

FORMET METAL ve CAM SANAYİ A.Ş.

KAYSERİ İLİ, KOCASINAN İLÇESİ, BEYDEĞİRMENİ MAHALLESİ,
15142 ADA 1 PARSELDE YER ALAN
FABRIKA VE ARSASININ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025-PD-43

Rapor Tarihi: 30.09.2025



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Formet Metal ve Cam Sanayi A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	05.09.2025
DEĞER TARİHİ	30.09.2025
RAPOR TARİHİ	30.09.2025
RAPOR NO	2025-PD-43
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Konu taşınmazla ilgili olarak şirketimiz tarafından daha önceki yıllarda; Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde; 17.08.2021 Tarihli 2021-A-518 numaralı, 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-1 numaralı ve 31.12.2023 Değer Tarihli 2024-PD-7 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	05.09.2025 tarih, 2025-0909 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, 15142 ada 1 numaralı parsel üzerinde bulunan fabrika ve arsasının değerinin 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak 30.09.2025 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, 15142 Ada 1 Parsel Numaralı Arsa nitelikli taşınmazdır.
SAHİBİ	Formet Metal ve Cam Sanayi A.Ş. (1/1)
MEVCUT KULLANIM	Fabrika
TAPU İNCELEMESİ	Taşınmazın TAKBİS sorgusunda kayıtlar vardır. (BKZ.5.2 Tapu İncelemesi)

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Pazar Değeri TL (KDV Hariç)	650.000.000,00 TL
--	-------------------

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Cemil Özgür DİKAY (SPK Lisans No: 406517)
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.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI.....	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 8 -
4. GAYRİMENKULUN KONUM ANALİZİ.....	- 11 -
4.1. BÖLGE VERİLERİ	- 11 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	- 12 -
5. GAYRİMENKULÜN TANIMI	- 14 -
5.1. HUKUKİ TANIMI	- 14 -
5.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	- 14 -
5.3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	- 15 -
5.4. BELEDİYE İNCELEMESİ.....	- 18 -
5.5. KARAR VE TUTANAKLAR.....	- 19 -
5.6. YAPI DENETİM FİRMASI	- 19 -
5.7. SON ÜÇ YIL İÇİNDE GERÇEKLEŞEN HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	- 19 -
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ.....	- 19 -
6.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 20 -
6.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 21 -
7. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ	- 22 -
7.1. DEĞER TANIMLARI.....	- 22 -
7.2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 22 -
7.3. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 23 -
8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 24 -
8.1. PAZAR YAKLAŞIMI.....	- 24 -
8.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
9. SONUÇ	- 26 -
9.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	- 26 -
9.2. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLEŞİ	- 26 -
9.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 27 -
10. EKLER.....	- 28 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1. YILLIK OLARAK TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI	- 10 -
TABLO 2. MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 14 -
TABLO 3. TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
TABLO 4. KULLANIM ALANI TABLOSU	- 17 -
TABLO 5. ARSA EMSALLERİ	- 21 -
TABLO 6. ARSA UYARLAMA TABLOSU	- 24 -
TABLO 7. MALİYET TABLOSU	- 25 -
GRAFİK 1. TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUS ARTIŞ HIZI	- 7 -
GRAFİK 2. KAYSERİ NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3. KOCASINAN NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIĞINA GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
GRAFİK 4. GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 8 -
GRAFİK 5. İNŞAAT MALİYETLERİ ENDEKSİ VE DEĞİŞİMİ	- 9 -
GRAFİK 6. HARCAMA TÜRÜNE GÖRE İNŞAAT MALİYETLERİ	- 9 -
GRAFİK 7. DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 9 -
GRAFİK 8. TÜFE DEĞİŞİM ORANLARI	- 9 -
GRAFİK 9. TÜRÜNE GÖRE AYLIK SATIŞ MİKTARLARI	- 10 -
GRAFİK 10. YABANCILARA YAPILAN KONUT SATIŞLARI	- 10 -
ŞEKİL 1. TÜRKİYE HARİTASI	- 11 -
ŞEKİL 2. KAYSERİ HARİTASI	- 12 -
ŞEKİL 3. TAŞINMAZIN ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI	- 12 -
ŞEKİL 4. TAŞINMAZIN KONUMU VE ULAŞIM AĞI	- 13 -
ŞEKİL 5. YAKIN PLAN HARİTA	- 13 -
ŞEKİL 8. KONUM GÖRSELİ	- 15 -
ŞEKİL 6. VAZİYET PLANI GÖRSELİ	- 16 -
ŞEKİL 7. İMAR DURUM GÖRSELİ VE PLAN NOTLARI	- 19 -
ŞEKİL 9. SATILIK ARSA EMSAL HARİTASI	- 21 -

RAPOR BİLGİLERİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor Formet Metal ve Cam Sanayi A.Ş.'nin 05.09.2025 tarihli talebi üzerine şirketimiz tarafından 30.09.2025 değerlendirme tarihli olarak 30.09.2025 tarihinde 2025-PD-43 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, 15142 ada 1 numaralı parsel üzerinde bulunan fabrika ve arsasının 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 edilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Cemil Özgür Dıkay (Lisans No: 406517) 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 30.09.2025 tarihli değeri tespit edilerek, gerekli çalışmalar 30.09.2025 tarihinde yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor şirketimiz Formet Metal ve Cam Sanayi A.Ş. ile Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.09.2025 tarihli ve 2025-0909 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 2021-A-518 numaralı, 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-1 numaralı ve 31.12.2023 Değer Tarihli 2024-PD-7 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” ile “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme 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, 05.09.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 15142 ada 1 numaralı parsel üzerinde bulunan fabrika binası ve arsasının 30.09.2025 tarihli pazar değerinin Türk lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

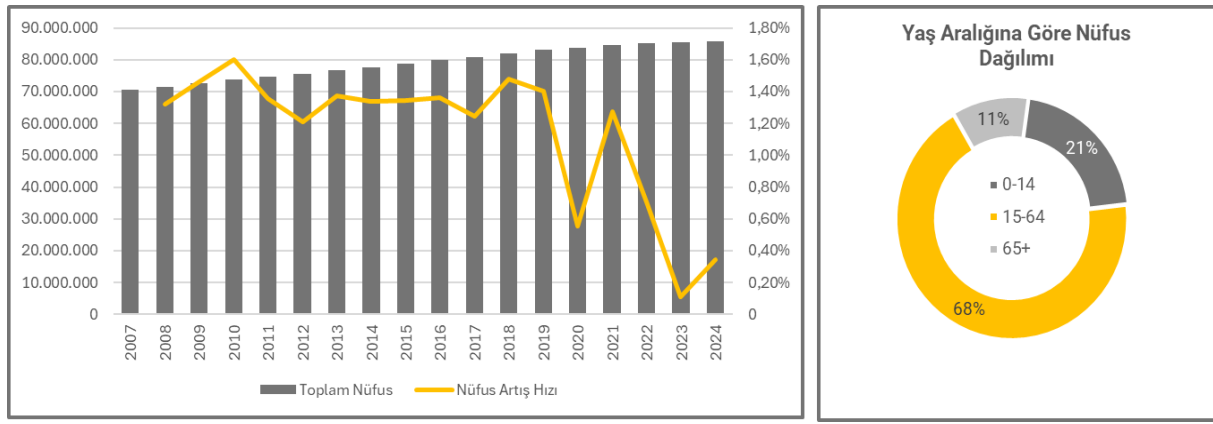
3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

Türkiye'de ikamet eden nüfus, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

