

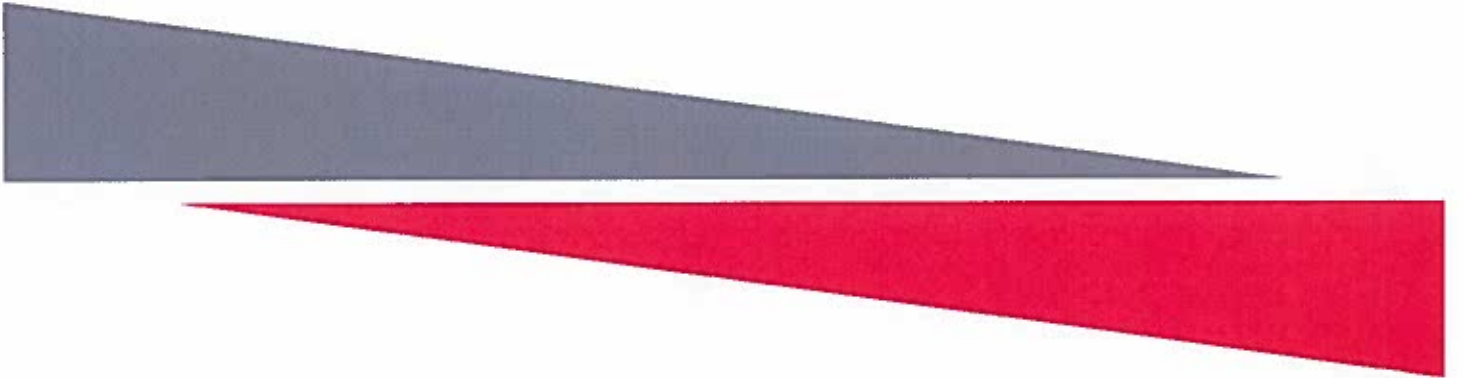
Temapol Polimer Plastik ve İnş. Tic. A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

Fabrika

Melikgazi / Kayseri

2018B307 /17.12.2018



Temapol Polimer Plastik ve İnş. San. Tic. A.Ş.

Organize Sanayi Bölgesi 24. Cadde No:17 Melikgazi / Kayseri

Temapol Polimer Plastik ve İnş. San. Tic. A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Kayseri ili, Melikgazi ilçesinde konumlu olan "Fabrika"nın pazar değerine yönelik 2018B307 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 29.809,92 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 21.751,45 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN %93 İNŞAAT BİTMİŞLİK ORANINA GÖRE PAZAR DEĞERİ

Değer Tarihi	17.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	22.335.000.-TL	Yirmiikimilyonüçyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	24.121.800.-TL	Yirmidörtmilyonyüzüymibirbinsekizyüz.-TL

TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ

Değer Tarihi	17.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	23.630.000.-TL	Yirmiüçmilyonaltıyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.520.400.-TL	Yirmibeşmilyonbeşyüzüymibindörtüyük.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.11.2018 tarih, 2961 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

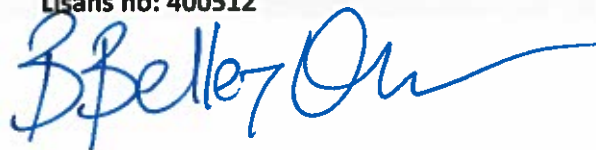
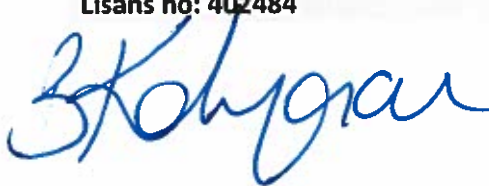
Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

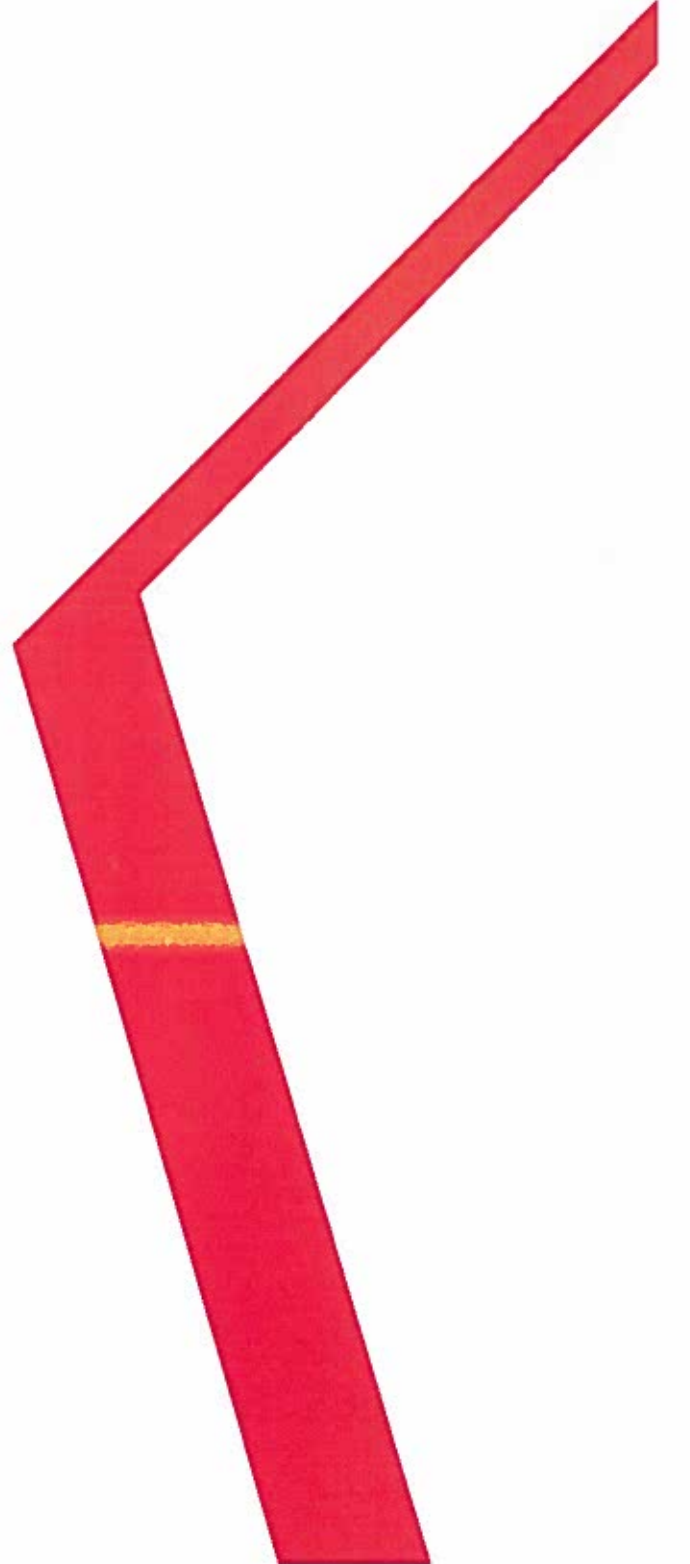
Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Mimarsinan OSB Mah. 5. Cad. 8104 Ada, 25 Parsel Melikgazi / KAYSERİ
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşaatı devam eden fabrika tesisi bulunmaktadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8104 ada, 25 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 8102 ada, 1 no.lu parsel 17.03.2015 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında "Sanayi Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. - Ayrık Nizam, - Emsal: 0,70, - Hmaks: Serbest, - Çekme mesafeleri ön cepheden 20 m; yan cephelerden 12 'şer m ve arka cepheden 20 m'dir.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama ya da çalışmayı olumsuz kılan etken bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, güncel pazar değerinin tespit edilmesi ve güncel pazar değerinin finansal tablolarda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Sanayi" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	17.12.2018
RAPOR TARİHİ	17.12.2018
PAZAR DEĞERİ (%93 İNŞAAT BİTMİŞLİK ORANINA GÖRE) (KDV HARİÇ)	22.335.000.-TL Yirmilikimilyonüçyüzotuzbeşbin.-TL
PAZAR DEĞERİ (%93 İNŞAAT BİTMİŞLİK ORANINA GÖRE) (KDV DAHİL)	24.121.800.-TL Yirmidörtmilyonyüzylirmibirbinsekizyüz.-TL
PAZAR DEĞERİ (TAMAMLANMASI DURUMUNDA) (KDV HARİÇ)	23.630.000.-TL Yirmiüçmilyonaltıyüzotuzbin.-TL
PAZAR DEĞERİ (TAMAMLANMASI DURUMUNDA) (KDV DAHİL)	25.520.400.-TL Yirmibeşmilyonbeşyüzymibindörtüyüz.-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ



Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Temapol Polimer Plastik ve İnş. San. Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 17.12.2018 tarihinde, 2018B307 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8104 ada, 25 parsel no.lu gayrimenkulün 17.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; güncel pazar değerinin tespit edilmesi ve güncel pazar değerinin finansal tablolarda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM (Lisans No:400512) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Bilge KALYONCU (Lisans No:402484) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 14.12.2018 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 17.12.2018 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Temapol Polimer Plastik ve İnş. San. Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2961 no.lu ve 22.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2961 no.lu ve 22.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8104 ada, 25 parsel no.lu gayrimenkulün 17.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile “Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından “Regulated by RICS” statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi’ne sahiptir.

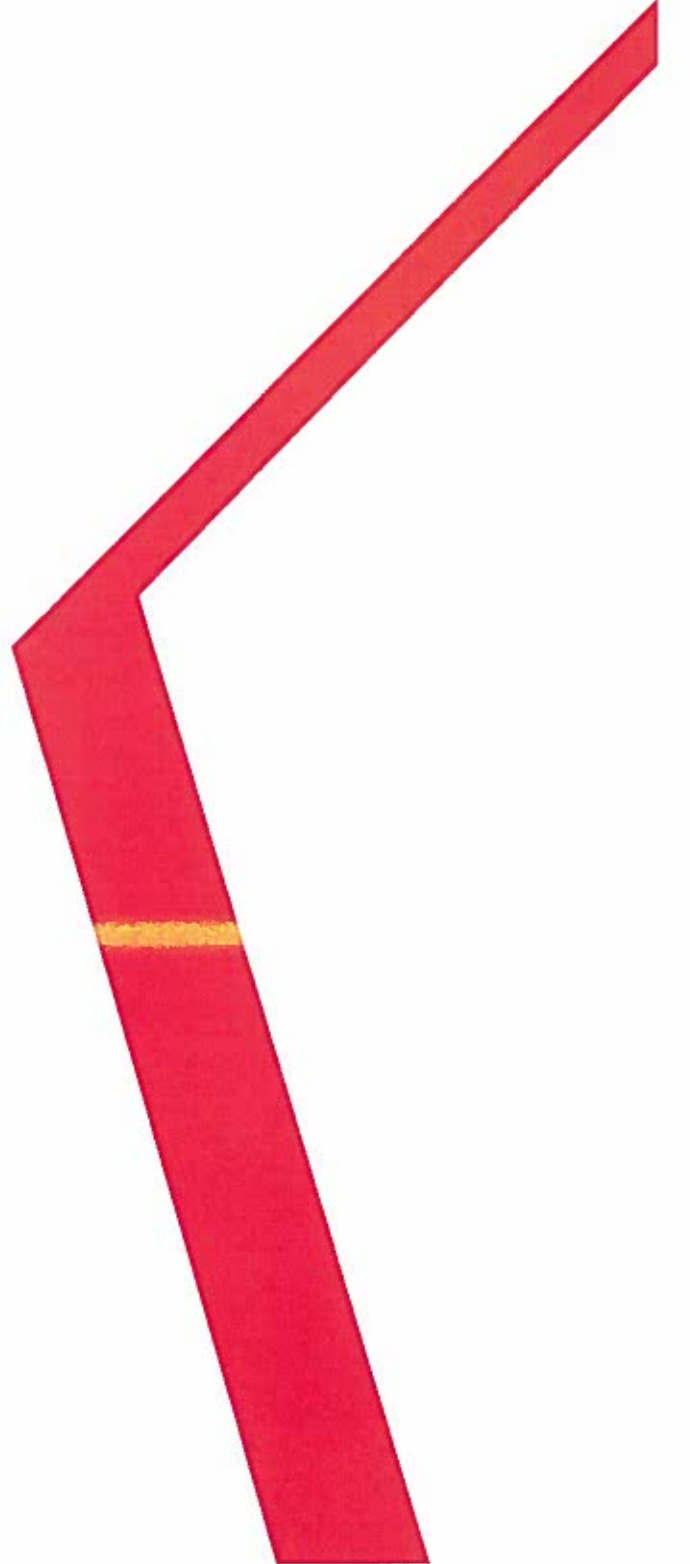
Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Organize Sanayi Bölgesi 24. Cadde No: 17 Melikgazi / Kayseri adresinde faaliyet gösteren Temapol Polimer Platik ve İnş. San. Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



