiştir.

Temmuz'da yıllık bazda %58,1 artarak 5,5 milyar USD seviyesinde gerçekleşen cari açık, 12 aylık kümülatif verilere göre 58,5 milyar USD düzeyine ulaştı. Ağustos'ta merkezi yönetim bütçesi, yıllık bazda iki katına çıkan vergi gelirlerinin desteğiyle 51,3 milyar TL fazla vererek, Ocak-Ağustos döneminde bütçe açığı 383,4 milyar TL düzeyinde gerçekleşerek OVP'de 2023 yılı için öngörülen açığın %23,5'ini oluşturmuştur.

Aralık'ta TÜFE aylık ve yıllık bazda sırasıyla %1,14 ve %44,22 artış kaydetmiş, yurt içi ÜFE de bu dönemde aylık bazda %2,93 yıllık bazda %64,77 yükselmiştir.

TCMB Aralık ayı toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda 250 baz puan artırarak %42,5 seviyesine çıkardı. Toplantıya ilişkin metinde Türk lirası varlıklara yönelik iç ve dış talebin artmaya başlamasının fiyat istikrarına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Uluslararası kredi değerlendirme kuruluşları Fitch ve S&P, Türkiye'nin kredi notunu "B" seviyesinde teyit ederek not görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize etmiştir.

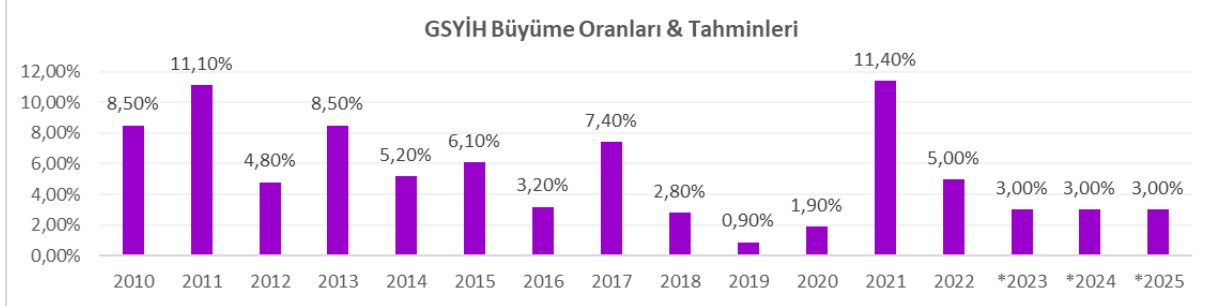
Tablo1 Temel Ekonomik Göstergeler

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$ 859 Milyar	\$ 797 Milyar	\$ 761 Milyar	\$ 717 Milyar	\$806 Milyar	\$692 Milyar	\$714 Milyar
Kişi Başı Düşen GSYİH	10.696,00 \$	9.762,00 \$	9.213,00 \$	8.599,00 \$	9.539,00 \$	8.080,00 \$	8.341,00 \$
Büyüme	7,50%	3,00%	0,90%	1,80%	11,40%	5,00%	3,00%
Enflasyon	11,90%	20,30%	11,80%	14,60%	36,08%	64,27%	58,94%
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-40,60 \$	-21,60 \$	6,90 \$	-23,70 \$	-14,90 \$	-44,30 \$	-42,50 \$
Cari Açık / GSYİH	-4,70%	-2,70%	0,90%	-3,30%	-1,85%	-6,40%	-2,10%
ABD Doları Yıl Sonu	3,78	5,29	5,96	7,44	13,35	18,78	29,8

* Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics

2020’de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2023 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 3Ç 2023’te yıllık bazda %5,9 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2024 yılında yıllık %3,0 oranında büyüme öngörmüştür.

Tablo 2 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TÜİK

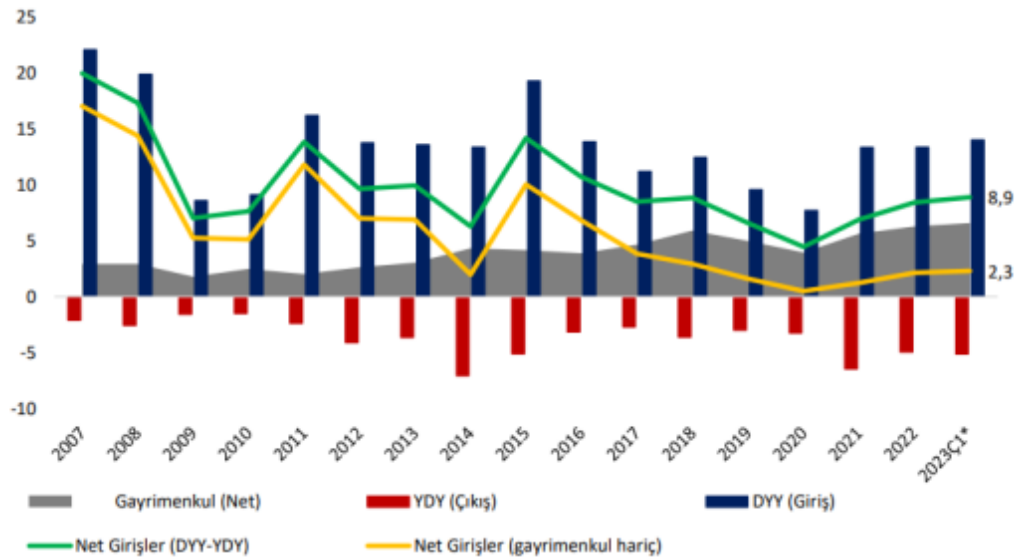
Tablo 3 Tüketici Fiyat Endeksi



*Kaynak: Sanayi Odası & TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Aralık 2023’te 77,4 olarak kaydedilmiştir.

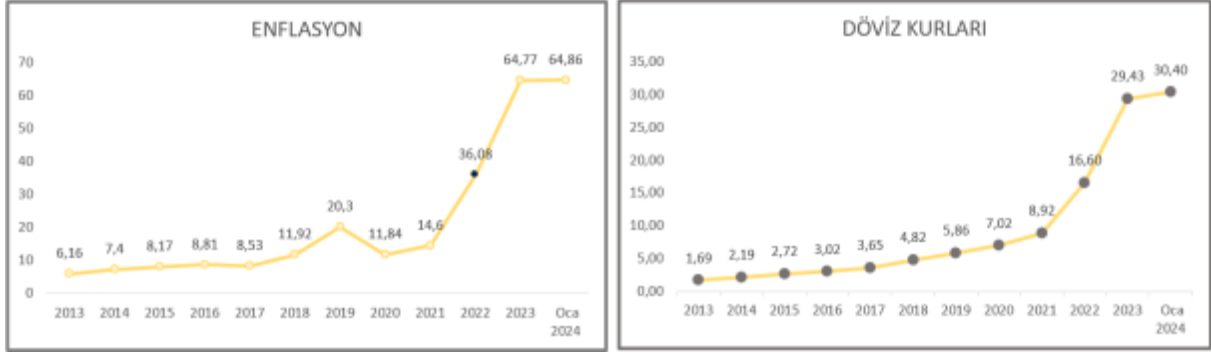
Tablo 4 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*Kaynak: TCMB

2020 yılında durgunluk döneminin ardından Türkiye’ye doğrudan yabancı sermaye girişleri 2021 yılında %70 yıllık artışla güçlü bir toparlanma kaydederek ivme kazanmıştır. Diğer yandan, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise 8,9 milyar USD seviyesinde kaydedilmiştir.

Tablo 5 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

Temmuz'da düşük baz etkisinin desteğiyle yıllık bazda %16,7 artan konut satışları, Ağustos'ta yıllık bazda %1,1 azalmıştır. Bununla birlikte bu dönemde 122 bin adet ile yılbaşından bu yana en yüksek satış rakamı kaydedilmiş Ağustos'ta ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 oranında azalırken, %4,3 artan diğer satışlar toplam satışların %86,6'sını oluşturmuştur. Satış durumuna göre veriler incelendiğinde ise söz konusu dönemde ilk el satışların %9,5 azaldığı, toplam satışların yaklaşık %70'ini oluşturan ikinci el satışların %2,7 ile sınırlı artış kaydettiği görülmüştür.

Ağustos'ta yabancılara yapılan satışlarda gözlenen yıllık %42'lik gerileme dikkat çekmiş böylece Ocak-Ağustos döneminde toplam konut satışları 2022'nin aynı dönemine göre %15,5 azalmıştır. TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Temmuz'da aylık bazda %7,3 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetmiş konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %94,7 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %31,2 olmuştur. Dolar kuru 2023 yılını USD 29,43 TRY ile tamamlamıştır.

3.3. İnşaat Maliyet Göstegeleri

2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,94 artarak bir önceki yılın aynı ayına göre %67,31 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,05 artarak işçilik endeksi %1,67 artmış ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,26 artmış ve işçilik endeksi %111,83 artmıştır.



Tablo 6 İnşaat Maliyet Endeksi

4. GAYRİMENKULUN KONUM ANALİZİ

4.1. Bölge Verileri

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

4.1.1. Kayseri İli



Şekil 1 Türkiye Haritası

Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda İç Anadolu Bölgesi'nde bulunur. Orta Kızılırmak Bölümü'nde Erciyes Dağının eteklerinde kurulan şehir, dünyanın en eski yerleşim yerlerinde biri olan eski çağlarda Kapadokya adı verilen bölgede yer almaktadır. Tarihi İpek Yolu üzerinde bulunan ve birçok medeniyete ev sahipliği yapan şehir yüz ölçümü olarak ülkenin sekizinci büyük ilidir. Adana, Niğde, Nevşehir, Yozgat, Sivas, Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir.