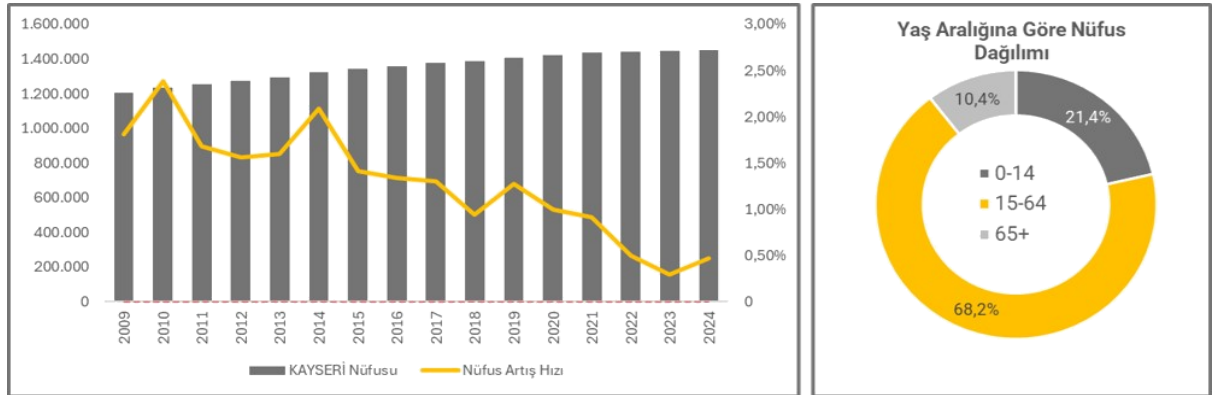


Grafik 1. Türkiye Nüfusu ve Nüfus Artış Hızı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Kayseri

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Kayseri Nüfusu bir önceki yıla göre 6.775 artmıştır. Kayseri Nüfusu 2024 yılına göre 1.452.458'dir. Bu nüfus, 725.633 erkek ve 726.825 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,96 erkek, %50,04 kadındır. Yüzölçümü 16.970 km² olan Kayseri ilinde kilometrekareye 86 insan düşmektedir. Kayseri nüfus yoğunluğu 86/km²'dir.



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.

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Kocasinan

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Kocasinan Nüfusu bir önceki yıla göre 461 artmıştır. Kocasinan Nüfusu 2024 yılına göre 365.614'tür. Bu nüfus, 182.661 erkek ve 182.953 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,96 erkek, %50,04 kadındır.



Grafik 3. Kocasinan Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralığına Göre Dağılımı

3.2. Ekonomik Veriler**Temel Ekonomik Göstergeler**

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %7,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %6,1, diğer hizmet faaliyetleri %4,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %1,8, hizmetler %1,3, finans ve sigorta faaliyetleri %0,5 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %0,3 arttı. Tarım sektörü %2,0, sanayi ise %1,8 azaldı.

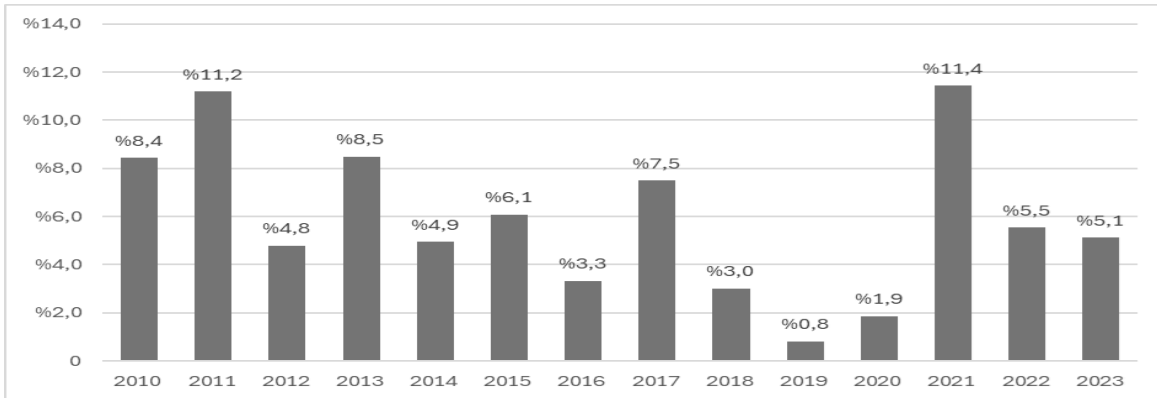
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,7 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %36,7 artarak 12 trilyon 125 milyar 173 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 335 milyar 504 milyon olarak gerçekleşti.

Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,01 azalırken ithalatı %3,0 arttı.

İşgücü ödemeleri, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,9 arttı. Net işletme artığı/karma gelir %31,2 arttı.

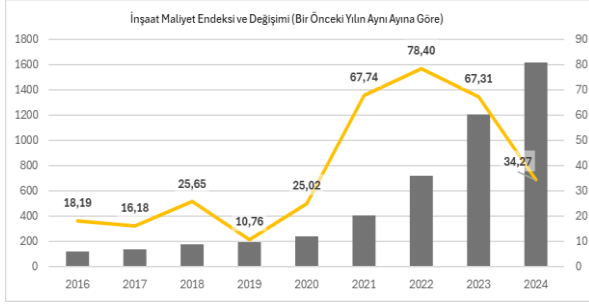
İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %41,7 iken, bu oran 2025 yılı birinci çeyreğinde %43,7 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %36,4 iken, 2025 yılı birinci çeyreğinde %35,0 oldu.



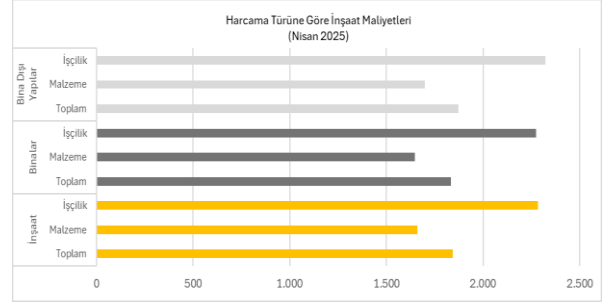
Grafik 4. GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri

*Kaynak: TÜİK

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



Grafik 5. İnşaat Maliyetleri Endeksi ve Değişimi



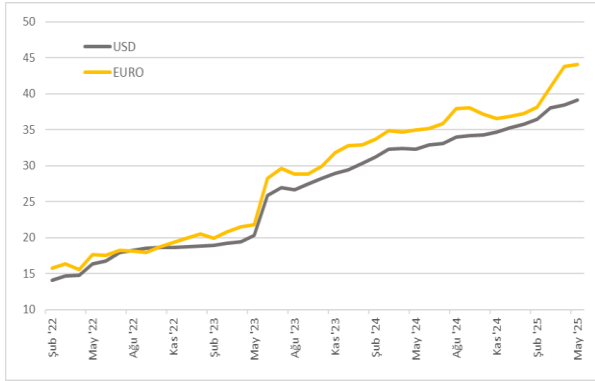
Grafik 6. Harcama Türüne Göre İnşaat Maliyetleri

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %1,67 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,69 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,01 arttı, işçilik endeksi %1,07 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,00 arttı, işçilik endeksi %31,82 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,14 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,15 arttı, işçilik endeksi %1,11 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,96 arttı, işçilik endeksi %30,93 arttı.