Bölüm 2

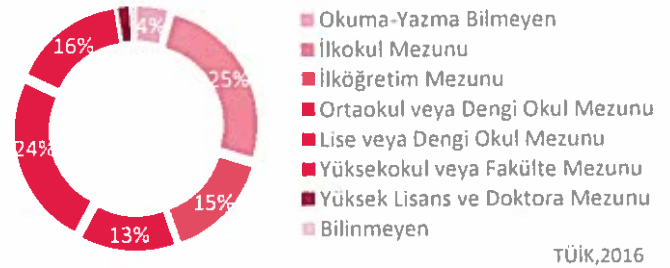
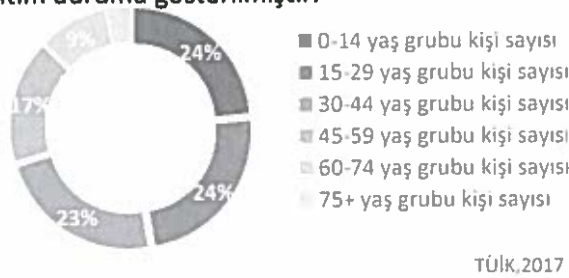
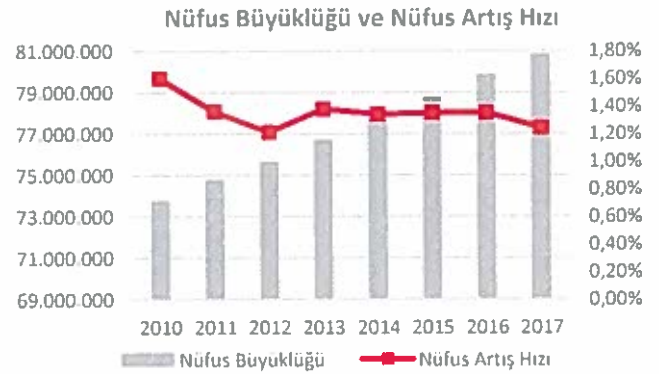
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir. 2017 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 995.654 kişi (% 1,24 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.535.135 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.275.390 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,53 olduğu görülmüştür.

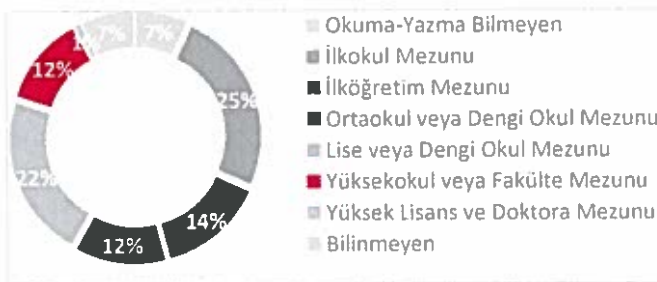
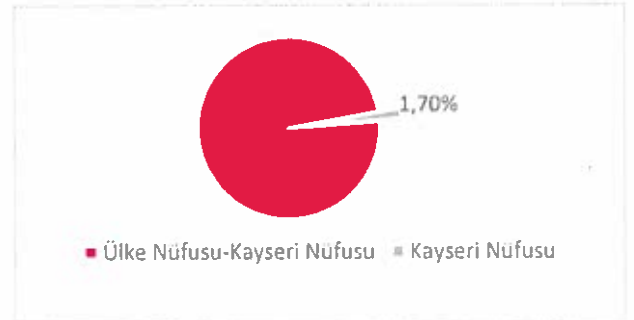
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

2017 yılında, Türkiye nüfusunun % 1,70’inin ikamet ettiği Kayseri ili nüfusu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 1.158.980 kişidir.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2017 yılı verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2018 yılının ikinci çeyreğinde GSYH bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 artmıştır. Mevsim etkilerinden arındırıldığında GSYH bir önceki çeyreğe göre %0,9 yükselmiş ve dönemsel büyüme hız kesmiştir. Üretim yönünden, tarım sektörü toplam katma değeri %1,5 azalırken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %0,8 artmıştır. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %8 yükselmiştir. Yılın üçüncü çeyreğindeki kuvvetli bir baz etkisinin, büyümenin alacağı değer üzerinde aşağı yönde etki yaratması olasıdır. Diğer yandan, kur rekabeti kanalıyla ihracatın güçlü kalması ve turizm katkısıyla net ihracatın yılın ikinci yarısında öne çıkması beklenmektedir.

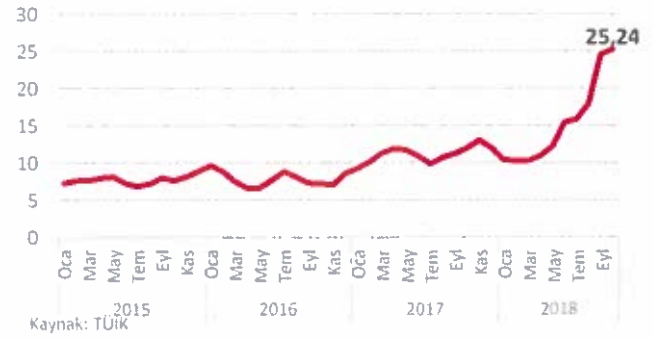
Ekim ayında TÜFE aylık bazda %2,7 yükselmiş olup böylece yıllık enflasyon 72 baz puan artarak %25,2'ye ulaşmıştır. Yurt içi üretici fiyat endeksi ise Ekim ayında bir önceki aya göre %0,9 artmış ve yıllık artış oranı son 16 senenin en yüksek seviyesinden %45,0'e gerilemiştir. TÜFE sepetinde aylık bazda en yüksek artış, mevsim etkisi nedeniyle, %12,7 ile yükselen giyim grubunda olmuştur. Konut fiyatları bu ay %4,2 artarken ev eşyası fiyatlarında artış %3,4 ile devam etmiştir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



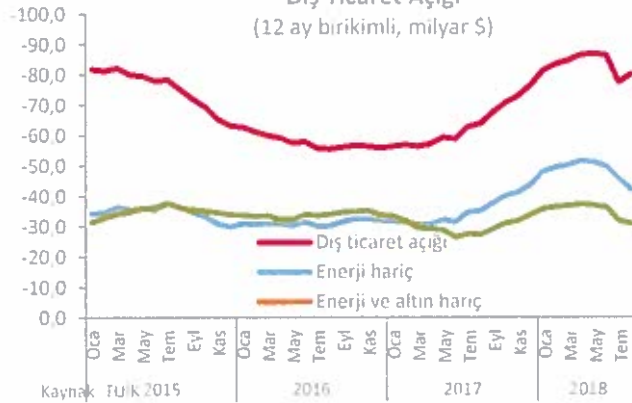
Kaynak: TÜİK

Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK

Dış Ticaret Açığı
(12 ay birikimli, milyar \$)