Kayseri Cumhuriyet Dönemi'nde 1924 Anayasası ile il olmuştur. Cumhuriyet Dönemi'nde, 1926 yılında Kayseri Tayyare Fabrikası ve Bünyan Halı Fabrikası'nın açılması, 1927 yılında demiryolu bağlantısı kurulmaya başlanması ile ekonomisi daha hızlı gelişmeye başlamıştır. Kayseri ticaretinin ve ekonomisinin tarihi milattan önceye dayanmaktadır. Günümüzde Ticaret Odasına kayıtlı 2.387 Anonim Şirket, 11.243 Limited Şirket olmak üzere toplamda 13.630 adet şirket bulunmaktadır. Kayseri yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olup karasal iklim özellikleri göstermektedir. İl yüzölçümünün yaklaşık yüzde 34'ünü tarım arazileri oluşturmaktadır. Tarım arazisi kullanımında en çok payı tahıl ürünleri yer almakta, ikinci sırada ise şeker pancarı yer almaktadır. Denize kıyısı olmadığı halde Türkiye de alabalık üretim sıralamasında ilk üçe girmektedir. Aynı zamanda küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık yapılmakta olup halkın belli bir bölümü geçimini tarım ve hayvancılık ile sağlamaktadır. Kayseri de yeraltı kaynakları var olup YİKOP kayıtlarında 5.284 adet maden sahası bulunmaktadır. 265 adet çalışan, 274 adet faaliyeti durdurulan olmak üzere toplam 539 adet aktif maden sahası bulunmaktadır. Kayseri de bulunan önemli madenler: Altın, Demir, Krom, Kurşun-Çinko, Manganez, Doğaltaş, Pomza Kireçtaşı, Tuğla-Kiremit Hammaddesi, Kaolen, Diatomit, Turba, Kömür, Jeotermal Kaynak, Maden Suyu /Memba Suyu, Karbondioksit'dir. Günümüz itibarıyla Kayseri'de 16 Sanayi Sitesi, 3 Organize Sanayi Bölgesi, 1 Serbest Bölge ve 2 Teknoloji geliştirme Bölgesi bulunmaktadır. 2020 yılının aralık ayı itibarıyla 4.404 firmanın sanayi sicil belgesi bulunmaktadır. Kayseri Serbest Bölgesi 6 milyon 905 bin metrekare alan üzerinde kurulmuş olup 2020 yılı ticaret hacmi 1.063.568.260 \$ olarak gerçekleştiği görülmektedir. Sanayi, özellikle mobilya imalatı, gıda ürünleri, makine ve ekipmanları, kauçuk ve plastik imalatı, metal ürünleri sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Kayseri'den otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

4.1.2. Kocasinan İlçesi

Kocasinan, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde Kayseri iline bağlı bir ilçedir. Kayseri ilinin batı kesiminde bulunmaktadır. Kocasinan, yerleşik nüfusu 400.726 kişi itibarıyla Kayseri'nin nüfus bakımından ikinci en büyük ilçesi konumundadır. 75 ilköğretim, 67 ortaokul, 25 lise ve 2 üniversitesi bulunmaktadır.



Şekil 2 Kayseri Haritası

4.2. Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

İlgili gayrimenkuller, Beydeğirmeni Mahallesi, Beydeğirmeni Küme Evleri No:86/4 adresinde Kocasinan / Kayseri adresinde bulunmaktadır. (UAVT No: 1871861587)

Gayrimenkullere ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Kayseri-Kırşehir Yolu üzerinde bulunan Kayseri İncesu Süksün Mürüvvet Hanım Camii önünden yaklaşık 3,18 km kuzeybatı yönünde devam edilir ve dönel kavşaktan dönülerek tekrar Kayseri-Kırşehir Yoluna girilir. Kayseri-Kırşehir Yolu üzerinde yaklaşık 200 m güneydoğu yönünde devam edilir. Değerlemeye konu taşınmazlar sağ kolda konumlu 116 ada, 9 ve 10 parsel içerisinde konumludur.

Taşınmazların yakın çevresinde Suat Erdem Un Fabrikası, Exengaz Akpet Petrol Ofisi, Çavdaroğlu Süt ve Süt Ürünleri, Karasu Deresi, Birlik Yumurta Kayseri Yem Tesisleri, Terziköy Vadi Villaları gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Parsellerin çevresinde çoğunlukla tarım arazisi ve sanayi tesisleri bulunmaktadır. Gayrimenkulün yer aldığı bölge planlı yapılaşmaya sahip olup, belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve ortamdır. Altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.



Şekil 3 Taşınmazların Önemli Merkezlere Uzaklıkları



Şekil 4 Taşınmazın Konumu ve Ulaşım Ağı



Şekil 5 Yakın Plan Harita

5. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

5.1. Hukuki Tanımı

5.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazın tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

Tapu Belgesinin Türü					
Kat Mülkiyeti		Kat İrtifakı		Arsa	Diğer
				(9 No.lu Parsel)	(10 No.lu Parsel)
SAHİBİ		: Formet Dış Ticaret Anonim Şirketi (1/1)			
İLİ		: Kayseri			
İLÇESİ		: Kocasinan			
MEVKİİ		: -			
MAHALLESİ		: Beydeğirmeni Mah.			
NİTELİĞİ		: Arsa			
YEVMIYE NO		: 23360			
TAPU TARİHİ		: 10.05.2022			
ADA NO	PARSEL NO	TAŞINMAZ ID	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	CİLT NO	SAYFA NO
116	9	102913104	199.035,96	20	1918

SAHİBİ	: Formet Dış Ticaret Anonim Şirketi (1/1)				
İLİ	: Kayseri				
İLÇESİ	: Kocasinan				
MEVKİİ	: -				
MAHALLESİ	: Beydeğirmeni Mah.				
NİTELİĞİ	: Yol				
YEVMIYE NO	: 23360				
TAPU TARİHİ	: 10.05.2022				
ADA NO	PARSEL NO	TAŞINMAZ ID	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	CİLT NO	SAYFA NO
116	10	102913105	772,73	20	1901

Tablo 7 Mülkiyet Bilgileri

5.2. Tapu Ve Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

14.02.2024 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden temin edilen "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgesine göre bütün taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

116 ADA 9 PARSEL;

İRTİFAK HANESİ	:	TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine 2.640 m² lik saha üzerinde daimî irtifak hakkı vardır. (26.10.1995 tarih ve 6990 yevmiye numaralı)
İPOTEK	:	Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 296.000.000,00 TL, %70 değişken faizli 1. Dereceden F.B.K. süreli 11.05.2022 tarih ve 23629 yevmiyeli ipotek kaydı bulunmaktadır.

116 ADA 10 PARSEL

BEYANLAR HANESİ	:	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme bulunmaktadır. (22.11.2018 tarih ve 35885 yevmiye numaralı)
------------------------	---	--

Tablo 8 Takyidat Bilgileri

5.3. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Bu bölümde, gayrimenkulün mevcut yapılarına dair yapı ve kat bazında genel bilgiler verilecektir.

116 ADA 9 PARSEL (Formet Metal ve Cam Sanayi Tesisi)



Taşınmaz, 199.035,96 m² yüzölçümlü 116 ada, 9 parsel olup mahallinde yapılan incelemede içerisinde 3 adet hangar, iki adet idari bina, kapalı garaj, sundurma ve Güneş Enerji Santrali alanından oluşmaktadır. 5 bloktan oluşan karma kullanımlı projede 2 adet idari bina ve 3 adet hangar binası olmak üzere toplam 5 bölüm bulunmaktadır. Mahallinde yapılan tespitte göre proje bünyesindeki bloklar; 1. Hangar Binası, 2. Hangar Binası, 3. Hangar Binası, 1. İdari Bina ve 2. İdari Bina olarak adlandırılmıştır.



Şekil 6 Vaziyet Planı Görseli

1. Hangar Binası: 2 ayrı hangardan oluşmaktadır. 1'ci binası tek katlı olup hangarın içerisinde 264 m² tabanlı 2 katlı bir bölüm bulunmaktadır. 1'ci binasının Zemin katı: depo, personel odası, dinlenme odasından, 2'ci bina tek kat alanından oluşmaktadır. 1'ci kapalı alanlı binanın 1. Normal katı depo ve yönetim odasından oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın projesine göre toplam 4.022 m² kapalı alanı bulunmaktadır. Mahallinde yapılan tespitte değerlendirme konusu taşınmazın kuzeybatı yönünde binanın parsel sınır cephesine kadar uzatılması sebebiyle 716 m² kapalı alanda büyüme yapıldığı tespit edilmiş olup toplamda 4738 m² kapalı alan bulunmaktadır.

2. Hangar Binası: Projesine göre 10.826 m²'lik taban alana sahip tek katlı olup hangarın içerisinde 337,62 m² ve 433,83 m² tabanlı olmak üzere zemin + 1. Normal katta alanı bulunan iki bölüm bulunmaktadır. 2. Hangar Binasının Zemin katı: soyunma odası, 2 adet kompresör odası, kalite kontrol odası, depo, bakım odası, 2 adet malzeme deposu, 2 adet hammadde deposu, yemekhane, trafo odası, toplantı odası, personel odası, revir, kalite laboratuvarı, 2 adet elektrik bakım odası, mekanik bakım odası ve hangar alanlarından oluşmaktadır. 1. Normal kat: arşiv sevkiyat odası, pazarlama odası, satın alma odası, toplantı odası, muhasebe odası, genel müdür odası, genel müdür yardımcısı odası, yemekhane, trafo odası alanlarından oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın projesine göre toplam 11.598 m² kapalı alanı bulunmaktadır. Mahallinde yapılan tespitte değerlendirme konusu taşınmazın içerisinde bulunan kuzeydoğu yönünde bulunan 2 katlı yapıda 56 m²'lik küçülme yapıldığı tespit edilmiş olup toplamda 11.542 m² kapalı alanı bulunmaktadır. Projesine göre daha küçük inşa edilmiş yapının yasal ve mevcut kullanım alanı yerinde tespit edilen alan olan 11.542 m² olarak kabul edilmiştir.

3. Hangar Binası: Projesine göre 11.106 m²'lik taban alana sahip tek katlı olup hangarın içerisinde: ham madde deposu, 2 adet malzeme deposu, 3 adet hangar alanı, 3 adet depo ve giriş alanlarından oluşmak olup projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. 3. Hangar Binası Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre ve mahallinde yapılan tespitlere göre 11.106 m² kullanım alanına sahiptir.

1. İdari Bina: Projesine göre inşa edilen idari bina Zemin kat ve 1. Normal kattan oluşmaktadır. Zemin kat: su pompası deposu, tesisat odası, arşiv ve mescit hacimlerinden oluşmaktadır. 1.Normal kat: 2 adet sekreter odası, genel müdür yardımcısı odası, genel müdür odası, muhasebe odası, pazarlama odası, satın alma odası, yönetim kurulu başkan odası ve toplantı odası hacimlerinden oluşmaktadır. 1. İdari Binasının Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre ve mahallinde yapılan tespitlere göre 596 m² kullanım alanına sahiptir.

2. İdari Bina: Projesine göre inşa edilen idari bina Bodrum kat, Zemin kat ve 1. Normal kattan oluşmaktadır. Bodrum kat: arşiv ve kazan dairesi, Zemin kat: pazarlama odası, danışma alanı, oda, yönetim kurulu başkan odası, toplantı odası, genel müdür yardımcısı odası, satın alma odası, muhasebe odası, giriş holü ve mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. 1.Normal kat: genel müdür odası, dinlenme odası, temizlik odası, lojistik, pazarlama sevkiyat odası, toplantı odası, muhasebe finansman odası, mescit, sigara odası, arşiv, balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Bodrum kat 236 m², Zemin kat 780 m² ve 1. Normal kat 790 m² alana sahip olup 2. İdari Binası Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre ve mahallinde yapılan tespitlere göre 1.806 m² kullanım alanına sahiptir.

Kapalı Garaj: Projesine göre inşa edilen idari bina Zemin kat ve 1. Normal kattan oluşmaktadır. Zemin kat: kalorifer odası, 2 adet depo ve kapalı garaj hacimlerinden oluşmaktadır. Kapalı garaj hacmi zemin ve 1.Normal katta tek hacim olarak inşa edilmiştir. 1.Normal kat: depo hacminden oluşmaktadır. Zemin kat 234 m² ve 1. Normal kat 75 m² alana sahip olup Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre ve mahallinde yapılan tespitlere göre 309 m² kullanım alanına sahiptir.