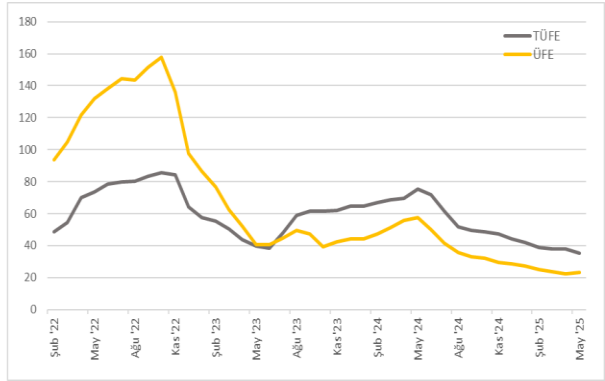
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,22 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,58 arttı, işçilik endeksi %0,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %15,08 arttı, işçilik endeksi %35,10 arttı.

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası iş birliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan tüketici güven endeksi, Nisan ayında 83,9 iken Mayıs ayında %1,1 oranında artarak 84,8 oldu. Tüketici güven endeksinin 100'den büyük olması tüketici güveninde iyimser durumu, 100'den küçük olması tüketici güveninde kötümser durumu göstermektedir.

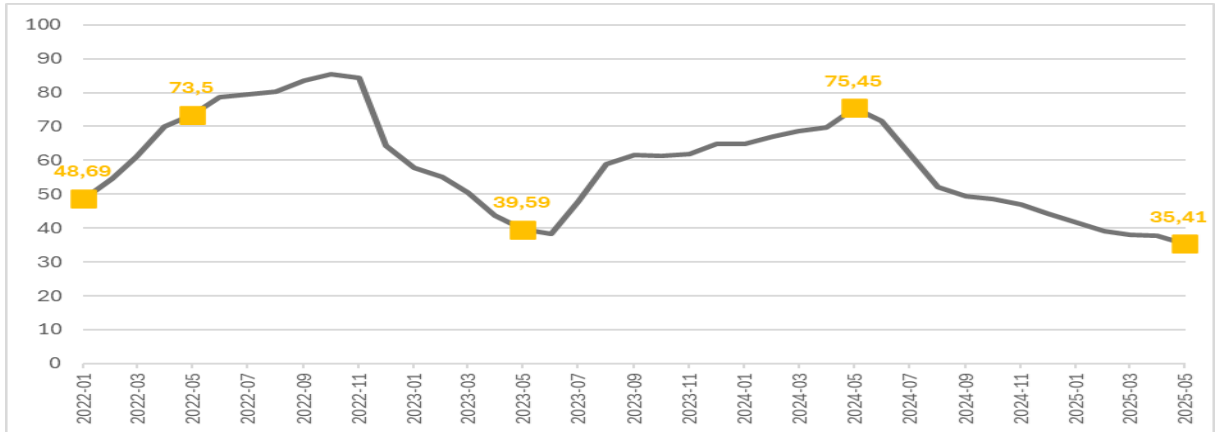


Grafik 7. Döviz Kurları & Enflasyon Oranları

*Kaynak: TCMB



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,53 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,09 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %35,41 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %45,80 artış olarak gerçekleşti.



Grafik 8. TÜFE Değişim Oranları

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

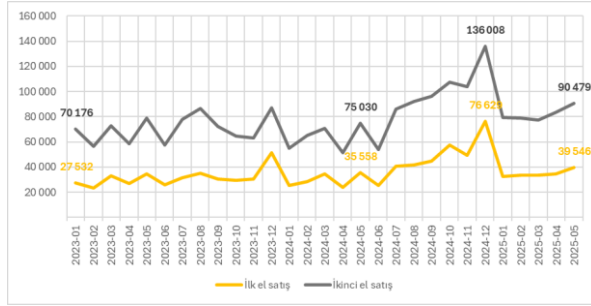
TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2025	Mayıs 2025	Mayıs 2024	Mayıs 2023
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,53	3,37	0,04
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	15,09	22,72	15,26
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	35,41	75,45	39,59
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	45,8	62,51	63,72

Tablo 1. Yıllık Olarak TÜFE Değişim Oranları

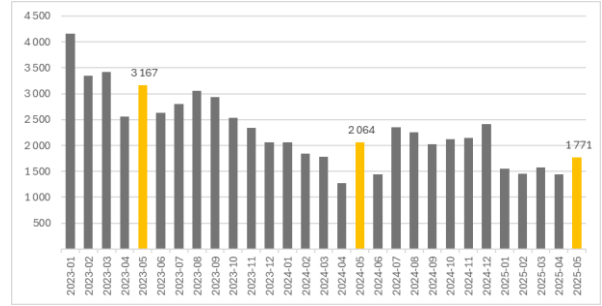
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında artarak 130 bin 25 oldu. Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,4 oranında artarak 584 bin 170 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,2 oranında artarak 39 bin 546 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,4 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 oranında artarak 174 bin 55 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 oranında artarak 90 bin 479 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,6 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,0 oranında artarak 410 bin 115 olarak gerçekleşti.



Grafik 9. Türüne Göre Aylık Satış Miktarları



Grafik 10. Yabancılar yapılan konut satışları

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 oranında azalarak bin 771 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,7 oranında azalarak 7 bin 789 oldu.

4. GAYRİMENKULUN KONUM ANALİZİ

4.1. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli 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 /Membra 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.

GAYRİMENKULUN KONUM ANALİZİ

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 ilkokul, 67 ortaokul, 25 lise ve 2 üniversitesi bulunmaktadır.



Şekil 2. Kayseri Haritası

4.2. Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

Gayrimenkule 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 taşınmaz sağ kolda konumlu 15142 ada 1 parsel içerisinde konumlanmaktadır.

Taşınmazın 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.

Parselin 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. Taşınmazın Önemli Merkezlere Uzaklıkları

GAYRİMENKULUN KONUM ANALİZİ



Şekil 4. Taşınmazın Konumu ve Ulaşım Ağı



Şekil 5. Yakın Plan Harita

GAYRİMENKULÜN TANIMI

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	
(15142/1 No.lu Parsel)					
SAHİBİ	:	Formet Metal ve Cam Sanayi A.Ş. (1/1)			
İLİ	:	Kayseri			
İLÇESİ	:	Kocasinan			
MEVKİİ	:	-			
MAHALLESİ	:	Beydeğirmeni Mah.			
NİTELİĞİ	:	Arsa			
YEVMIYE NO	:	10674			
TAPU TARİHİ	:	13.02.2025			
ADA NO	PARSEL NO	TAŞINMAZ ID	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	CİLT NO	SAYFA NO
15142	1	133895019	117.926,00	22	2182

Tablo 2. Mülkiyet Bilgileri

5.2. Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

15.09.2025 tarihi itibarı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Mülkiyet Bilgileri bölümünde, eski 116 ada 9 nolu parselde yapılan ifraz işlemi sonrasında oluşan rapor konusu taşınmazın malik bilgisinin (**Formet Dış Ticaret A.Ş.**), Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği kapsamında "**Formet Metal ve Cam Sanayi A.Ş.**" olarak değiştirildiği belirtilmektedir. (Tarih: 13/02/2025 – Yevmiye: 10674)