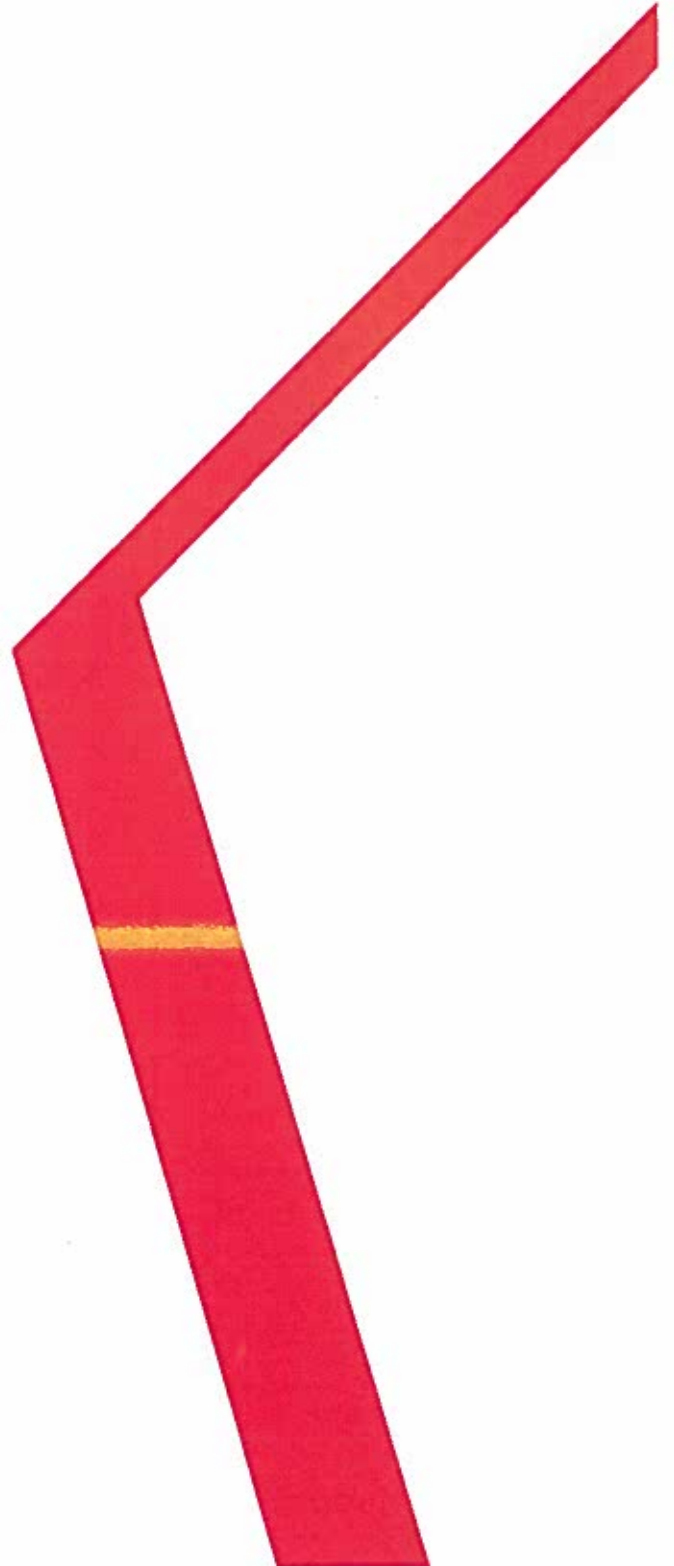
Kaynak: TÜİK 2015

2018 yılı Eylül ayında, 2017 yılının aynı ayına göre ihracat %22,4 artarak 14,5 milyar dolar, ithalat ise %18,3 azalarak 16,3 milyar dolar olmuştur. Böylece, Eylül ayında dış ticaret açığı da yıllık bazda %77,1 daralarak 1,9 milyar dolara gerilemiştir. 2017 yılının Eylül ayında %59,1 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2018 Eylül ayında %88,5'e yükselmiştir. İhracattaki yüksek artış ve ithalattaki daralma söz konusu oranda sert yükselişi beraberinde getirmiştir. Yılın ilk dokuz aylık döneminde ihracat %7, ithalat ise %3,1 artış kaydetmiş olup dış ticaret açığı %5,3 azalarak 51,1 milyar dolar seviyesine gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Melikgazi
Mahallesi	Mimarsinan
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	8104
Parsel No	25
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	29.809,92 m ²
Malik / Hisse	Temapol Polimer Plastik ve İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Kayseri ili, Melikgazi Tapu Müdürlüğü'nden alınan 27.11.2018 tarih, saat 14:41 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Melikgazi Kadastro Müdürlüğü'nün 12.07.2010 tarih 1273 sayılı yazıları ile 3402 sayılı Kanun'un 22. Maddesinin 2. Fıkrasının a bendi uygulaması vardır. (Malik/Lehdar: Melikgazi Kadastro Müdürlüğü) (12.07.2010 tarih ve 1273 yevmiye no ile)
- İş bu taşınmaz Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği adına Organize Sanayi Bölgesi olarak kullanılmak üzere 4652 sayılı kanunun 4916 sayılı kanunla değişik 4. Maddesinin 7. Fıkrasına göre satılamaz. Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz. (Malik/Lehdar: Maliye Hazinesi) (17.09.2004 tarih ve 11292 yevmiye no ile)
- İcra yolu ile satışa dahil 3. Kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. (07.11.2018 tarih ve 44715 yevmiye no ile)
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Başlama Tarihi: 07.11.2018, Süre :) (07.11.2018 tarih ve 44715 yevmiye no ile)
- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanun'unun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (Başlama Tarihi: 07.11.2018, Süre :) (Malik/Lehdar: Kayseri Mimar Sinan Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği) (07.11.2018 tarih ve 44715 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazın hukuki durumunu olumsuz etkileyen takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin OSB'den uygunluk görüşü almalıdır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