Sundurma: Mahallinde yapılan incelemede 2. İdari Binasının yanında 17 m uzunluğunda ve 4,6 m genişliğinde 3 adet sundurma bulunmaktadır. Yasal alanı 0 m², mevcut alanı 234 m²'dir.

GES Alanı: Mahallinde yapılan incelemede yaklaşık 20.000 m² alan için GES panelleri kurulmuş olup, parselin 70.000 m² için GES projesi planlanmaktadır. İnşa halinde olması ve üretime başlamaması sebebiyle GES alanı değerlemede dikkate alınmamıştır. Parsel geometrik olarak amorf formda olup düz bir arazi üzerinde konumlanmıştır. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların çok uzun zamandan beri boş olduğu, 2. Hangar Binasının belirli kısımlarının yıkıldığı, 3. Hangar Binasının orta kısmında önceden yaşanan yangından dolayı tahribatların olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple bu alanlarda tadilat ve bakım ihtiyacı bulunmaktadır. Değerleme konusu parsel sınırları çitlerle çevrilidir. Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin yasal ve mevcut alanları aşağıda tabloda belirtilmiştir.

Bina Türü	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
1. Hangar Binası	4.022	4.738
2. Hangar Binası	11.542	11.542
3. Hangar Binası	11.106	11.106
1. İdare Binası	596	596
2. İdare Binası	1.806	1.806
Kapalı Garaj Binası	309	309
Sundurma Alanı	0	234
Arsa Genelindeki Toplam İnşaat Alanı	29.381	30.331

Tablo 9 Kullanım Alanı Tablosu

110 ADA 10 PARSEL (YOL ALANI)

Değerleme konusu taşınmaz, Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 116 ada 10 numaralı parsel, 772,73 m² yüzölçümlü, "Yol" vasıflı taşınmazdır. Değerleme tarihi itibarıyla, parsel üzerinde ekili ve dikili bir ürün ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Geometrik olarak dörtgen şekle sahip olan parsel, eğimsiz ve engebesiz bir topografik yapıya sahiptir. Konu parsel, doğu cephesinden, ulaşım askına cephelidir. Taşınmazın doğu cephede bulunan imar yoluna cephesi yaklaşık olarak 84 metre cephelidir. Parsel derinliği ise yaklaşık 10 metredir. Parselin kuzeybatı ve güneydoğu cephelerinde tarla vasıflı komşu parseller ve güneybatı cephesinde ise arsa 116 ada 9 parsel yer almaktadır. Değerleme konusu parsel imar yoluna cepheli olması sebebiyle ulaşımı kolaydır.

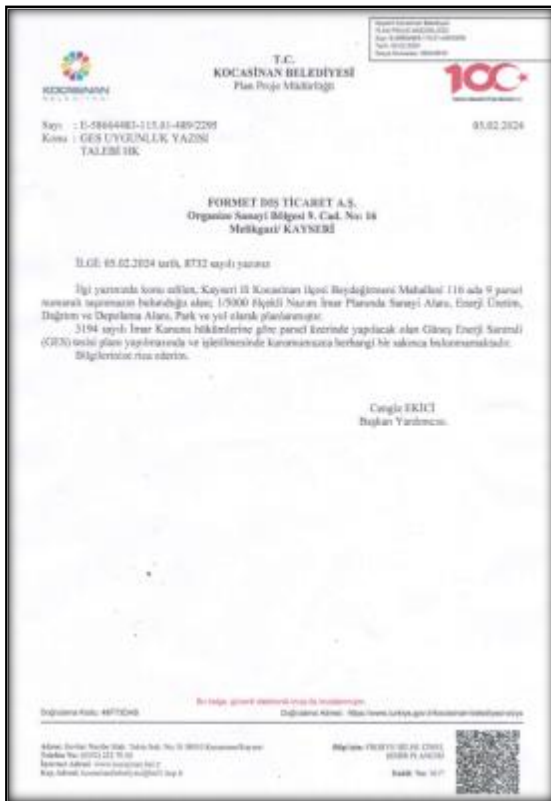
5.4. Belediye İncelemesi

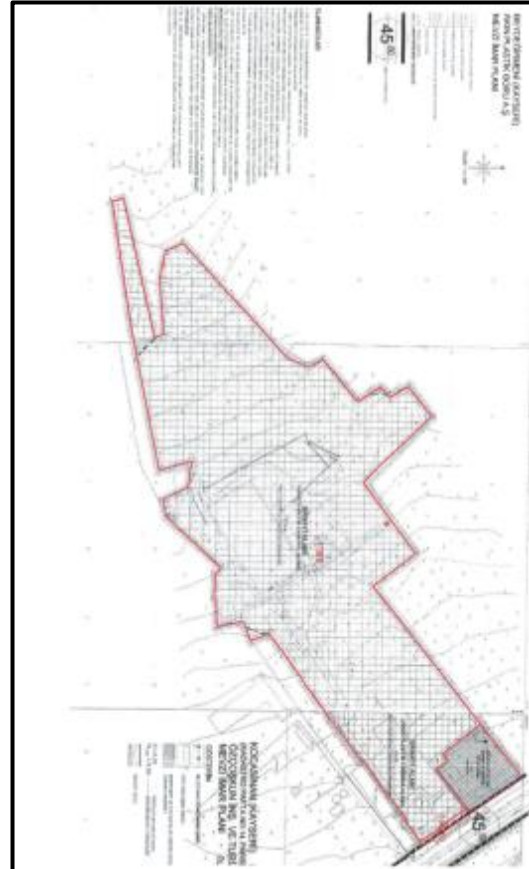
5.4.1. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde, taşınmazların yer aldığı 116 ada 9 ve 10 numaralı parsellerin konumlu olduğu bölgede, 1/5000 ölçekli nazım İmar Planında **Sanayi alanı, Enerji üretim dağıtım ve depolama alanı, park ve yol alanı** olarak planlanmıştır. Halihazırda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (planlama ve plan tadilatı) çalışması devam etmektedir.

03.11.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beydeğirmeni Mahallesi Mevzi İmar Planı kapsamında, **Sanayi** alanında kalmakta olduğu ve **Hmaks:** 6,5 m, **Emsal:** 0,35, **Yapı Yaklaşma Sınırının** 5 m olduğu öğrenilmiştir. Ancak değerlendirme konusu 10 numaralı parsel daha önceki ifraz edilmeden önce dahil olduğu 166 ada 6 nolu parselde karayolları kamulaştırması ile ifraz edilerek oluşması, son durumda imar fonksiyonu sanayi lejantlı alana tekabül etmesine rağmen ilgili belediye ile yapılan görüşmede, kara yolları kamulaştırmısından sonra, imar planında bu alanın yol olarak plan değişikliği yapılacağı bilgisi alınmıştır. Söz konusu 10 parselin tamamı kamulaştırmaya konu edilmiş ancak henüz kamulaştırılmamıştır. Taşınmazın tapudaki niteliğinde konu taşınmazın kamulaştırma sonrasında fonksiyonu olacak olan "Yol" şeklinde tanımlanmıştır. Değerleme konusu parseller imar uygulaması görmüş niteliktedir.





Şekil 7 İmar Durum Görseli

5.4.2. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Taşınmazlar ile ilgili olarak ilgili belediyeden temin edilen taşınmaza ait izin belgelerinin detayları aşağıdaki açıklanmıştır.

- Değerleme konusu 116 ada 6 parsel tevhid işlemi uygulandıktan sonra 116 ada 9 ve 10 numaralı parseller olarak bölünmüştür. Değerleme konusu taşınmazlar eski ada parsel numarası üzerinden Yapı Ruhsatı aldığı tespit edilmiştir.
- Kayseri İl Özel İdaresi tarafından 116 ada 6 parsel üzerine Akın Plastik Boru San. A. Ş. Hissedarı tarafından yaptırılacak olan toplam 28.398 m² Hangar için verilmiş olan 08.11.2012 tarih ve 2012/60 sayılı Yapı Ruhsatı verildiğine dair belge incelenmiştir. Ayrıca ruhsata esas mimari proje ilgili belediye dosyasında bulunmamakta olup, yapı denetim firması onaylı mimari proje rapor müşterisinden temin edilmiştir.

5.5. Karar ve Tutanaklar

Resmi kurumlarda yapılan incelemelerde ruhsat tarihinden (2012 Yılı) sonra taşınmazları olumsuz etkileyebilecek herhangi bir olumsuz karara rastlanılmamıştır.

5.6. Yapı Denetim Firması

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Sahabiye Mahallesi Otak Sokak, Çilingir İş Merkezi No:33/2 Kocasinan Kayseri ticari adresinde kayıtlı Test Yapı Denetim LTD Şti tarafından yapılmıştır.

5.7. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

Değerleme konusu taşınmazların son üç yılda gerçekleşmiş mülkiyet değişimi bulunmaktadır. Bu kapsamda satış işlemi doğrultusunda 17.06.2021 tarihinde taşınmazların mülkiyeti Garanti Finansal Kiralama Anonim Şirketinden, A Dan Z Ye Metal Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi geçmiştir. 10.05.2022 tarihinde ise "A dan Z ye Metal Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" olan malik unvan değiştirilerek "Formet Dış Ticaret Anonim Şirketi" olmuştur.

Konu taşınmazın bu tarihten günümüze kadar herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış olup herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır.

5.7.1.1. Değerlemeye Konu Taşınmazlara İlişkin Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılan araştırmalarda Karşılıklı İnşaat Sözleşmeleri veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri gibi düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

5.7.1.2. Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binalara ait enerji kimlik belgeleri bulunmamaktadır.

5.7.2. Gayrimenkulün Yakın Çevresinde Bölgeyi Etkileyen Gelişmeler

Değerleme konusu taşınmazların;

Erişilebilirlik ve Ulaşım

Şehrin her yıl artan nüfusu ve lojistik gereksinimleri sayesinde, yeni modern bir havaalanı inşası gündemdedir. Demiryolunun organize sanayi bölgelerinin yanından geçmesi, karayolları bakımından kesişim noktasında olması Kayseri'yi ulaşım konusunda da oldukça avantajlı kılmaktadır. Türkiye'nin merkezinde yer alması, Doğu - Batı ve Kuzey - Güney karayolu akslarının kesişim noktasında bulunması, önemli demiryolu hatlarının ilden geçmesi Kayseri'nin gelişmesindeki diğer etkenlerdir. Kayseri konum itibarıyla, Sinop, Mersin, Samsun ve İskenderun limanlarına yaklaşık aynı mesafededir. Ancak demiryolu imkânından dolayı Mersin limanı tercih edile gelmiştir

Karayolu: Kayseri ili, doğu-batı istikametinde Kırşehir'den gelip Sivas'a devam eden D-260 karayolu ile Aksaray ve Nevşehir'den gelip Malatya'ya devam eden D-300 Karayolunun kesişiminde yer almaktadır. Bu konumuyla il, transit geçişler için de kavşak noktası durumundadır. Bölünmüş yolların toplam yollara oranı % 31,8 ile Kayseri Türkiye'de 11. Sıradadır. İlin Maraş, Malatya, Kırşehir, Yozgat ve Sivas illeri ile bağlantılarını sağlayan ve toplamda 50 km'yi geçen devlet yollarının 2017 yılı içerisinde bitümlü sıcak kaplamalı olarak tamamlanması hedeflenmektedir. Ayrıca, Tomarza, Yahyalı, Develi ve Erciyes Turizm alanına ulaşım sorunlarını çözebilmek için de yol yapım çalışmaları devam etmektedir.