15142 ADA 1 PARSEL;

İRTİFAK HANESİ	:	-
İPOTEK	:	-
BEYANLAR HANESİ	:	-

Tablo 3. Takyidat Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TANIMI

5.3. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

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

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 6. Konum Görseli

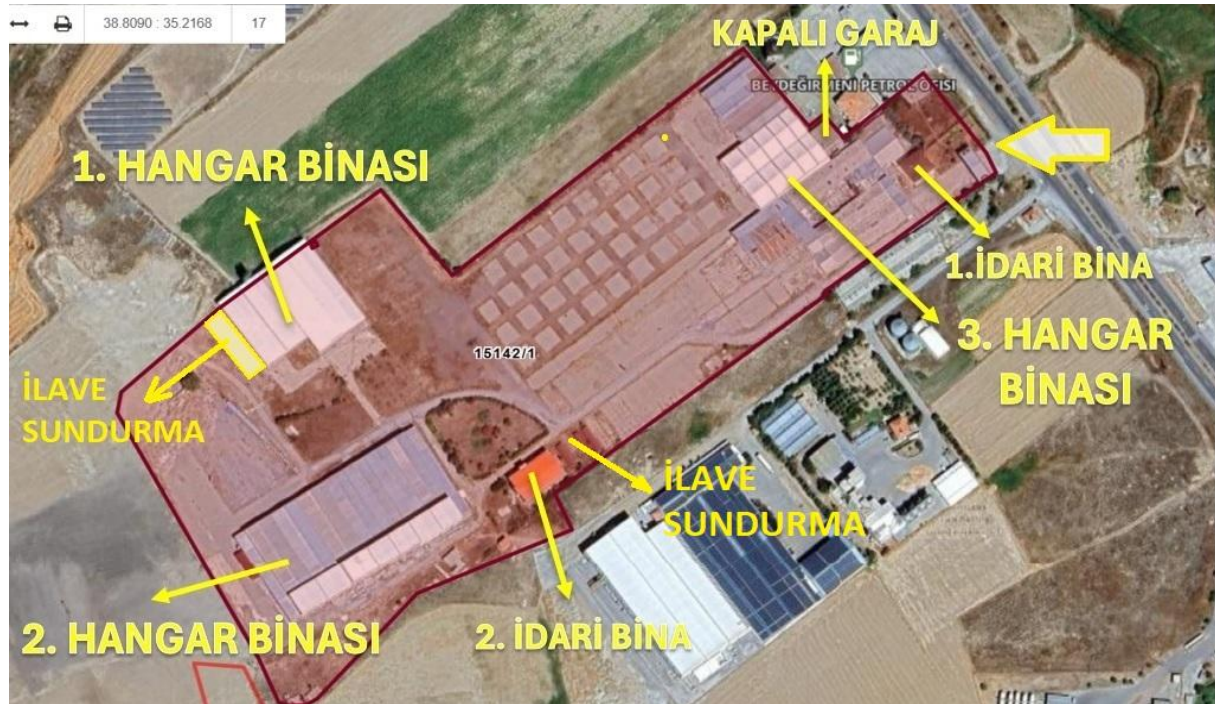
Değerleme konusu projenin yer aldığı bölge Kayseri merkeze yaklaşık 30-35 dakika mesafede olup, özel araçlar ile taşınmazın bulunduğu bölgeye erişilebilirlik kolay seviyedir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin kuzey, batı, güney ve doğu aksında yoğun yapılaşma bulunmamakta olup, alınacak 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.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

15142 ADA 1 PARSEL (Formet Metal ve Cam Sanayi Tesisi)



Taşınmaz, 117.926,00 m² yüzölçümlü 15142 ada, 1 parsel olup, mahallinde yapılan incelemede, 3 adet hangar, 2 adet idari bina, kapalı garaj ve ilave sundurma alanlarından oluştuğu tespit edilmiştir. Karma kullanımlı projede 2 adet idari bina ve 3 adet hangar binası olmak üzere toplam 5 blok bulunmaktadır. Mahallinde yapılan tespite göre proje bünyesindeki bloklar; 1. Hangar Binası, 2. Hangar Binası, 3. Hangar Binası, 1. İdari Bina ve 2. İdari Bina olarak adlandırılmıştır.



Şekil 7. Vaziyet Planı Görseli

1. Hangar Binası: Birbirine bitişik durumda 2 kısımdan oluşmaktadır. Ana bina zemin + asma kattan oluşmakta olup; zemin katı depolama alanı, asma katı ise personel ve yönetim odası olarak kullanılmaktadır. Diğer bina ise tek katlı olup; üretim tesisi/atölye olarak kullanılmaktadır. Zemin kat alanı 3.758 m², asma kat alanı 264 m² olan değerlendirme konusu taşınmazın **projesine göre toplam 4.022 m²** kapalı alanı bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın kuzeybatı yönünde parsel sınır cephesine kadar genişletilmesi suretiyle, kapalı alanda **716 m² artış** sağlandığı ve bu doğrultuda toplam kapalı alanın **4.738 m²**'ye ulaştığı tespit edilmiştir. Ayrıca batı cephede yapı boyunca uzanan, 57 m uzunluğunda ve 8 m genişliğinde yaklaşık **456 m²** alanlı proje harici **ilave sundurma yapı** tespit edilmiş olup, mevcut kullanım alanı üzerinden sundurma alanı olarak dikkate alınmıştır.

GAYRİMENKULÜN TANIMI

2. Hangar Binası: Projesine göre 10.826 m²'lik taban oturum alanına sahip hangarın zemin katında showroom alanı, satış ofisi, üretim tesisi, soyunma odası, teknik hacimler, depo hacimleri, personel odası, revir ve kalite laboratuvarı alanları bulunmaktadır. Hangar içerisinde 337,62 m² ve 433,83 m² alanlı olmak üzere 2 adet asma kat bulunmaktadır. Asma katlar ise arşiv sevkیات, pazarlama, satın alma, toplantı, muhasebe ve yönetim odası ile yemekhane alanlarından oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın **projesine göre toplam 11.598 m²** kapalı alanı bulunmaktadır. Mahallinde, değerlendirme konusu taşınmazın kuzeydoğu cephesinde yer alan asma katında 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** taban oturum alanına sahip, içerisinde ham madde ve malzeme depoları ile yüksek açıklığa sahip geniş ana kullanım alanlarının bulunduğu tek katlı hangar binasının, projesine uygun şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir.

1. İdari Bina: Projesine uygun inşa edilen bina, zemin kat ve 1. normal kattan oluşmaktadır. Binanın zemin katında, arşiv odası, mescit ve teknik hacimler; 1. normal katında ise 2 adet sekreter odası, genel müdür yardımcısı odası, genel müdür odası, muhasebe odası, pazarlama odası, satın alma odası, yönetim kurulu başkanı odası ve toplantı odası yer almaktadır. 1. İdari Bina, projesinde ve mahallinde toplam **596 m²** kapalı kullanım alanına sahiptir.

2. İdari Bina: Projesine uygun inşa edilen bina, bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kattan oluşmaktadır. 236 m² alanlı bodrum katında, arşiv odası ve kazan dairesi; 780 m² alanlı zemin katında, pazarlama odası, danışma alanı, yönetim kurulu başkan odası, toplantı odası, genel müdür yardımcısı odası, satın alma odası, muhasebe odası, giriş holü ve mutfak; 790 m² alanlı 1. normal katında ise genel müdür odası, dinlenme odası, temizlik odası, lojistik, pazarlama sevkیات odası, toplantı odası, muhasebe finansman odası, arşiv odası, mescit ve balkon hacimleri yer almaktadır. 2. İdari Bina, projesinde ve mahallinde toplam **1.806 m²** kapalı kullanım alanına sahiptir. *Mahallinde yapılan incelemede, ekspertiz tarihi itibarıyla bina içerisinde kapsamlı tadilat çalışmalarının sürdüğü, iç mekanlarda tüm hacimleri kapsayacak şekilde yenileme uygulamalarının gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.*

Kapalı Garaj: Projesine uygun inşa edilen yapı, zemin kat ve 1. normal kattan oluşmaktadır. 234 m² alanlı zemin katında kalorifer odası, 2 adet depo ve garaj hacimlerinden; 75 m² alanlı 1. normal katında ise depo hacimlerinden oluşmaktadır. Kapalı garaj, projesinde ve mahallinde toplam **309 m²** kullanım alanına sahiptir.