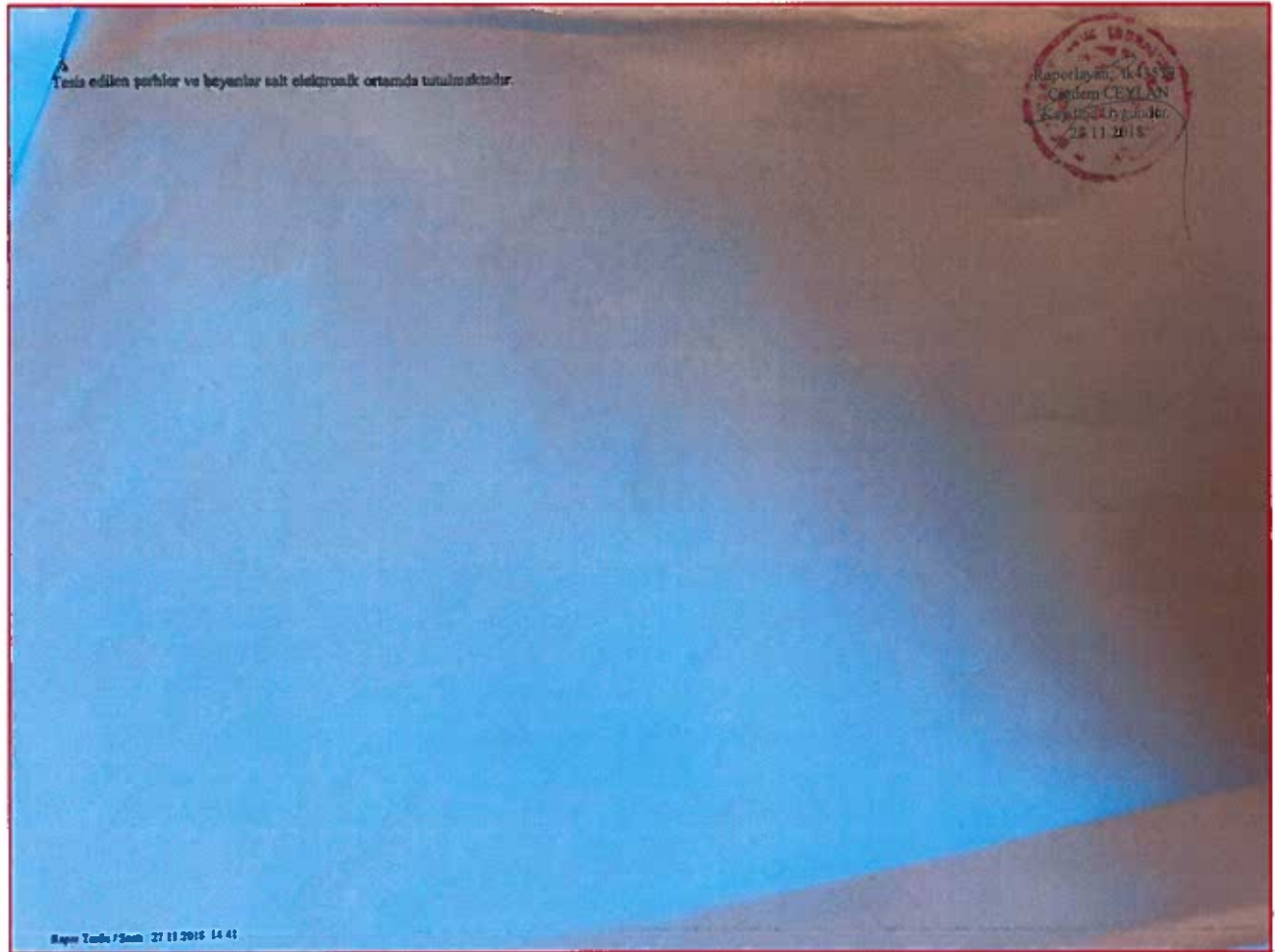
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

NOT: 3402 SAYILI KANUN MADDE 22 – (1) Plân aplikasyonu ve ada ölçü krokisi

Bu Yönetmeliğin 20 nci maddesinin üçüncü fıkrasının (a), (b), (c) ve (d) bentlerine göre paftası üzerinde yeni oluşturulan parsel sınırları zemine aplike edilerek, parsel köşelerine teknik yönetmelikte belirtilen zemin işaretleri konur. Aplikasyon kusurları giderildikten sonra röleve ölçüleri yapılır. Röleve ölçüleri ile daha önce yapılan ölçüler birleştirilerek ada ölçü krokisi bütünlendirir. Ada ölçü krokisi, uygulama ekibi tarafından imzalanır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallar İçin Detaylı - ŞB var - Basit Mallar)						
Ezine Tipi	: Ana Tapu	Ada/Parsel	: 8104/23			
Zemin No	: 37395104	Yatırım	: 29.809,92 m2			
İ / Bç	: KAYSERİ/MELİKGAZI	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Sorum Ada	: Melikgazi TM					
Mahalle / Köy Ada	: MİMARŞİHAN Mah.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 164 / 16270					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Sıra	Açıklama	Mallık / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
1	Diğer (Konu: MELİKGAZI KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 12/07/2010 TARİHİ 1273 SAYILI YAZILI İLE 3402 SAYILI KANUNUN 22.MADDESİNİN 2.FIKRASININ AMBİDİ UYGULAMASI VAROLUR) Tanrı.	MELİKGAZI KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ				
2	İŞBU TAŞINMAZ MİMARŞİHAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZEL KİŞİLİĞİ ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ OLARAK KULLANILMAK ÜZERE, 4452 SAYILI KANUNUN 4916 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 4. MADDESİNİN 7. FIKRASINA GÖRE SATILAMAZ. SÖZ KONUSU TAŞINMAZ SATIŞ AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. 17/09/2004 YEV. 11292	MALİYE HAZİNESİ	17/09/2004 - 11292			
3	KİRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL 3 KİŞİLERE DEVRİNDE OSB'DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.		07/11/2018 - 44715			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mallık	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1	KAYSERİ MİMARŞİHAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZEL KİŞİLİĞİ	TAM		29.809,92	Tanrı (12/04) - Başlang.	Satış - 07/11/2018 - 44715
2	YEMAPOL POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM		29.809,92	Satış - 07/11/2018 - 44715	
Sıra	Açıklama	Mallık / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
1	4452 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 14. maddesi uyarınca devir ve temlik edilmektedir (Başlangıç Tarihi: 07/11/2018 Sıra:)	KAYSERİ MİMARŞİHAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZEL KİŞİLİĞİ	07/11/2018 - 44715			
2	Katılmacıların ortak alması halinde parsel haklarında tapu verilişinde tapu kaydına tapu verilişinde kira yoluyla satış dahil 3. kısıtlara devrinde olan den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda ortak katılmacıların vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da uygun kabul edilmiştir. (Başlangıç Tarihi: 07/11/2018 Sıra:)		07/11/2018 - 44715			

Rapor Tarihi : Sayı : 27.11.2018 14:41



*Konu takyidat müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Kayseri ili, Melikgazi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyeti Kayseri Mimar Sinan Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği'nde iken 07.11.2018 tarih, 44715 yevmiye no ile satış işlemi sebebiyle Temapol Polimer Plastik ve İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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 resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Melikgazi Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde 14.12.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