Demiryolu: Kayseri il merkezi Türkiye demiryolları ulaşım ağında yer almaktadır. İl, doğu-batı istikametinde Kapıkule'den başlayıp, Ermenistan sınırına kadar ulaşan güzergâh üzerindedir. Bu güzergâh, batıda Yozgat ilinden gelip Bünyan ve Sarioğlan ilçeleri üzerinden doğuda Sivas'a devam etmektedir. İl merkezinin doğusundan güneyde Adana ve İskenderun'a ulaşan demiryolu hattı ise, İncesu ve Yeşilhisar ilçelerinden geçmektedir. Toplam demiryolu uzunluğu 216 km ile Türkiye'de 16. sırada yer almaktadır.

Havayolu: Kayseri Erkilet Havaalanı il merkezine 5 km. uzaklıktadır. Erkilet Havaalanı, uluslararası havaalanı statüsündedir. Kayseri Havaalanı, günlük 4 iç hat ve 15 dış hat uçuş noktası ile, yılda toplam 1.9 milyonu aşan yolcu taşıma kapasitesine ulaşmıştır; ki bu rakam 2010 yılının 2 katıdır. Günlük sefer sayısı 68 ve haftalık ortalama sefer sayısı yaklaşık 476'tır. Bu yoğunluk yaz aylarında daha da artmaktadır.

Kocasinan ilçesi Kayseri'nin 16 ilçesinden Melikgazi'den sonra en yoğun nüfusa sahip ilçedir. Yüzölçümü bakımından merkezden batı ve kuzeybatıya doğru uzanmaktadır. Değerleme konusu proje konum olarak Karsu Tekstil, Referans Tohumculuk, Basarsan Plastik Boru Sanayi, Terziköy Vadi Konakları, Suat Erdem Un Fabrikası, Çavdaroğlu Süt ve Süt Ürünler Birlik Yumurta Kayseri Yem Tesislerine yakın konumdadır. Kocasinan ilçesinin bulunduğu bölge Kayseri Erkilet Havalimanı ve yerleşim yeri yoğunluğu fazla olan bir bölgedir.



Şekil 8 Konum Görseli

Değerleme konusu projenin yer aldığı bölge Kayseri merkeze yaklaşık 30-35 dakika mesafede olup, özel araçlar ile taşınmazın bulunduğu bölgeye erişilebilirlik kolay seviyedir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin kuzey, batı, güney ve doğu aksında yoğun yapılaşma bulunmamakta olup, alınacak plan kararları ile birlikte kentin bu bölümlerinde boş ve geniş arsaların bulunması ve Kocasinan Belediyesi Kent Bilgi Sisteminde değerlendirme konusu taşınmazın konumundan kent merkezine doğru yaklaşık 450 m uzaklıkta başlayıp takribi 6 km devam eden yola cepheli Konut Dışı Kentsel Dönüşüm Alanında kalan parsellerin aralıksız olması dikkate alınarak kent gelişiminin bu aksa doğru kayabileceği düşünülmektedir.

6. SEKTÖR ANALİZLERİ

6.1. Sektörün Genel Durumu

Konu taşınmaz cam üretim tesisi amaçlı olarak tasarlanmış olup hali hazırda aktif değildir. Tesisin kullanım türünün cam sanayi olması sebebiyle cam sanayi sektörü araştırmaya tabi tutulmuştur. Türkiye’de cam sanayi sektörü 1935 yılında Paşabahçe fabrikasının kurulması ile başlamıştır. Cam sanayi birçok sektöre girdi veren temel sanayi alanlarından biridir. Cam üretimi modern teknoloji, enerji yoğun, büyük ölçekli yatırım ve dolayısıyla önemli ölçüde (sermaye yoğun) finans kaynağı gerektiren bir sektördür. Bununla birlikte, fırınların kesintisiz çalışmak zorunda olması, yenileme, bakım, modernizasyon ve yeni kapasite yatırımlarının yüksek sermaye ihtiyacı gerektirmesi sektöre girişleri zorlaştıran unsurlardır. Küresel konumda üretimde Türkiye düz camda Avrupa’da 1’inci, dünyada 5’inci sırada, Cam Ev Eşyasında Avrupa’da 2’nci, dünyada 3’üncü sırada, Cam Ambalajda Avrupa’da ve dünyada 5’inci sırada, Soda Külünde Avrupa’da 4’üncü, dünyada ise 8’inci sıradadır.

Cam maddesinin en büyük özelliği olarak sonsuz sayıda geri dönüştürülebilir oluşu gösterilmektedir. Cam sanayi tesisleri genellikle İstanbul, Gebze, Mersin, Kırklareli, Denizli bölgelerinde bulunmaktadır. Ülkemizdeki üretim kapasitesinin %72’lik kısmı Şişecam Grubu tarafından karşılanmaktadır. Cam sanayi üretiminde kullanılacak ham maddenin ülkemizde bol miktarda bulunması ile üretimin yerli olması sağlanmış dolayısı ile sektörün ülkede ve küresel düzeyde başarısını olumlu yönde etkilemiştir. Türkiye’nin ihracatında önemli bir yere sahip olan ve ihraç pazarları sürekli gelişen cam endüstrisinde, yurtiçi talep hemen hemen tümüyle karşılanabilen bir düzeye sahiptir. Türk Cam Sanayisi ekonomiye yarattığı katkıyı çok geniş bir değer zinciri ve ekonomik katılım ile gerçekleştirmektedir. Bugün ana cam üreticilerinin yanı sıra, sektörde ikincil işlemler yapan işlemeciler, dekorcular ve atölyeler gibi cama değer katan 12 bin üzeri küçük ve orta büyüklükte firma bulunmaktadır. Türk Cam Sanayisi bu firmalara önemli bir iş hacmi yaratmaktadır.

6.1.1. Sektörün Dünya Ekonomisi ve AB Ülkelerindeki Durumu

Son 10 yılda dünya cam üretim kapasitesinin %4-5 birleşik büyüme ile 120 milyon tondan, yaklaşık 175 milyon ton seviyelerine ulaştığı öngörülmektedir. Tablo 1’de bu üretimin %47’sinin düz cam, %46’sının cam ambalaj, %4’ünün cam elyaf ve %3’ünün cam ev eşyası ürünlerine ait olduğu görülmektedir.

	Kapasite (Milyon Ton)	Pay %
Düz cam	82	46,9%
Cam Ambalaj	80	45,7%
Cam Ev Eşyası	6	3,4%
Cam Elyaf	7	4,0%
Toplam	175	100%

Tablo 10 Dünya Cam Kurulu Üretim Kapasitesi Faaliyet Alanı
Kaynak: Cam Sektörü Raporu “Dünya & Türkiye” 2021

Bölgelere göre dağılımı ise %48 Asya-Pasifik, %24 Avrupa, %17 Kuzey Amerika ve %10 diğer bölgelerdir. Yeni kapasite yatırımları ağırlıklı olarak Asya ve Latin Amerika gibi gelişmekte olan bölgelerde yoğunlaşmaktadır. Küresel cam sektöründe yüksek Ar-Ge ve tasarım harcamaları katma değerli ürünlere yönelik yatırımlar olarak ön plana çıkmaktadır. Tutar bazında pazarın %60’ını düz cam, %31’ini cam ambalaj, %5’ini cam elyaf ve %4’ünü cam ev eşyası oluşturmaktadır. Gelecek 5 yılda da yıllık ortalama %5-6 büyüme ile pazarın yaklaşık olarak 230 milyar dolar seviyelerine ulaşması beklenmektedir. Cam sektöründe katma değerli ürünlere yönelimin artış beklentisi ile tutar bazında büyümenin daha fazla olacağı öngörülmektedir. Cam pazarının bölgesel büyüme beklentileri değerlendirildiğinde; büyümenin, kişi başı cam tüketimlerinin gelişmiş ülkelere oranla daha düşük kaldığı gelişmekte olan ülkelere gelmesi beklenmektedir. Günümüz dünyasının en önemli ve ortak konularından biri iklim değişiklikleri ile mücadeledir. Bu kapsamda ambalaj kullanımında %100 geri dönüşümle cam ambalajın, konutlarda ve ticari binalarda enerji verimliliği ile düz cam ürünlerinin sağladığı dayanım ve hafiflikle gelişen teknolojilerin ihtiyaçlarını karşılayabilen cam elyaf ürünlerinin tüketiminin artacağı beklentisi büyüme rakamlarını desteklemektedir.

Bunun yanı sıra Çin, küresel cam pazarında hem pazar büyüklüğü hem de fazla üretici sayısı ile önemli bir yere sahiptir. Camın tüm faaliyet alanlarında, Çin menşeli, küresel boyutta üretim ve satış ağına sahip firmaların devlet teşvikleri ve sübvansiyonlarla sağladıkları maliyet avantajı, cam pazarını etkileyen önemli unsurlardan biridir.

Cam sektörü içindeki alt sektörler farklı gelişmelere ve dinamiklere sahiptir. İnşaat, otomotiv, beyaz eşya gibi ana sektörlerle girdi sağlayan düz cam en büyük sektör konumundadır. Düz cam pazarı tutar bazında %6-7 seviyelerinde

büyümektedir. 100 milyar dolar boyutlarına ulaşan küresel düz cam pazarının Covid-19 öncesinde yapılan değerlendirmelerde, gelecek beş yılda katma değerli camlara olan eğilimin de artmasıyla yıllık ortalama %6-7 büyüyerek 145 milyar dolar seviyelerine ulaşması beklenmektedir. Birtakım belirsizlikler bulunsu da yüksek potansiyel barındıran sektörün ilerleyen dönemlerde hızlı bir toparlanmayla salgın öncesi beklenen pazar boyutlarına ulaşacağı tahmin edilmektedir. Beş yıllık dönemde ise değer bazında büyümede artışın katma değerli ürün trendlerinden kaynaklanacağı öngörülmektedir. Cam Ev Eşyası pazarı tutar bazında yıllık ortalama %1-2 ile sınırlı büyüme göstermektedir. 6 milyar dolar boyutuna ulaşan cam ev eşyası pazarında, gelecek 5 yılda %1-2'lik sınırlı bir büyüme beklenmektedir. Sektördeki ilk 5 üretici küresel pazarın yaklaşık olarak yarısına sahiptir. Gelişmekte olan ülkelerde bulunan yerel üreticiler ise ihrac pazarlarında aktif faaliyet göstermekte ve pazar dinamiklerini etkilemektedir. Son on yılda küresel cam ambalaj pazarı, ambalaj pazarı içerisindeki payını iki katına çıkararak %12 seviyesine ulaşmıştır. 52 milyar dolara ulaşan cam ambalaj pazarının 5 yıl içerisinde yıllık ortalama %4,6 büyüme göstererek 68 milyar dolara ulaşması beklenmektedir. Sektörde yüksek artışlar gözlemlenen Asya Pasifik, Güney Amerika ve Avrupa pazarlarının önümüzdeki dönemde büyümede öncü bölgeler olması beklenmektedir. Pazarın büyüme hızı Asya Pasifik ve Doğu Avrupa gibi gelişmekte olan ekonomilerin bulunduğu bölgelerde ortalamanın üzerinde seyretmektedir. Bu durum gelişmekte olan ülkelerde harcanabilir gelirin artmasıyla birlikte cam ambalaj sektörünün girdi sağladığı kozmetik, gıda ve meşrubat gibi ürünlerin tüketiminin artmasından kaynaklanmaktadır. Son dönemde küresel üreticiler mevcut şirketleri satın alarak ya da yeni fabrikalar kurarak özellikle hızlı gelişen Hindistan, Brezilya ve Asya Pasifik ülkelerinde faaliyetlerini yoğunlaştırmaktadır. Sektör yüksek kapasiteye sahip küresel üreticilerin yanı sıra yerel düzeyde üretim yapan çok sayıda küçük ölçekli firmanın faaliyet gösterdiği bir yapıya sahiptir.