İlave Sundurma Yapılar: Mahallinde yapılan incelemede, 1. Hangar Binasının batı cephesinde yapı boyunca uzanan 57 m uzunluğunda ve 8 m genişliğinde yaklaşık **456 m²** alanlı proje harici ilave sundurma yapı tespit edilmiştir. Buna ek olarak, 2. İdari Binasının doğu cephesinde her biri yaklaşık 17 m uzunluğunda ve 4,6 m genişliğinde, araç park yeri olarak kullanılan, mevcut durumda toplam **234 m²** alanlı, üzerindeki kaplama malzemesi sökülmüş, üç adet çelik sundurma iskeleti tespit edilmiştir. Çevresi açık olan proje harici bu yapılar, yasal kullanım alanına dahil edilmemiş olup, değerlendirme aşamasında mevcut kullanım alanı üzerinden, toplam **690 m²** sundurma alanı olarak dikkate alınmıştır.

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. İdari Bina	596	596
2. İdari Bina	1.806	1.806
Kapalı Garaj Binası	309	309
Sundurma Alanı	0	690
Arsa Genelindeki Toplam İnşaat Alanı	29.381	30.787

Tablo 4. Kullanım Alanı Tablosu

GAYRİMENKULÜN TANIMI

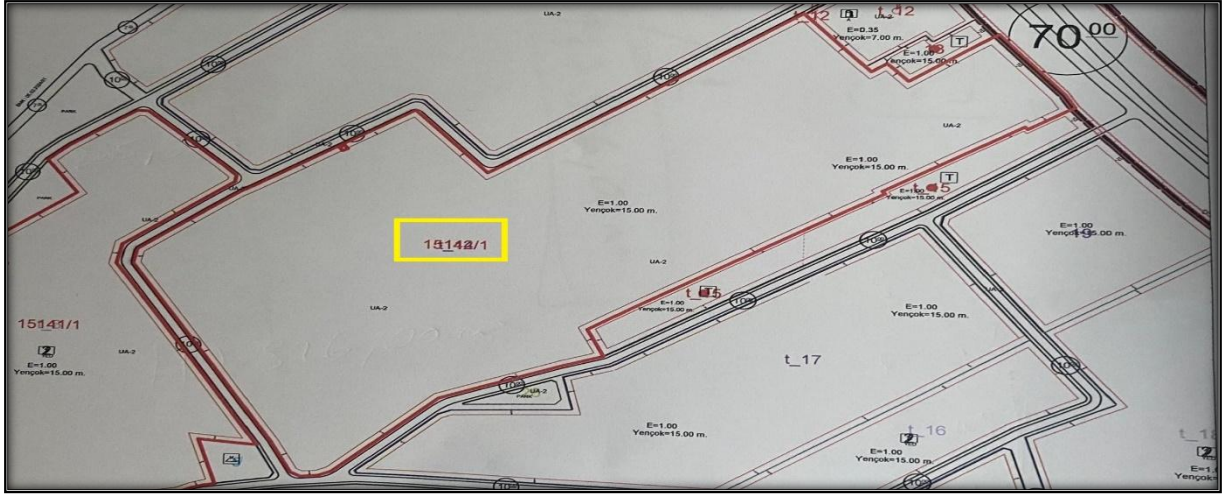
5.4. Belediye İncelemesi

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, konu taşınmazın bulunduğu bölgenin, **15.03.2024 tasdik tarihli Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 116 ada 9 parsel ve mücavirine ilişkin düzenlenen 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı** kapsamında kaldığı; plan onama sınırları içerisindeki alanın **yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim tesisi alanı, sanayi alanı, ticaret alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı, belediye hizmet alanı, park alanı, cami, su yüzeyi ve yol** olarak planlandığı bilgisi alınmıştır.

Kocasinan Belediye Meclisi'nin 05.02.2024 tarih ve 31 sayılı kararı uyarınca uygulanan söz konusu plan kapsamında, 116 ada 9 parsel üzerinde yapılan ifraz işlemi sonucu 15141 ada 1 parsel ile rapor konusu 15142 ada 1 parselin oluştuğu; rapor konusu 15142 ada 1 parsel için belirlenen yapılaşma koşullarının ise **'Sanayi Alanı', Yençok: 15,00 m ve E: 1,00** olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu parsel belediye sınırları içerisinde yer almakta olup; imar uygulaması görmüş niteliktedir.



Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Beydeğirmeni Mahallesi,
116 Ada 9 Parsel ve Mücavirine İlişkin 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı

Tablo 1: Alan Dağılımı

Fonksiyon adı	Meri plan	Plan Değişikliği
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı	38.408,37 m ²	183.214,03 m ²
Sanayi Alanı	213.199,69 m ²	310.980,74 m ²
Pasif Yeşil Alanı	-	11.427,77 m ²
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	-	8.490,7 m ²
Ticaret Alanı	-	17.561,67 m ²
Cami	-	1.535,59 m ²
Belediye Hizmet Alanı	-	5.857,48 m ²
Park Alanı	-	30.447,58 m ²
Su Yüzeyi	-	889,19 m ²
Yol	11.742,65 m ²	148.344,6 m ²
Toplam	263.350,65 m ²	718.749 m ²