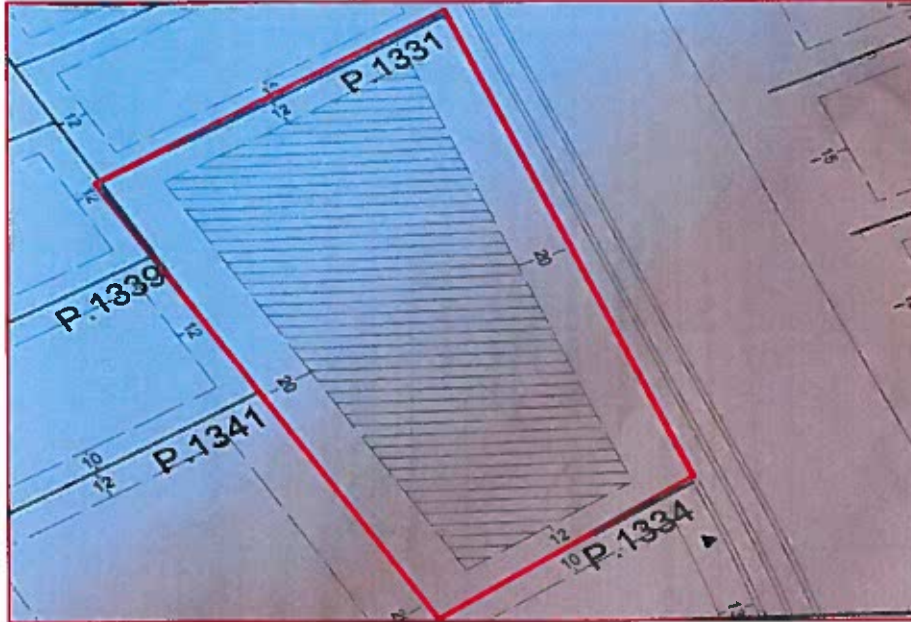
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 17.03.2015

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Ayrık Nizam,
- Emsal: 0,70,
- Hmaks: Serbest,
- Çekme mesafeleri ön cepheden 20 m; yan cephelerden 12 'şer m ve arka cepheden 20 m'dir.



Konu ana taşınmaza ait onaylı imar durumu belgesi için ilgili OSB'ye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir. İlgili OSB'de yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiştir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde 14.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 09.08.2018 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 03.05.2016 tarih, 16-24 numaralı, 21.801 m² kapalı alanlı "Sanayi" için verilmiş yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 10.10.2016 tarih, 16-57 numaralı, 21.801 m² kapalı alanlı "Sanayi" için verilmiş isim değişikliği amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 09.08.2018 tarih, 18-72 numaralı, 21.801 m² kapalı alanlı "Sanayi" için verilmiş tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 09.08.2018 tarih, 18-73 numaralı, 680 m² kapalı alanlı "Bina dışı yapı" için verilmiş istinat duvarı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 22.10.2018 tarih, 18-51 numaralı, 21.801 m² kapalı alanlı "Sanayi" için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
		03.05.2016	21.801,00		
		10.10.2016	21.801,00		
09.08.2018		09.08.2018	21.801,00	22.10.2018	21.801,00

09.08.2018

680,00

Not: Yapı kullanma izin belgesinde yaklaşık 48,55 m² teras alanını içermektedir. Değerleme çalışmasında teras alanı dahil edilmemiştir. Ayrıca konu parselin 29.809,25*0,70=20.866,48 m² inşaat yapabilme hakkına sahiptir. Söz konusu parsel için 21.801 m² yapı kullanma izin belgesi alınmış olup bu alanda emsal harici 1.104,08 m² sığınak ve tesisat alanları yer almaktadır.

680 m² alanlı istinat duvarı için yapı ruhsatı alınmıştır. Ancal parsel etrafında toplam 1.520 m² istinat duvarı yer almakta olup istinat duvarı harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye tabi tutulmuştur.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Sahabiye Mah. Otan Sok. Kaynak İş Merkezi 42/7 Kocasinan / KAYSERİ adresinde faaliyet gösteren Otan Yapı Denetim Ltd. Şti. ve Sahabiye Mah. Buyurkan Sok. Türkaslan İş Merkezi 29/502 Kocasinan / KAYSERİ adresinde faaliyet gösteren MSO Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün son üç yıl içerisinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

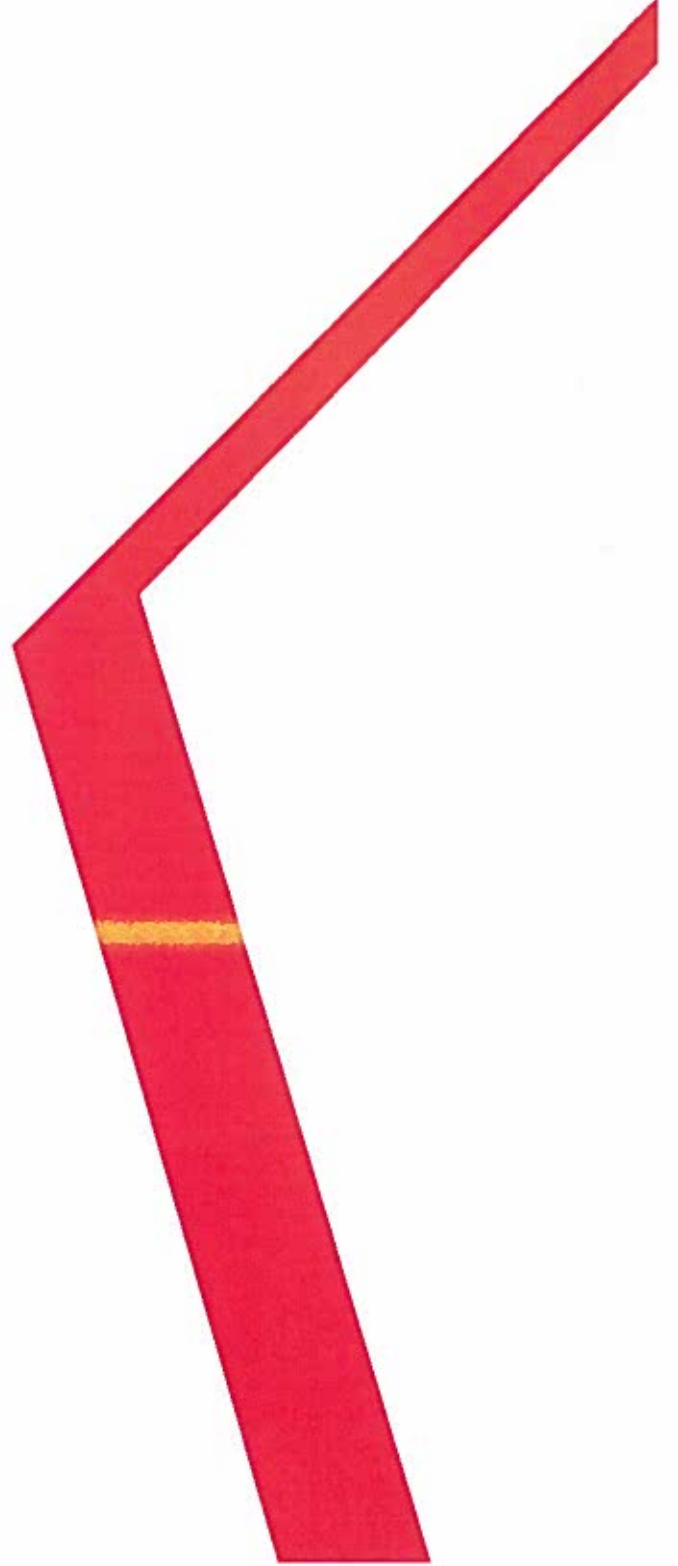
Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 09.08.2018 tarihli "Mimari Proje", 03.05.2016, 10.10.2016 ve 09.08.2018 tarihli "Yapı Ruhsatı" ve 22.10.2018 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. 09.08.2018 tarih 18-73 sayılı yapı ruhsatı ise istinat duvarı için alınmıştır. Değerleme konusu parselin mevcut kullanıma uyumlu olarak cins tahsisi yapılması gerekmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