Cam Elyaf pazarı yılda ortalama %4 büyüme ile 8,2 milyar dolar pazar boyutuna ulaşmıştır. Otomotiv sektöründe araç ağırlığının azaltılmasına yönelik çalışmalar, rüzgâr enerjisi başta olmak üzere yenilenebilir enerji kaynaklarına yönelim ve bütün sektörlerde genel olarak kompozit malzemelerin sunmuş olduğu avantajlara bağlı olarak cam elyaf pazarının gelecek dönemde büyümeye devam etmesi beklenmektedir. Küresel üretim kapasitesinin %50'sinden fazlasının bulunduğu Asya Pasifik bölgesi cam elyaf pazarının ihracatçısı konumunda olup, uluslararası pazarda da fiyat baskısı oluşturmaktadır. Asya pazarındaki büyüme inşaat sektörü kaynaklıyken, Avrupa'da CO₂ salınımını düşürmeye yönelik trendler hafif malzeme kullanımının yaygınlaşmasını tetiklemektedir. Cam elyafın girdi olarak kullanıldığı rüzgar enerjisi ve otomotiv sektörlerinde, artan çevre duyarlılığı ve alternatif enerji kullanımına ilişkin çözümler ile yenilenebilir enerji kaynaklarına yönelim, rüzgar enerjisinin konvansiyonel enerji kaynaklarına göre sunduğu maliyet avantajı, kurulu rüzgar gücünün artmasının yanı sıra kanat uzunluklarının artması, büyüyen elektrikli ve hibrit araç pazarında hafif malzeme ihtiyacı ve otomotiv sektöründe emisyon oranlarını düşürme hedefine yönelik küçülen motor ve araç tasarımları, yüksek dayanımlı, hafif malzeme ihtiyacını artırmaktadır. Küresel cam elyaf tüketiminin yarısını otomotiv ve inşaat sektörleri, %30'undan fazlasını endüstriyel uygulamalar oluştururken, geri kalanı denizcilik uygulamaları ve rüzgâr enerjisi sektörlerine aittir. Altyapı ve boru sektöründeki gelişmeler cam elyaf tüketimini önemli ölçüde arttırırken, rüzgâr enerjisi sektörü talebin en hızlı arttığı müşteri segmenti olarak öne çıkmaktadır. Konsolide bir pazar olan cam elyaf alanında ilk beş oyuncu toplam kapasitenin %80'ini oluşturmaktadır. Son dönemde kapasite artışları ile Çinli oyuncuların pazardaki konumlanmaları güçlenmektedir. Sektörde katma değerli yeni ürünler ile ürün portföyünün çeşitlendirilmesi, teknolojik inovasyon ve maliyet yönetimi temel rekabet unsurlarıdır. 2016 yılından bu yana, inşaat sektörü, otomobil sektörü, enerji, mühendislik ve yemek hizmetleri başta olmak üzere tüm cam sektörleri canlanan ekonomi sayesinde üretim seviyelerini artırmayı veya sürdürmeyi başarmıştır. Avrupa üretim seviyesi, AB'yi Çin ve Kuzey Amerika ile birlikte dünyanın en büyük cam üreticilerinden biri olarak hala sürdürmektedir. Almanya, satış hacminin yaklaşık beşte biri ile AB'nin en büyük üreticisi olmaya devam etmektedir ve onu İtalya, Fransa, İspanya ve İngiltere izlemektedir. Cam sektörünün alt sektörleri göre AB Üyesi ülkelere göre dağılımı aşağıda yer almaktadır.



Tablo 11 AB Üyesi Ülkelerin Cam Üretim Dağılımı (2021)

Yıllar	Düzcam	Cam Ambalaj	Cam Ev Eşyası	Kesintisiz Cam Elyaf	Diğer Cam	Toplam
2006	10.981	20.967	1.526	727	1.162	35.363
2007	10.119	21.621	1.547	821	1.214	35.322
2008	10.865	21.270	1.440	823	967	35.365
2009	10.965	19.366	1.041	476	946	32.794
2010	10.099	19.990	1.016	713	1.004	32.822
2011	10.293	19.920	1.090	831	1.031	33.165
2012	9.216	19.779	1.006	634	980	31.615
2013	8.894	19.935	1.108	664	1.020	31.621
2014	9.284	20.146	1.050	658	975	32.113
2015	9.641	20.319	1.080	677	1.218	32.935
2016	9.835	21.025	1.181	702	1.178	33.921
2017	10.665	21.537	1.253	700	1.052	35.207
2018	10.643	21.755	1.337	808	861	35.404
2019	10.843	22.442	1.327	861	671	36.144
2020	10.773	22.331	1.132	853	762	35.851
2021	11.700	23.458	1.186	1.000	683	38.027

Tablo 12 AB Üyesi Ülkelerin Yıllar İtibariyle Cam Üretimi (1.000 Ton)* *: Yalıtkan cam elyaf hariç

AB üyesi ülkelerin düz cam üretimi 9-10 milyon ton düzeyindedir. Üretim seviyesinde büyüme gözlenmeyen, doyuma ulaşmış bir yapıya sahip olan Avrupa pazarının büyüklüğü de yaklaşık 9 milyon tondur. Pazarda otomotiv camı, kaplamalı cam ve lamine cam gibi işlenmiş ürünlerin payı oldukça yüksektir. AB üyesi ülkeler düz cam ve cam ambalajda ağırlıklı ihracatçı, cam ev eşyası, cam elyaf ve diğer cam çeşitlerinde ithalatçı konumdadır.

Tablo 13 Dünya Cam İthalatı (1.000 ABD Doları)Kaynak: International Trade Center, Trade Map

İTHALATÇILAR	2017	2018	2019	2020	2021
DÜNYA	73.871.678	78.775.582	78.557.224	73.098.825	86.843.983
ABD	7.931.370	8.704.970	8.123.242	7.473.414	9.490.683
ÇİN	7.247.740	7.786.535	7.577.283	7.854.243	7.830.078
ALMANYA	5.854.485	6.241.799	5.782.033	5.195.948	6.080.440
FRANSA	3.537.991	3.878.014	3.784.472	3.457.071	4.254.677
KORE	2.267.059	2.305.132	2.251.023	2.322.418	2.905.709
KANADA	2.627.113	2.610.432	2.520.197	2.348.670	2.723.213
İNGİLTERE	2.494.181	2.439.999	2.392.446	2.126.487	2.625.513
İTALYA	1.969.023	2.149.766	2.119.522	1.928.691	2.567.049
JAPONYA	2.264.071	2.425.966	2.296.745	2.227.104	2.466.771
BELÇİKA	1.851.301	1.958.388	1.984.766	1.988.760	2.401.892
HONG KONG	2.032.508	1.928.607	2.104.879	2.486.802	2.355.216
İSPANYA	1.825.976	1.893.810	1.780.788	1.607.040	2.104.648

Dünya cam ve cam mamulleri ithalatında 2021 yılı verilerine göre Çin, ABD ve Almanya ilk üç ülkeyi oluştururken; ihracatta ise yine aynı dönemde ilk üç ülkeyi Çin, Almanya ve ABD oluşturmaktadır. 2021 yılında Dünya toplam ithalat değeri 86,843 milyar dolar; ihracatı ise 86,817 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

İHRACATÇILAR	2017	2018	2019	2020	2021
DÜNYA	72.062.532	77.621.936	76.757.345	73.754.096	86.817.049
ÇİN	15.850.008	16.859.044	17.905.612	18.344.638	21.550.080
ALMANYA	6.894.165	7.784.553	7.127.434	6.622.554	7.806.736
ABD	5.829.209	5.801.333	5.545.605	4.952.161	5.634.457
FRANSA	3.306.874	3.505.072	3.366.433	3.017.999	3.500.331
HONG KONG	2.686.501	3.077.915	3.121.018	3.287.312	3.258.893
JAPONYA	3.094.292	3.274.672	3.193.822	2.975.579	3.205.925
İTALYA	2.583.372	2.799.079	2.737.149	2.512.824	3.016.349
POLONYA	1.920.084	2.291.601	2.269.277	2.154.602	2.673.887
BELÇİKA	2.137.454	2.366.771	2.307.878	1.966.395	2.514.293
KORE	1.644.706	1.795.144	1.778.227	1.979.276	2.196.190
ÇEK CUMHURİYETİ	1.882.278	1.992.954	1.886.735	1.814.433	2.134.101

Tablo 14 Dünya Cam İhracatı (1.000 ABD Doları) Kaynak: International Trade Center, Trade Map

6.2. Sektörün Türkiye'deki Genel Durumu

Cam üretiminde kullanılan en önemli girdiler, kum, soda, dolomit, kuvarz maddeleridir. Ülkemizin bu kaynaklar açısından zengin olması nedeniyle, Türk cam sanayi %98 oranında yerli hammadde kullanmaktadır.

Cam ve cam ürünleri sanayi sektörünü; Türkiye'nin en büyük 1.000 Sanayi Kuruluşu listesindeki 10 kuruluş, Türkiye'nin en büyük 500 şirketi listesindeki 7 şirket temsil etmektedir. Sektörde ana ürünlerin üretimi bu 7 şirket tarafından gerçekleştirilmekte olup, bu ürünlerin işlenmesini veya dağıtımını gerçekleştiren Türkiye coğrafyasına yayılmış yaklaşık 12 bin firma bulunmaktadır.

Son on yılda Türk Cam Sanayisinin üretim miktarı yaklaşık %100 oranında artmıştır. Türk Cam Sanayisi tüm temel cam ürünlerinin üretimini gerçekleştirmektedir. Bu kapasite, bazı alanlarda ek işlemlerden geçirilip katma değeri artırılarak nihai tüketiciye ulaştırılmaktadır. Türkiye'de üretim kapasitesinin %72'si Şişecam tarafından karşılanmaktadır. Türk Cam Sanayisi üretim kapasitesini arttırırken, katma değerli ürünlerin üretimine ve geliştirilmesine yönelik yatırımlarıyla ürün çeşitliliğini de arttırmıştır.