5. Planlama Kararları

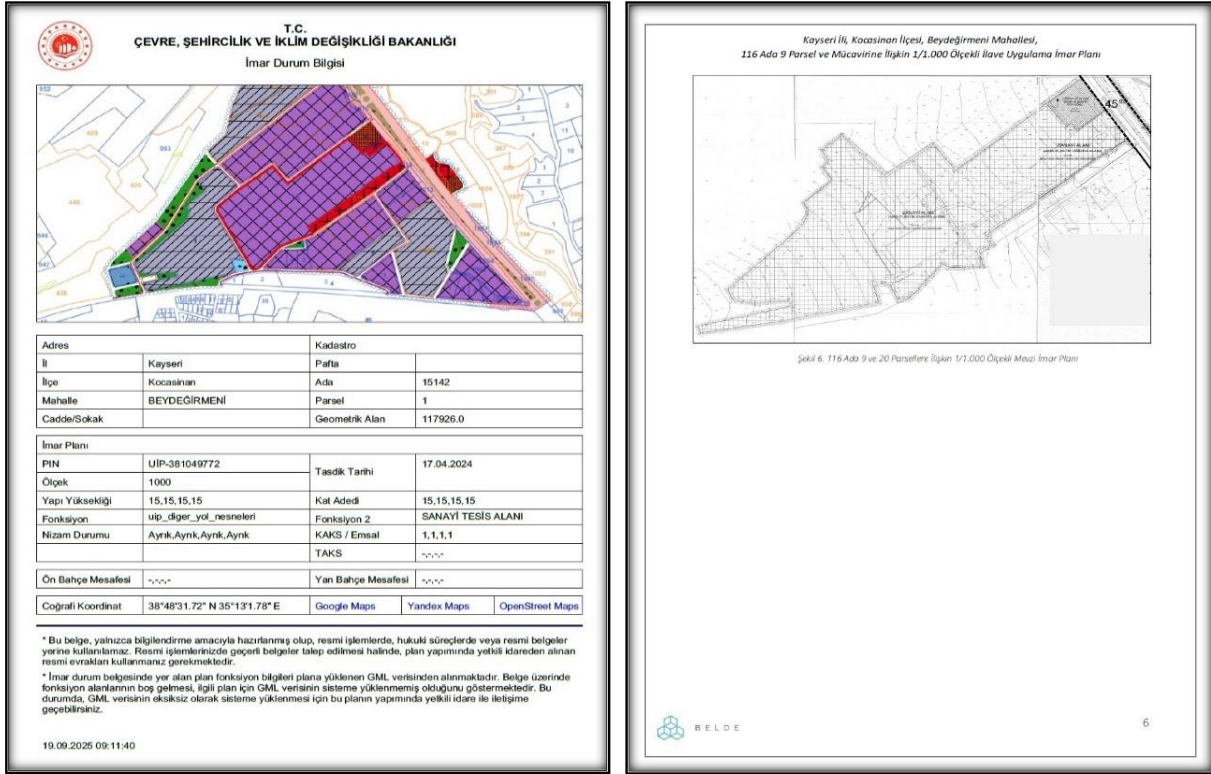
- İLAVE İMAR PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN, KOCASINAN İLÇESİ, BEYDEĞİRMENİ MAHALLESİ, 116 ADA 9 PARSEL VE MÜCAVİRİNİ KAPSAMAKTADIR.
- PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ ALAN; YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANI, SANAYİ ALANI, TİCARET ALANI, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI, PARK ALANI, CAMİ, SU YÜZEYİ VE YOL OLARAK PLANLANMIŞTIR.
- PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN İMAR PLANINA ESAS YAPILAN JEOLÖJİK ETÜD KAPSAMINDA HAZIRLANAN YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI'NDA ÖA-5.1 (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR) VE UA-2 (UYGUN ALANLAR: KAYA ORTAMLARI)

Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Beydeğirmeni Mahallesi,
116 Ada 9 Parsel ve Mücavirine İlişkin 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı

LEJANTINDA KALDIĞI GÖRÜLMEKTEDİR. UYGULAMA AŞAMASINDA AYRINTILI ARAŞTIRMALAR YAPILACAK VE GEREKLİ ÖNEMLER ALINACAKTIR.

- SANAYİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E= 1,00, Yençok=15,00 METRE OLARAK BELİRLENMİŞTİR.**
- YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINA DAYALI ÜRETİM TESİSİ ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E= 1,00, Yençok=15,00 METRE OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
- TİCARET ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E= 1,00, Yençok=15,00 METRE VE E=0,30, Yençok= 8,50 METRE OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E=0,30, Yençok= 8,50 METRE VE E=0,35, Yençok= 7,00 METRE OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
- BELEDİYE HİZMET ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; E=1,00, Yençok=2 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ İMAR PLANI, PLAN NOTLARI, MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ



Şekil 8. İmar Durum Görseli ve Plan Notları

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.

- 116 ada 6 parsel tevhit işlemi sonucu 116 ada 9 ve 10 numaralı parseller olarak bölünmüş, 116 ada 9 parsel ise yeniden tevhit işlemi sonucu 15141 ada 1 parsel ve 15142 ada 1 parsel olmak üzere bölünmüştür. Değerleme konusu taşınmaz için eski ada parsel numarası üzerinden (116/6) Yapı Ruhsatı düzenlendiği tespit edilmiştir.

- Kayseri İl Özel İdaresi tarafından, 116 ada 6 parsel üzerinde Akın Plastik Boru San. A.Ş. hissedarı adına yaptırılacak toplam **28.398 m²** büyüklüğündeki hangar için düzenlenmiş olan **08.11.2012 tarih ve 2012/60 sayılı yapı ruhsatına** ilişkin 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. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

5.7. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde gerçekleşmiş mülkiyet değişikliği bulunmaktadır. Bu kapsamda satış işlemi doğrultusunda 17.06.2021 tarihinde taşınmazın mülkiyeti, Garanti Finansal Kiralama Anonim Şirketi'nden, A dan Z ye Metal Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne geçmiştir. 10.05.2022 tarihinde "A dan Z ye Metal Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi" olan malik ünvan değiştirerek "Formet Dış Ticaret Anonim Şirketi" olmuştur. 13.02.2025 tarihinde ise "Formet Dış Ticaret Anonim Şirketi" olan malik ünvan değiştirerek "**Formet Metal ve Cam Sanayi A.Ş.**" olmuştur. Ayrıca, tapu kayıtlarında belirtilen 02.08.2024 tarih ve 44477 yevmiye numaralı işlem ile, eski 116 ada 9 parselin ifrazı sonucunda 15141 ada 1 parsel ve **rapor konusu olan 15142 ada 1 parsel** oluşturulmuştur.

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

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

6.1. Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Parsel üzerinde yer alan binaların 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
- Parsel üzerinde yer alan binalarda, tamamlanmış/devam eden geniş çaplı tadilat çalışmalarının yapılması, bu kapsamda tesislerin faal duruma getirilmiş olması (2 numaralı hangarın yenilenerek, tesisin faal duruma getirildiği, ayrıca satış ofisi ve showroom kısımlarının eklendiği, 3 numaralı hangarda ise yangın sonucu tahribat gören kısımlarda tadilat çalışmalarının başlatıldığı, 2 numaralı idari binada ise iç mekânın komple yenilenmiş olduğu tespit edilmiştir.)

❖ 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.

❖ Fırsatlar

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

❖ Tehditler

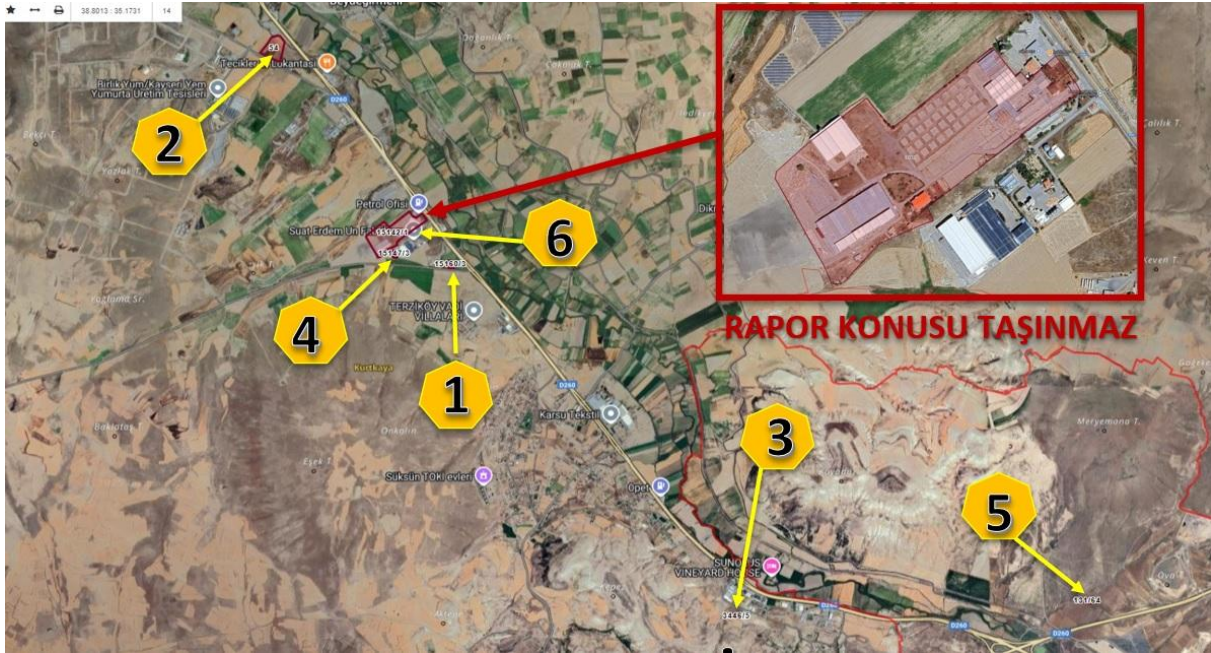
- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

6.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

6.2.1. 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 farkı 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 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 ve TESİS 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
İletişim	0 (507) 010 73 98	0 (538) 509 89 78	0 (530) 291 45 36	0 (507) 010 73 98	0 (533) 687 98 07	0 (537) 291 79 93
Konum	Beydeğirimi Mah. Ada: 15160 Parsel: 3	Beydeğirimi Mah. Ada: 0 Parsel: 54	Süksün Cumhuriyet Mah. Ada: 3446 Parsel: 5	Beydeğirimi Mah. Ada: 15147 Parsel: 3	Boğazköprü Mah. Ada: 131 Parsel: 64 ve 66	Beydeğirimi Mah. Ada: 0 Parsel: 1015
Ulaşılabilirlik	Kayseri-Kirşehir yol. 150 m	Kayseri-Kirşehir yol. 650 m	Kayseri-Kirşehir yol. 400 m	Kayseri-Kirşehir yol. 500 m	Kuzey Çevre yol. 100 m	Kayseri-Kirşehir yol. 5m
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	İç Sokak -Ara	İç Sokak -Ara	İç Sokak -Ara	İç Sokak -Ara	İç Sokak -Ara	Cadde Üzeri
Fiziki Durumu	Eğimsiz/Düz	Eğimsiz/Düz	Eğimsiz/Düz	Eğimsiz/Düz	Eğimsiz/Düz	Eğimsiz/Düz
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 Alanı	İmarsız Alan	İmalathane Tesis Alanı	Sanayi Alanı	Sanayi Alanı	Ticaret Alanı
	E:1,00 Hmaks:15 m	Emsal/KAKS: -	E:0,50 Hmaks:10 m	E:1,00 Hmaks:15 m	E:0,50 Hmaks: n	E:1,00 Hmaks: 15 m
Pazarlanan Alan, m²	3.135,00	39.480,00	2.029,53	2.750,00	21.229,00	10.824,46
Gerçekci Brüt Alan, m²	3.135,00	23.688,00	2.029,53	2.750,00	11.700,00	10.824,46
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	11.900.000,00	20.000.000,00	6.850.000,00	7.450.000,00	25.000.000,00	30.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, KDV Dahil TL/net m²	3.795,85	844,31	3.375,17	2.709,09	2.136,75	2.771,50
Açıklama & Görüşler	Taşınmazın alanı küçüldükçe birim fiyat artacağından; alan bakımından oldukça avantajlıdır. Konum bakımından ise dezavantajlı olup, konu taşınmaz ile benzer imar özelliklerine sahiptir.	Alan bakımından avantajlı, konum ve imar özellikleri bakımından dezavantajlıdır. İlan fiyatı:37.500.000 TL'dir. DOP (%40) kesintisi sonrası 23.688 m² net alan üzerinden beyan edilen gerçekçi satış bedeli 20.000.000 TL'dir.	Taşınmazın alanı küçüldükçe birim fiyat artacağından; alan bakımından avantajlıdır. Konum ve imar özellikleri bakımından ise dezavantajlıdır.	Taşınmazın alanı küçüldükçe birim fiyat artacağından; alan bakımından oldukça avantajlıdır. Konum bakımından ise dezavantajlı olup, konu taşınmaz ile benzer imar özelliklerine sahiptir.	Alan bakımından avantajlı, konum ve imar özellikleri bakımından dezavantajlıdır. Toplam 21.229 m² alanlı parsellerde, 18.Madde uygulaması sonrasında 11.700 m² net arsa alanı oluşacağı belirtilmiştir. Buna istinaden gerçekçi satış fiyatı 25.000.000 TL alınmıştır.	Rapor konusu taşınmazla komşu parsel ve üzerindeki fabrika binası 46.000.000 TL bedelle satılmıştır. Alan, cephe ve imar özellikleri bakımından avantajlıdır. Yapı Alanı: 2.000 m² 'dir. (Eskime payı dikkate alınarak, yapı ve şerefiye hariç arsa değeri: 30.000.000 TL hesaplanmıştır.)

Tablo 5. Arsa Emsalleri

Pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının KDV Hariç **844,31 – 3.795,85 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, gerçekleşebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5 ile %15 arasında iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

7. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

7.1. 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.

7.1.1. 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.

7.2. 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 değerlendirme 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.

7.2.1. 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.

7.2.2. 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.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ANALİZİ

7.2.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

7.3. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu 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 gücüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu arsa nitelikli taşınmazın 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 yıpranmanın doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu 15142 Ada 1 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.) değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Değerleme konusu taşınmazın halihazırda doğrudan gelir getiriyor olmaması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.**

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

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

8.1. Pazar Yaklaşımı

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

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 15142 ada 1 parsel (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak sonuçlar analiz edilmiştir. 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 (15142 Ada /1 Parsel)		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İmar Hakkı	Sanayi E:1,00 Hmaks:15 m	Sanayi Alanı E:1,00 Hmaks:15 m	İmarsız Alan Emsal/KAKS: -	İmalathane Tesis Alanı E:0,50 Hmaks:10 m	Sanayi Alanı E:1,00 Hmaks:15 m	Sanayi Alanı E:0,50 Hmaks: n	Ticaret Alanı E:1,00 Hmaks: 15 m
Ada Parsel	15142/1	Ada: 15160 Parsel: 3	Ada: 0 Parsel: 54	Ada: 3446 Parsel: 5	Ada: 15147 Parsel: 3	Ada: 131 Parsel: 64 ve 66	Ada: 0 Parsel: 1015
Arsa Alanı, net m ²	117.926,00	3.135	23.688	2.030	2.750	11.700	10.824
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		11.900.000	20.000.000	6.850.000	7.450.000	25.000.000	30.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		3.795,85	844,31	3.375,17	2.709,09	2.136,75	2.771,50
Tahmin Edilen İskonto Oranı		15%	10%	10%	10%	5%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	2.354,17	3.226,48	759,88	3.037,65	2.438,18	2.029,91	2.632,93
Konum		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Konum İçin Ayarlama		5%	15%	10%	10%	5%	0%
Arsa Alan Büyüklüğü	117.926,00	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-50%	-20%	-60%	-55%	-30%	-30%
Ulaşılabilirlik	Kayseri-Kırşehir Karayoluna 5 m	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		5%	5%	5%	15%	5%	0%
Reklam Kabiliyeti/ Görünürlük	Cadde üzerinde	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Görünürlük İçin Ayarlama		5%	5%	10%	30%	15%	0%
İmar Lejant	Sanayi	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha İyi
İmar Lejant İçin Ayarlama		0%	60%	5%	0%	0%	-5%
Yapılaşma Hakkı	Emsal: 1,00	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama		0%	50%	15%	0%	10%	0%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m ² 15142 Ada 1 Parsel	1.853,05	1.867,52	1.849,79	1.864,06	1.804,32	1.981,73	1.750,90
15142 Ada 1 Parsel Değeri	218.523.020,33						
Toplam Arsa Değeri, TL	218.520.000						