Ekonomik büyüme, kişi başı milli gelir değişimi, girdi verilen sektörlerin dinamiklerinin etkisiyle Türk Cam Sanayisi yaklaşık 1,6 milyar dolar değerine ulaşmıştır. 2019'da inşaat sektöründeki daralma sebebiyle tüketimde düşüş yaşanmıştır. 2020 yılında Covid-19 etkisi ile pazarda daralma devam etmiştir. Ancak 2021 yılı itibariyle düz cam tüketiminde yüksek artış beklenirken, önümüzdeki beş yıl içinde pazarın ton bazında yıllık ortalama %3-4 büyüyeceği öngörülmektedir. Pazarda üreticilerin gerçekleştirdiği yeni ürün geliştirme çalışmaları ve tanıtım tutundurma faaliyetlerine ek olarak artan çevre bilinci ve güvenlik beklentileri ile katma değerli ürün tüketiminin %18 oranında artış göstermesi beklenmektedir. Bugün hem Türkiye pazarı hem de ihracata yönelik üretim yapan otomotiv ve beyaz eşya sektörlerinin cam ihtiyacı %90 oranında Türkiye cam üretimi ile karşılanmaktadır.

Düz cam faaliyet alanında Türkiye, içinde bulunulan bölgede en büyük pazar konumundadır. Türkiye'de Düz Cam Sanayisi; son on yılda üretim kapasitesini iki katına çıkarırken, düz cam tüketimi %76 büyümüştür. Düz cam pazar büyümesi; GSYİH büyümesi, konut ve ticari bina inşaatlarındaki gelişmeler, otomotiv ve beyaz eşya üretimi, mobilya sektöründeki gelişmeler, yasal mevzuatlar ve buna bağlı olarak camın kullanım alanlarının genişlemesi gibi faktörlerden etkilenmektedir. Türkiye cam üreticileri, pazar talebini karşılamaya yönelik yatırımlarını pazardaki dalgalanmalara rağmen sürdürmüştür.

Son 8-10 yılda, sadece soğuk fırın onarımı yapılmış buna karşın yeni fırın yatırımı yapılmamıştır. 2015 yılında cam ev eşyası üretilen Şişecam Mersin Fabrikası kapanmıştır. Türkiye'de hala arz talebin üzerindedir ve kapasite artışına yönelik yeni bir yatırım gerektiren talep gelişimi bulunmamaktadır. Son 5 yıl dikkate alındığında, pazar dolar bazında yıllık ortalama %8 civarında daralmış olup pazar büyüklüğü 200 bin ton/yıl düzeyindedir. Türkiye'de bulunan cam ev eşyası kapasitesi önemli miktarda ihracata yönlendirilmiş olup, sektörün maliyet yapısı ihracat pazarlarında rekabet açısından kritik önem taşımaktadır. Ekonomik gelişmeler, sektörel hareketler, yasal düzenlemeler, tüketim harcamaları, değişen kullanıcı alışkanlıkları, trendler ve istihdam gelişimi gibi faktörler sektör büyümesini doğrudan etkilemektedir.

Cam ambalaj faaliyet alanında Türkiye'de 1,6 milyon ton/yıl üretim kapasitesine ve 1,4 milyon ton pazar büyüklüğüne ulaşılmıştır. Geçtiğimiz dönemde yıllık ortalama yaklaşık %5 seviyesinde büyüyen pazarın, gelecek beş yılda da yıllık ortalama %5 büyüyerek 1,7 milyon tona ulaşması beklenmektedir. Pazardaki büyüme paralelinde son dönemde önemli kapasite artışları gerçekleştirilmiş ve sektörde ihracat hacmi son beş yılda beş katına çıkarılmıştır. Türkiye'de; genç nüfus, yüksek şehirleşme oranı, gıda ve tarım alanlarına yönelik yatırımların artması, perakende sektörünün gelişmesi, ambalajlı gıda ve içeceklerin yaygınlaşması ambalaj tüketimini artıran önemli etmenlerdir. Ambalajlı ürünler arasındaki rekabette ikame ambalajların (PET, karton, teneke vb.) oldukça aktif olduğu görülmektedir. İkame ürünler; özellikle fiziksel dayanım, hacim ve fiyat konularında sahip oldukları avantajlarla cam ile rekabette oldukça etkilidir. Cam elyaf faaliyet alanında Türkiye, 70 bin ton/yıl üretim kapasitesine sahiptir. Sektörün ve ülkemizin dışa bağımlılığını gidermek üzere sadece bir ürün grubunda değil, cam elyafı ile ilgili tüm ürün gruplarında (keçe, kırpma, tek uçlu ve çok uçlu fitil olmak üzere tüm cam elyafı ürünleri) kompozit sanayisinin ihtiyaçlarına cevap verilmektedir. Savunma, havacılık, otomotiv, altyapı ve rüzgâr enerjisi gibi sektörlerde ürün tedarik eden stratejik bir öneme sahip cam elyaf sektörü geçen zaman içerisinde özellikle Çin Halk Cumhuriyeti menşeli ürünlerden kaynaklanan fiyat rekabetine uğramıştır.

6.3. Sektördeki Üretim Eğilimleri ve Üretilen Başlıca Ürünler

Cam sektörü ana üretim alanlarına göre şu şekilde sınıflandırılmaktadır:

- Düz camlar
 - Düz cam (Float cam + Buzlu cam)
 - Cam İşleme (Düz camın girdi olarak kullanıldığı, ek işlemlere tabi tutularak üretilen otomotiv camları (temperli, lamine, kurşuna dayanıklı), ayna, lamine camlar, kaplamalı camlar, beyaz eşya, enerji ve dekorasyona yönelik temperli camlar)
- Cam Ev Eşyası • Cam Ambalaj
- Cam Elyafı (cam yünü, cam keçe, fitil, iplik, kırılmış demet vb.)
- Diğer (cam kırığı, cam bilye, cam ampuller, elektrik lambaları, katot ışın tüpleri, camdan iç gövdeler, sinyalizasyon camları ve camdan optik elemanlar, saat ve gözlük camları, cam tuğla, karo, kiremit, mozaik, camdan laboratuvar ve eczane eşyası, cam boncuk vb.)

Sektörde üretim eğilimleri günümüz koşullarına ve etkileşim halinde olduğu sektörlerin gösterdiği gelişmelere paralel seyretmektedir.

Yapı sektöründe camla ilgili gelişmeler, çevre koruma ve enerjinin verimli kullanımı bağlamında özellikle kaplamalı camlar alanında yoğunlaşmaktadır. Bu eğilimler performansı yüksek kaplamalı yalıtım camı üniteleri, "Tentesol" ve "Tentesol T" gibi kaplamalı güneş kontrol camları ön plana çıkarmakta olup, tüketiciye daha fazla enerji tasarrufu sağlayan çevre dostu ürünler sunmaktadır.

Sektör cam elyaf üretiminde pazara, alev dayanımlı polyester, düşük çekmeli reçineler, düşük stiren emisyonlu polyester reçine gibi yeni ürünler sunmaya ve bor madenini kullanarak otomotiv, inşaat ve altyapı, elektrik, spor-eğlence, ulaştırma-nakliye ve savunma sanayi sektörlerine yönelik çalışmalar yapmaktadır.

Bunun yanında dekorasyon ve tasarım alanında görülen gelişmeler de cam ev eşyasında özel tasarım ürünleriyle, dekor ürünlerinde cam kapıların, lavaboların ve dekorların üretimine yönlendirmektedir.

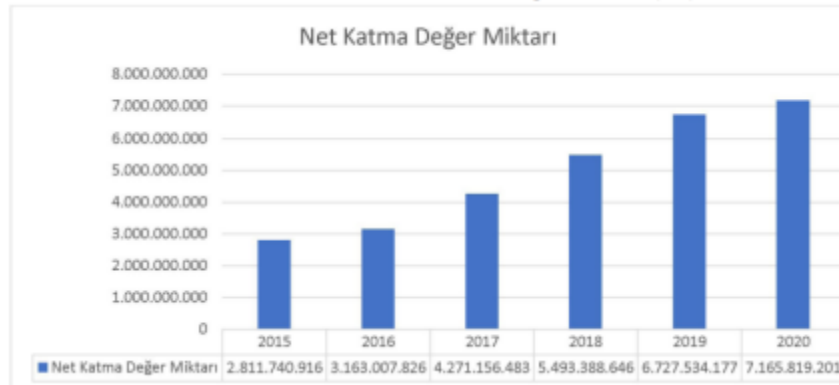
6.4. Sektörün Alt Sektörleri ve Etkileşim Halinde Olduğu Diğer Sektörler

Cam sektörü ürünleriyle inşaat, otomotiv, beyaz eşya, gıda, içki, meşrubat, ilaç, kozmetik, turizm (lokanta gibi), mobilya, boru, elektrik ve elektronik gibi birçok sektöre ve ev kesimine girdi vermektedir. Özellikle düz camda, inşaat ve otomotiv sektöründe yaşanan gelişmelerin etkisi birebir gözlenmektedir. İnşaat sektöründeki, güneş enerjisine yönelik yüksek performanslı camlar ya da otomotivde yeni girilen projeler, düz cam faaliyetlerini etkileyen unsurlardır.

Cam ambalaj alanında özellikle gıda ve kozmetik sektöründe gelişen ürün çeşitleri ve dağıtım kanallarında ambalajın önem kazanması, sektörü hareketlendirmektedir.

6.5. Sektörün Katma Değeri

Sektörde yüksek enerji tüketimine karşın cam sanayisi bir taraftan da geliştirdiği katma değeri yüksek ürünler ile çevre korumaya ve enerji tasarrufuna önemli katkılar sağlamaktadır. İnşaat ve otomotiv gibi Türkiye'nin lokomotif sektörlerine girdi veren ve cam sanayisinin ağırlıklı faaliyet alanını oluşturan düz cam sektörü özelinde kaplamalı camlar ve çift camlar, artık düz camın yerini almaktadır. Dünyada özellikle gelişmiş ülkelerdeki bu yaygın eğilimin halen gerisinde bulunulmakla birlikte, ülkemiz düz cam sektöründeki gelişmeler hızla ilerlemektedir.



Tablo 15 Cam Sektörü Net Katma Değer Miktarı Kaynak: TÜİK

6.6. Sektörün Dış Ticareti

Türkiye 2021 yılı toplam cam ve cam ürünleri ihracatı 1.357 milyon ABD doları, ithalatı ise 842 milyon ABD doları olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye cam sanayisinin en çok ihraç ettiği ürünler arasında sofras ve süs eşyası, düz cam ve fiberler bulunmaktadır. 2021 yılında İtalya, İsrail ve Almanya en fazla ihracat yapılan ilk üç ülkedir.

İTHALATÇILAR	2017	2018	2019	2020	2021
DÜNYA	915.857	966.446	1.097.565	1.052.364	1.357.757
İTALYA	60.356	71.908	93.443	107.521	129.391
İSRAİL	39.794	47.089	58.077	72.001	112.911
ALMANYA	90.898	92.161	85.980	88.585	109.051
ABD	44.023	47.717	64.646	62.177	108.650
BİRLEŞİK KRALLIK	54.037	47.369	57.681	82.386	84.258
FRANSA	42.897	47.543	61.936	64.532	61.463
İSPANYA	44.088	44.236	48.274	32.449	57.460
IRAK	34.156	32.004	42.088	41.715	55.135
ROMANYA	23.088	27.406	37.945	38.243	46.797
POLONYA	18.480	22.844	25.025	28.385	44.217
HOLLANDA	15.526	19.628	17.231	17.987	33.189

Tablo 16 Türkiye'nin İhracat Yaptığı Ülkeler (1.000 ABD Doları)

2021 yılında Çin, Almanya ve İran en fazla ithalatın yapıldığı ilk üç ülkeyi oluşturmaktadır.

İHRACATÇILAR	2017	2018	2019	2020	2021
DÜNYA	844.534	782.096	772.592	842.818	1.133.799
ÇİN	185.235	164.474	161.284	196.534	265.781
ALMANYA	80.059	85.832	91.209	96.504	108.566
İRAN	17.965	20.677	24.441	14.470	76.146
MISIR	52.843	43.468	42.883	44.728	71.252
İTALYA	68.367	58.695	61.918	76.866	69.341
BULGARİSTAN	61.793	64.822	43.900	58.961	67.464
FRANSA	51.137	51.143	55.977	62.542	64.766
MALEZYA	5.642	10.830	13.277	20.951	61.914
ABD	50.253	47.058	38.968	35.558	51.270
BELÇİKA	22.358	22.558	33.348	27.616	37.719
ÇEK CUMHURİYETİ	39.762	29.270	21.858	22.129	28.366

Tablo 17 Türkiye'nin İthalat Yaptığı Ülkeler (1.000 ABD Doları)



Tablo 18 Cam Sektöründe İthalat-İhracat Dengesi (2021 Yılına Göre Sıralı İlk 10 Ülke)

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

7.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Parsel üzerinde yer alan binaları ruhsatlı olması
- Taşınmazın bulunduğu yakın çevresindeki KDKÇA imarlı arsaların bulunması ve üst ölçek kararlar ile beraber sanayi alanlarının bu aksa doğru kayma isteğinin bulunması
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu arazinin düz bir yapıya sahip olması
- Kayseri- Kırşehir yoluna cepheli olması

❖ Zayıf Yanlar

- Faiz oranların yüksek olması nedeniyle alım satım işlemlerinde yaşanan durgunluk.
- Taşınmazın kullanım alanının büyük olması sebebiyle perakende etkisi bakımından sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi ve olası satış durumunda pazar kalış süresinin uzun olacak olması.
- Parseldeki bazı yapılarda yangından kaynaklı yıpranmalar ile bazı yapılardaki yıkık alanlar (2 numaralı hangarda belirli yerlerin yıkıldığı, 3 numaralı hangarda ise yangın sonucu tahribat olduğu tespit edilmiştir.)

❖ Fırsatlar

- Bölgeye yapılan sanayi projelerinin bölgede çekim potansiyelini arttırması
- Bölgenin gelişme potansiyelinin fazla olması

❖ Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- 10 Parselin kamulaştırmaya konu olması

7.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

7.2.1. Arsa Emsalleri

Pazarda gayrimenkul türlerine göre emsaller sorgulanmış ve analiz edilmiştir. Tespit edilen emsaller taşınmazla aynı bölgede bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde emsal arsa sayısı kısıtlı olması sebebiyle aynı bölgede farklı imar durumuna sahip ve farklı büyüklükteki arsa ve tarlalar, konumlu oldukları cadde, imar durumu gibi şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazın bulunduğu konum ve şerefiye özelliklerine göre belirli yüzdelere ile ayarlama işlemi yapılmıştır. Aşağıda belirtilen parametreler ve şerefiye yüzdeleri firma tecrübelerimize göre oluşturulmuş ve yorumlanmıştır. Etkin pazar koşullarında diğer profesyonel değerlendirme uzmanlarınca yorum farklılıkları olabileceği muhtemeldir.



Şekil 9 Satılık Arsa Emsal Haritası

SATILIK ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
Konum	Beydeğirmeni Mah. Ada: 10938 Parsel :4	Beydeğirmeni Mah. Ada: 10903 Parsel : 7	Süksün Cumhuriyet Mah. Ada: 2122 Parsel: 14	Beydeğirmeni Mah. Ada: 10941 Parsel : 13	Beydeğirmeni Mah. Ada: 10905 Parsel: 2	Beydeğirmeni Mah. Ada: - Parsel : 440
Ulaşılabilirlik	Kayseri-Kırşehir yol. 1300 m	Kayseri-Kırşehir yol.1300 m	Kayseri-Kırşehir yol. 300 m	Kayseri-Kırşehir yol. 13000 m	Kayseri-Kırşehir yol.1300 m	Kayseri-Kırşehir yol.800 m
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	İç Sokak -Ara	İç Sokak -Ara	İç Sokak -Ara	İç Sokak -Ara	İç Sokak -Ara	İç Sokak -Ara
Fiziki Durumu	Eğimsiz/Düz	Eğimsiz/Düz	Eğimsiz/Düz	Eğimsiz/Düz	Eğimsiz/Düz	Hafif Eğimli
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Fevzi Mercan Organize San. Kayseri Şehir Hastanesi Süksün Toki Evleri Nuh Naci Yazgan Üni.	Fevzi Mercan Organize San. Kayseri Şehir Hastanesi Süksün Toki Evleri Nuh Naci Yazgan Üni.	Fevzi Mercan Organize San. Kayseri Şehir Hastanesi Süksün Toki Evleri Nuh Naci Yazgan Üni.	Fevzi Mercan Organize San. Kayseri Şehir Hastanesi Süksün Toki Evleri Nuh Naci Yazgan Üni.	Fevzi Mercan Organize San. Kayseri Şehir Hastanesi Süksün Toki Evleri Nuh Naci Yazgan Üni.	Fevzi Mercan Organize San. Kayseri Şehir Hastanesi Süksün Toki Evleri Nuh Naci Yazgan Üni.
İmar Durumu	Sanayi Emsal/KAKS: 0,60	Sanayi Emsal/KAKS: 0,60	Ticari Emsal/KAKS: 0,50	Sanayi Emsal/KAKS: 0,60	Sanayi Emsal/KAKS: 0,50	Plansız Alan -
Pazarlanan Alan, m²	6.180,00	3.770,00	2.555,00	5.026,00	4.148,00	81.650,00
Gerçekci Alan, m²	6.180,00	3.770,00	2.555,00	5.026,00	4.148,00	81.650,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	4.000.000,00	2.950.000,00	2.500.000,00	4.250.000,00	2.500.000,00	26.250.000,00
İstenen Birim Fiyat, KDV Dahil TL/net m²	647,25	782,49	978,47	845,60	602,70	321,49
Açıklama & Görüşler	Büyüklik açısından farklı bir kategoride olup imar durumu benzerdir.	Büyüklik açısından farklı bir kategoride olup imar durumu benzerdir.	Büyüklik açısından farklı bir kategoride olup imar durumu benzerdir.	Büyüklik açısından farklı bir kategoride olup imar durumu benzerdir.	Büyüklik açısından farklı bir kategoride olup imar durumu benzerdir.	Büyüklik açısından kısmen benzer kategoride olup imar durumu bakımında Plansız Alan içerisinde kaldığından dolayı DOP Kesintisi (%40) Uygunlaştırma Tablosunda dikkate alınmıştır.

* 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uygulamasında DOP oranı en fazla %40'tır. DOP kesilerek oluşturulan tesisler başka amaçla kullanılmaz. DOP oranı %40'tan fazla çıkarsa, fazlalık kamulaştırma ile giderilir.

Tablo 19 Arsa Emsalleri

Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının KDV Hariç **321,49 - 978,47 TL/m²** olduğu tespit edilmiştir. Yapmış olduğumuz pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5 ile %10 arasında iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

8. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

8.1. Değer Tanımları

Bu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri ve Maliyet Yaklaşımı” takdir edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

8.1.1. Pazar değeri

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.

8.2. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4’e göre; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, 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 dahilinde 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.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

8.2.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

8.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

8.2.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

8.3. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu arsa nitelikli taşınmazların değerinin tespitinde, maliyet yaklaşımında kullanılmak amacıyla Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu 116 Ada 9 Parselin mevcut durumda fabrika fonksiyonunda olması nedeniyle değerlendirme çalışması kapsamında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazların halihazırda doğrudan gelir getiriyor olmaması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi ise; emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanamadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerlendirme çalışmasında geliştirme amaçlı mülk değerlendirme yöntemi kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

8.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi 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 mantıklı 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,

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu taşınmazlarının en iyi ve en verimli kullanımı hali hazırdaki kullanımı fonksiyonu olan **"Sanayi"** kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.

9. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

9.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar.

ARSA DEĞERİ

Piyasadan temin edilen emsaller gerek büyüklük gerekse de imar hakkı olarak taşınmazla benzer nitelikte değildir. Bu nedenle emsaller belirli şerefiye parametreleri ışığında baz parsel olarak seçilen 9 parsel göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak sonuçlar analiz edilmiştir. 9 parsel için belirlenen birim değer belli bir yüzde (%30) ile artırılarak 10 parselin değeri saptamıştır. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan şeklinde hesap edilmiştir. Düzeltilmiş arsa emsal analizi değerlendirme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımına esas değer tespitinde kullanılmak üzere hazırlanmış olup düzeltilmiş emsal tablosu aşağıdaki gibidir.