Tablo 6. Arsa Uyarlama Tablosu

Bölgede, rapor konusu taşınmazın arsa alanına (117.926,00 m²) yakın büyüklükte emsal bir taşınmaza rastlanmamıştır. Genel kabul gereği arsa alanı küçüldükçe birim değer yükseldiğinden, farklı büyüklükteki emsallere aşağıdaki oranlarda negatif (-) yönde **alan düzeltme şerefiyesi** uygulanmıştır:

- 2.000–3.000 m² büyüklüğündeki emsaller için: %55–60,
- 3.000–5.000 m² büyüklüğündeki emsaller için: %50,
- 10.000–12.000 m² büyüklüğündeki emsaller için: %30,
- 20.000–25.000 m² büyüklüğündeki emsaller için: %20

Emsallerin büyük çoğunluğu, konu taşınmaz ile benzer imar özelliklerine sahiptir (E:1,00, Hmaks:15 m, Sanayi Alanı). Ancak lejant veya yapılaşma hakkındaki farklılıklar dikkate alınarak, $\pm$ %5–15 aralığında **imar özellikleri düzeltme şerefiyesi** uygulanmıştır.

Alan büyüklüğü bakımından konu taşınmaza yakınlığı sebebiyle seçilen Emsal-2, imarsız alanda bulunduğu için %60 oranında negatif (-) yönde imar lejantı düzeltmesine tabi tutulmuştur. Ayrıca, yapılaşma hakkının bulunmaması ve DOP (%40) kesintisinin henüz yapılmamış olması dikkate alınarak %50 oranında negatif (-) yönde **yapılaşma hakkı düzeltmesi** uygulanmıştır.

Bunun yanı sıra, emsal taşınmazların konu taşınmaza göre konum, ulaşılabilirlik ve görünürlük özelliklerindeki farklılıkları için de $\pm$ %5–15 oranında **konum düzeltme şerefiyesi** uygulanmıştır.

Pazar araştırması kapsamında konu taşınmaz arsanın birim satış değeri **1.853,05 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.

GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

8.2. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz Pazar Analizi ışığında elde edilen emsal arsa verilerinin, Pazar Yaklaşımı Yönteminde kullanılması sonucunda 15142 ada 1 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 31.01.2025 tarihinde yayımlanan “Mimarlık Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri temel alınarak hesaplanarak aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. (Hesaplamalar yasal kullanım alanı esas alınarak yapılmıştır.)

15142 Ada 1 Parsel Geliştirme Maliyetleri	Alan (m ²)	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 Yıpranma Oranı	Amortize Edilmiş Yapı Değeri, (TL)
1. Hangar Binası (IIC)	4.022	12.400	25%	15.500	375	62.341.000	11%	55.483.490
2. Hangar Binası (IIC)	11.542	12.400		15.500	375	178.901.000	15%	152.065.850
3. Hangar Binası (IIC)	11.106	12.400		15.500	375	172.143.000	21%	135.992.970
1. İdari Bina (IIIA)	596	17.100		21.375	517	12.739.500	11%	11.338.155
2. İdari Bina (IIIA)	1.806	17.100		21.375	517	38.603.250	5%	36.673.088
Kapalı Garaj Binası (IIC)	309	12.400		15.500	375	4.789.500	21%	3.783.705
Bina Maliyetler Toplamı	29.381			15.980	543	469.517.250	15,80%	395.337.258
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Toplam Yapı Değeri	29.381							395.337.258
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU								
								15142 Ada 1 Parsel
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile 15142 / 1 Parsel için Ulaşılan Geliştirilmemiş Arsa Değeri, TL								218.520.000
Yapıların Maliyet Değeri, TL								395.340.000
Çevre Düzenlemesi, Aydınlatma, Tel Çit Maliyetleri Maktuen								36.140.000
Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Toplam Değer, TL								650.000.000

2025 yılı tebliğ değerleri, önceki yıllara kıyasla, piyasaya daha yakın olduğu için düzeltme yüzdesi %25 seçildi.

2. Hangar Binası (IIC): Eski yapıya yeni showroom alanı eklendiği için yıpranma oranı %15 alındı.

2. İdari Bina (IIIA): Binaların içi komple yenilendiği için yıpranma oranı %5 alındı.

Tablo 7. Maliyet Tablosu

Genel ekonomik durum sebebiyle, belirlenen birim maliyetler döviz ve akaryakıt fiyatlarındaki değişim etkisini yansıtacak 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 2025 yılında belirlenen birim fiyatların, geçtiğimiz yıllara oranla (2023-2024), gerçekçi birim fiyatlara daha yakın olduğu gözönünde bulundurularak, **%25** 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 **15.500 – 21.375 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 %5- %21 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 tesisinin inşaatı tamamlanmış olduğu ve hali hazırda sanayi tesisinin büyük bir kısmının faal olarak çalıştığı görülmüştür. 2 numaralı hangarın yenilenerek showroom ve üretim tesisi olarak faal hale getirildiği görülmüş, 3 numaralı hangarda ise yangın sonucu oluşmuş tahribatların giderilmeye başlandığı ve tadilatın devam ettiği tespit edilmiştir. Ayrıca 2. idari bina içerisinde kapsamlı tadilat çalışması yapılmıştır. Söz konusu bu hususlar değerlemede dikkate alınmıştır.

SONUÇ

9. SONUÇ**9.1. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi****9.1.1. Değerleme Metotlarının Analizi ve Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Mevcut değerleme 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.

9.1.2. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Almama 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.

9.1.3. Yasal Gereklerin Sağlanması, Alınması Gereken İzinlerin Tam Olması 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.

15142 Ada 1 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.

Eski 116 ada 6 parselin ifrazı sonucu 116 ada 9 parsel ile 116 ada 10 parsel; eski 116 ada 9 parselin ifrazı sonucu ise 15141 ada 1 parsel ile rapor konusu **15142 ada 1 parsel** oluşturulmuştur. 116 ada 10 parsel ise Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kamulaştırma kararı sonucu yol olarak tescil edilmiştir.

9.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın 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.

SONUÇ

9.3. Nihai Değer Takdiri

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

Değerleme konusu taşınmazın 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.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazın Pazar Değeri, TL	650.000.000,00	780.000.000,00
Taşınmazın Pazar Değeri, USD	15.635.072,59	18.762.087,11
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	650.000.000,00 Altı Yüz Elli Milyon Türk Lirası	780.000.000,00 Yedi Yüz Seksen 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: 30.09.2025 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz satış kuru: **1 USD: 41.5732 TL** belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Kayseri İli, Kocasinan İlçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 15142 Ada 1 Parsel numaralı, 117.926,00 m² yüzölçümüne sahip “Arsa” nitelikli taşınmaz ve üzerindeki yasal nitelikte olan yapıların toplam pazar değeri K.D.V. Hariç **650.000.000 TL (Altı Yüz Elli Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Cemil Özgür DİKAY

Lisans No: 406517

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

10. EKLER

- Taşınmaz Görselleri
- Mimari Proje Görselleri
- Yapı Ruhsatı
- İmar Durum Bilgisi
- Konum
- Takyidat Bilgileri
- Şirkete Ait SPK Lisansı
- Uzmanlara Ait SPK Lisansları
- Uzmanlara Ait Özgeçmişler