"ARSA" EMSAL AYARLAMA TABLOSU (116 Ada / 9-10 Parseller)		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İmar Hakkı	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Ticari	Sanayi	Sanayi	Plansız Alan
Ada Parsel	Emsal/KAKS:0.35	Emsal/KAKS: 0.60	Emsal/KAKS: 0.60	Emsal/KAKS: 0.50	Emsal/KAKS: 0.60	Emsal/KAKS: 0.50	-
Arsa Alanı, net m²	116/9	Ada: 10938 Parsel :4	Ada: 10903 Parsel : 7	Ada: 2122 Parsel: 14	Ada: 10941 Parsel : 13	Ada: 10905 Parsel: 2	Ada: - Parsel : 440
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	772,73	6.180	3.770	2.555	5.026	4.148	81.650
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m²		4.000.000	2.950.000	2.500.000	4.250.000	2.500.000	26.250.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı		647,25	782,49	978,47	845,60	602,70	321,49
		5%	5%	5%	10%	5%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	724,28	614,89	743,37	929,55	761,04	572,57	305,42
Konum		Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama		10%	10%	0%	5%	15%	5%
Arsa Alan Büyüklüğü		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama	199.035,96	-10%	-15%	-15%	-10%	-15%	0%
Ulaşılabilirlik	Kayseri-Kirşehir Karayolu 5 m	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		15%	10%	0%	5%	15%	10%
Reklam Kabiliyeti/ Görünürlük		Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Görünürlük İçin Ayarlama	Cadde üzerinde	15%	15%	0%	15%	15%	10%
İmar Lejant	Sanayi	Benzer	Benzer	Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha Kötü
İmar Lejant İçin Ayarlama		0%	0%	-5%	0%	0%	40%
Yapılaşma Hakkı		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü
Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama	Emsal: 0,35	-10%	-10%	-5%	-10%	-5%	40%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m² 116 Ada 9 Parsel	745,71	724,55	791,31	713,08	781,57	703,17	760,55
116 Ada 9 Parsel Değeri	148.422.452,27						
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m² 116 Ada 10 Parsel	969,42						
116 Ada 10 Parsel Değeri	749.098,94						
Toplam Arsa Değeri, TL	149.171.551,20						

Tablo 20 Arsa Uyarlama Tablosu

Pazar araştırması kapsamında konu taşınmazlardan 9 parsel için birim satış değerinin **745,71 TL/m²**, 10 parsel için birim değer **969,42 TL/m²** olarak tespit edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda imar durumu, bulunduğu bölge, caddeye olan mesafesine göre değerlerin değişim gösterdiği görülmüş, tüm bu parametreler ışığında arsa birim metrekaresi tespit edilmiştir.

9.2. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz Pazar Analizi ışığında elde edilen emsal arsa verilerinin, Pazar Yaklaşımı Yönteminde kullanılması sonucunda 116 ada 9 ve 10 Parsel parsel için elde edilen toplam arsa değeri ile birlikte taşınmaz üzerinde mevcut durumda yer alan ve yasal olan yapıların alanları, ait oldukları yapı sınıfına göre (saha tespitleri baz alınmıştır.) ayrılmış ve yeniden yapım maliyetleri kapsamında 12.08.2023 tarihinde yayımlanan "Mimarlık Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023 Yılı 2. Dönem Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri temel alınarak hesaplanarak aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. (Hesaplamalar yasal kullanım alanı esas alınarak yapılmıştır.)

116 Ada 9 Parsel Geliştirme Maliyetleri			Bakanlık Tarafından Belirlenen Maliyetler, TL/m ²	Düzeltilme Yüzdesi, %	Uygulanan Birim Maliyet (TL/m ²)	Uygulanan Birim Maliyet (USD/m ²)	Yerinde Koyma Maliyeti, (TL)	Fiziksel Eskime Oranı	Amortize Edilmiş Yapı Değeri, (TL)
Niteliği	Yapı Sınıfı	Alan (m ²)							
1. Hangar Binası	II/C	4.022	5.350	45%	7.760	264	31.210.720	20%	24.968.576
2. Hangar Binası	II/C	11.542	5.350		7.760	264	89.565.920	20%	71.652.736
3. Hangar Binası	II/C	11.106	5.350		7.760	264	86.182.560	20%	68.946.048
1. İdare Binası	III/A	596	7.500		10.875	370	6.481.500	10%	5.833.350
2. İdare Binası	III/A	1.806	7.500		10.875	370	19.640.250	10%	17.676.225
Kapalı Garaj Binası	II/C	309	5.350		7.760	264	2.397.840	20%	1.918.272
Bina Maliyetler Toplamı		29.381			8.015	272	235.478.790	18,89%	190.995.207
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri		29.381							190.995.207
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU									
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle 9 ve 10 Parseller İçin Ulaşılan Geliştirilmemiş Arsa Değeri, TL									116 Ada 9 ve 10 Parseller
Yapıların Maliyet Değeri, TL									149.171.551,20
Çevre Düzenlemesi, Aydınlatma, Tel Çit Maliyetleri Maktuen									190.995.207,00
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Değer, TL									370.000.000

Tablo 21 Maliyet Tablosu

Genel ekonomik durum sebebiyle, belirlenen birim maliyetler döviz ve akaryakıt fiyatlarındaki değişim etkisini yansıtabilecek şekilde yayımlandığı tarih ile değerleme tarihi arasındaki dönemi kapsayacak şekilde enflasyon, döviz kuru, işçilik maliyetlerindeki artışlar ve bölgesel olarak inşaat işlerinin zorluk seviyesi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Bakanlık tarafından belirlenen fiyatlara %45 oranında iyileştirme uygulanmıştır. Bu bağlamda parsel üzerinde yer alan çeşitli yapı grupları için ortalama yeniden inşa maliyeti bakanlık kabullerine hesaplanmaktadır. Ancak günümüz inşa hammadde, taşıma, kur ve lojistik faaliyetlerindeki fiyat artışları dikkate alındığında ve çevredeki inşaat işleri ile uğraşan inşaat firmaları ile yapılan görüşmeler sonucunda parsel üzerindeki yapıların yeniden inşa edilecek yapılar birim inşaat maliyetinin yapının türü ve sınıfında göre **7.760 – 10.875 TL/m²** aralığında olacağı kabul edilmiştir.

Bu bölümdeki tablolarda da verildiği üzere yapıların toplam alanları ile belirlenen ortalama birim maliyetleri çarpılarak toplam inşaat maliyeti elde edilmiştir. Elde edilen bu maliyetler bina ekonomik ömrü ve bina yaşı dikkate alınarak amortisman uygulanmış ve yapının yeniden yapım maliyeti hesaplanmıştır. Binalar için 50 yıl ekonomik ömür kabulü yapılmıştır. Amortisman oranları bina niteliğine ve kalan ekonomik ömre göre %10- %20 olarak belirlenmiştir. Parsel üzerindeki yapıların yaş hesabında ruhsat tarihi baz alınmıştır. Değerleme konusu arsada 2. Hangarın arka tarafında bulunan tek katlı proje haricindeki yapılar değerlemede göz ardı edilmiştir. Bu değerleme çalışması kapsamında konu taşınmazlar üzerinde sanayi tesisi bulunmaktadır. Taşınmazların yer aldığı Akın Plastik tesisinin inşaatı tamamlanmış olduğu ve hali hazırda sanayi tesisinin faal olarak çalışmadığı görülmüştür. 2 numaralı hangarın yenilerek faal hale getirildiği görülmüş, 3 numaralı hangarda ise yangın sonucu tahribat oluştuğu tespit edilmiştir. Söz konusu bu hususlar değerlemede dikkate alınmıştır.

9.3. Gelir Yaklaşımı

Taşınmazın değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

10. SONUÇ

10.1. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

10.1.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Mevcut değerlendirme çalışmasında tek bir yöntem (Maliyet Yaklaşımı) yöntemi kullanılarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Taşınmazın yakın lokasyonunda benzer sanayi tesisi bulunmadığı için tesis özelinde sağlıklı emsaller analiz edilememiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir yaklaşımı nihai değer takdirinde kullanılmamıştır. Taşınmazın arsa değerinin saptanabilmesi ve maliyet yaklaşımına altlık oluşturabilmesi için emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminden destek alınmıştır.

10.1.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

İlgili Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmazın güncel mülkiyet bilgileri ile başvuru yapılmış, taşınmaza ait imar durumu, ruhsat incelenmiş olup değerlendirme konusu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgeleri ve onaylı mimari projeleri ilgili belediyede rastlanılmamıştır. İlgili rapor müşterisinden temin edilen Test Yapı Denetim Firması onaylı mimari proje ile elde edilen resmi evraklar çerçevesinde asgari ölçüde bilgiler değerlendirilerek raporda bu konulara yer verilmiştir.

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

Yapılan çalışmalar süresince tapu kayıtları ile ilgili bilgiler Kocasinan Tapu Müdürlüğünden, yapı ruhsatı ve imar durumu ile bilgiler Kocasinan Belediyesi, Mimari proje, portföy detayları ve krokiler ise müşteri tarafından sağlanmıştır.

116 Ada 9 Parsel üzerinde yer alan tüm yapılar için yasal gerekler yapı ruhsatı alınarak kısmen yerine getirilmiş olup, yapı kullanma izin belgesi alınmadığı için mevzuat gereğinde yasal prosedür henüz tamamlanmamıştır.

116 ada 6 parselin ifrazı ile 116 ada 9 ve 10 parselleri oluşturmuştur. 116 ada 10 parsel hali hazırda imarlı olmasına rağmen Karayolları Genel Müdürlüğünün kamulaştırma kararı sonucu yol olarak tescil edilmiştir. Kamulaştırma işlemi henüz tamamlanmamış olup, mülkiyet FORMET DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne aittir. Söz konusu taşınmaz yol vasfında olmasına rağmen hali hazırda yol olarak kullanılmamaktadır.

10.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları, satış ve karlılık verileri ile günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 116 ada 10 parsel için; 116 ada 6 parselin ifrazı ile 116 ada 9 ve 10 parselleri oluşturmuştur. 116 ada 10 parsel hali hazırda imarlı olmasına rağmen Karayolları Genel Müdürlüğünün kamulaştırma kararı sonucu yol olarak tescil edilmiştir. Kamulaştırma işlemi henüz tamamlanmamış olup, mülkiyet FORMET DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne aittir.

Taşınmazın hali hazırda imarlı olması ve kamulaştırılacak alanlarında kamulaştırma bedellerinin piyasa değerlerine yakın şekilde olması nedeniyle taşınmaza değer takdir edilmiştir.

10.3. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi ile ulaşılan değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazları değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir. Tüm bu bilgiler dikkate alınarak konu parsel ve üzerinde yer alan değerlemeye tabi yapılara ait pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde tahmin ve takdir edilmiştir.

NIHAI DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazların Pazar Değeri, TL	370.000.000,00	444.000.000,00
Taşınmazların Pazar Değeri, USD	12.572.205,23	15.086.646,28
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	370.000.000,00	444.000.000,00
	Üç Yüz Yetmiş Milyon Türk Lirası	Dört Yüz Kırk Dört Milyon Türk Lirası

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %20 olacağı kabul edilmiştir.

Dolar Kuru: 30.12.2023 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD:29.43 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Beydeğirmeni Mahallesi 772,73 m² yüzölçümüne sahip “Yol” nitelikli 116 Ada 10 parsel ile 199.035,96 m² yüzölçümüne sahip 116 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan “Arsa” nitelikli taşınmaz ve üzerindeki yasal nitelikte olan yapıların toplam pazar değeri K.D.V. Hariç **370.000.000 TL (Üç Yüz Yetmiş Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gökân KALIR

Mehmet EROL

Tolga ERDEM

Lisans No: 401529

Lisans No: 410067

Lisans No: 411407

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Denetmen

Sorumlu Değerleme Uzmanı

11. EKLER

- TAŞINMAZ GÖRSELLERİ
- MİMARİ PROJE GÖRSELLERİ
- YAPI RUHSATI
- İMAR DURUM BİLGİSİ
- KONUM
- TAKYİDAT BİLGİLERİ
- ŞİRKETE AİT SPK LİSANSI
- UZMANLARA AİT SPK LİSANSLARI
- UZMANLARA AİT ÖZGEÇMİŞLER