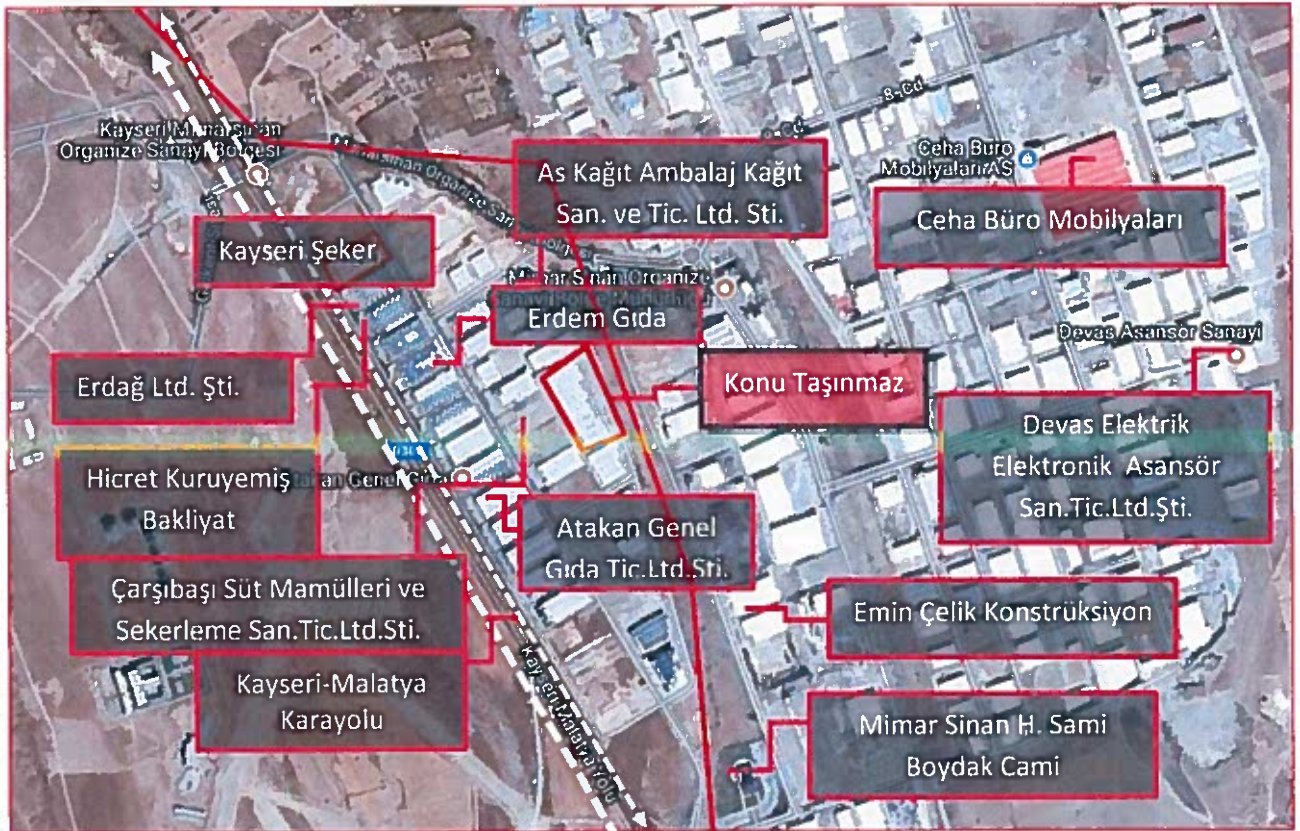
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

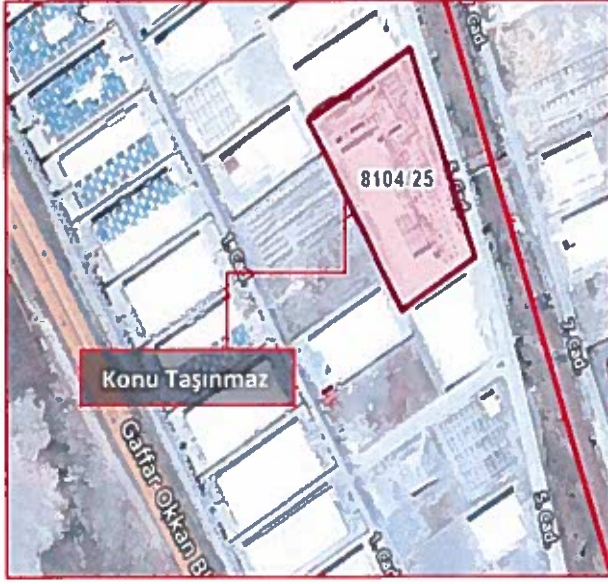
Gayrimenkulün açık adresi: Mimarsinan OSB Mah. 5. Cad. 8104 Ada, 25 Parsel Melikgazi / KAYSERİ

Değerleme konusu taşınmaz şehrin güneydoğusunda Kayserinin 3. büyük Organize Sanayi Bölgesi olan 1998 yılında 6.100.000,00 m²'lik alan üzerinde kurulu olan Mimarsinan OSB içerisinde yer almaktadır. Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi başta gıda olmak üzere inşaat yapı malzemeleri, mobilya, metal ürünler ambalaj plastik malzemeleri gibi birçok sanayi kolunda faaliyet gösteren firmanın yerleştiği Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nca onaylanan İmar Planı'na göre, 5.000,00 m² ile 175.000,00 m² arasında değişen 368 adet sanayi parsellerinden oluşmaktadır.

Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi; konum olarak tarihi ipekyolu üzerinde, Orta Anadolu'yu Doğu'ya bağlayan, Kayseri Malatya Devlet Karayolu üzerinde bulunmakta ve Orta Anadolu'nun gelecekte en önemli sanayi merkezlerinden biri olma yolunda ilerlemektedir. Gerek konum olarak gerekse Kayseri'nin hızla gelişen ve büyüyen sanayileşme gücüne paralel olarak yoğun yatırım talepleri almaktadır. Konum olarak önemli bir güzergâh üzerinde olmasının yanında şehir merkezine olan yakınlığı ile hem yatırımcılara hem de istihdam edenlere önemli bir avantaj sağlamaktadır. Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması ile bölgeye yapılan yatırımların artacağı, gayrimenkule olan talebin artacağı ve gayrimenkul fiyatlarının bu durumdan olumlu etkileneceği düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz 5. Cadde üzerinde konumlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Erdağ Ltd Şti, Kayseri Şeker, Hicret Kuruyemiş Bakliyat, Erdem Gıda, Çarşıbaşı Süt Mamülleri ve Şekerleme San. Tic. Ltd. Şti., As Kağıt Ambalaj Kağıt San. ve Tic. Ltd. Şti., Atakan Genel Gıda, Ceha Büro Mobilyaları, Devas Elektrik Elektronik Asansör İnş.Bilgisayar San. Tic. Ltd. Şti. ve Emin Çelik Konstrüksiyon gibi önemli firmalar yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu kısımda arsa stoğu bulunmamaktadır.

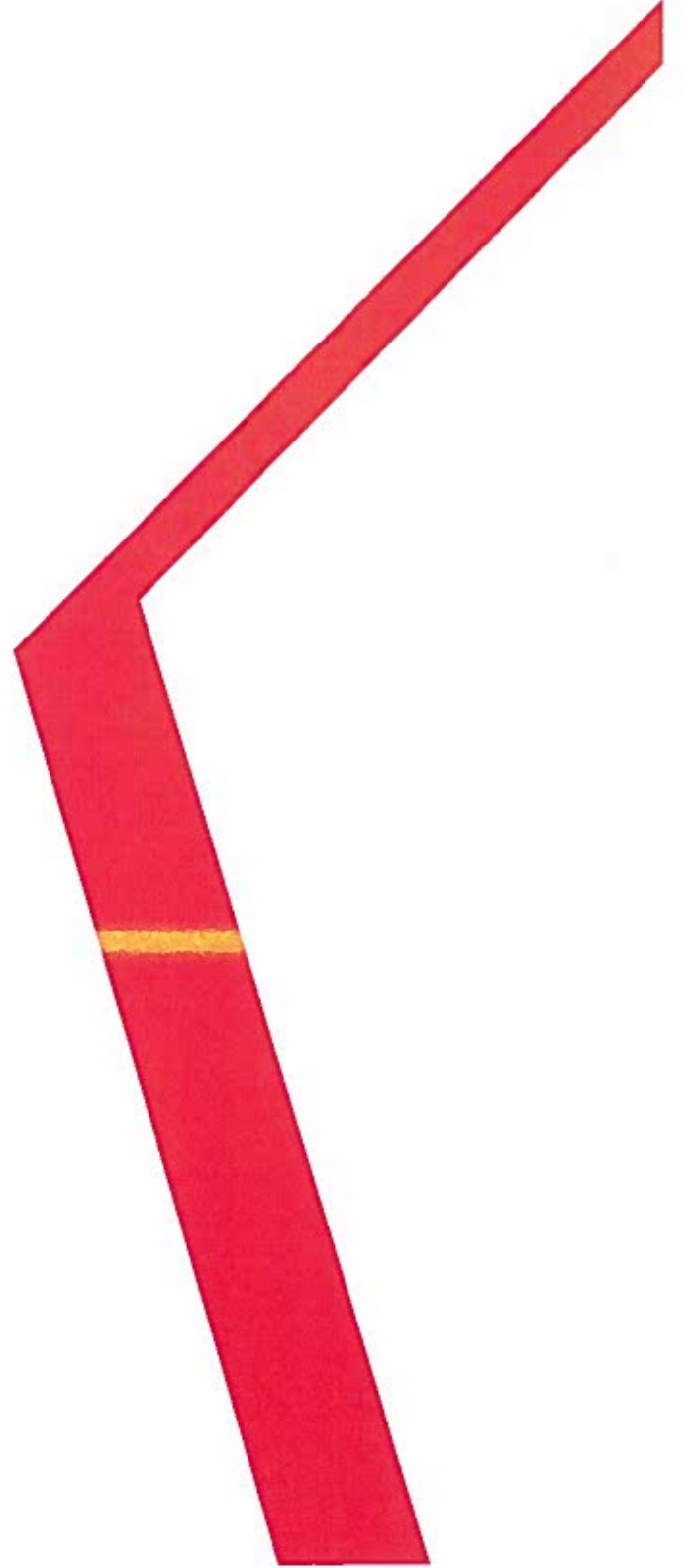


Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Kayseri Erkilet Havaalanı	17,5 km
Kayseri İl Merkezi	16,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ



Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8104 Ada, 25 Parsel no.lu "Arsa" vasıflı, 29.809,92 m², yüz ölçümlü tam hisse ile "Temapol Polimer Plastik ve İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu taşınmaza giriş 5. Cadde üzerinden sağlanmaktadır. Konu parsel topoğrafik olarak eğimlidir. Konu fabrika tesisi tek hacimden oluşmakta olup +2,8 ve +7,3 olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır.

Ayrıca parsel üzerinde bulunan taşınmazın ön girişinde yaklaşık 19,25 m² alana sahip 1 adet natamam prefabrik güvenlik kulübesi ve yaklaşık 108 m² alana sahip 2 adet trafo binası bulunmaktadır. Parsel üzerinde kapalı alanlar harici yaklaşık yaklaşık 1.520 m² alana sahip istinat duvarı ve 12.294 m² alana sahip kilitli parke taşı bulunmaktadır. Bu yapılar harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye tabi tutulmuştur.

Parsel üzerinde yer alan binanın +2,80 kotunda sığınak, WC alanları, bay bayan soyunma odası, mutfak ve depo alanı; +7,30 kotunda üretim alanı, tesisat alanı, idari alanlar ve teras alanı (48,55 m²) yer almaktadır. Bina bazı zemin hacimleri henüz bitmemiş, bazı duvar bölmeleri tamamlanmamış, bazı pencere ve kapılar henüz takılmamıştır. Bina inşaat bitmişlik oranı yaklaşık %93'tür.

TAŞINMAZA AİT ALANSAL ÖZET TABLO				
Ada / Parsel	Bina Adı	Kat	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)
8104 ada,25 parsel	Fabrika	2,80 kotu	4.284,00	4.284,18
		7,30 kotu	17.467,45	4.284,18
	Toplam		21.751,45	21.751,45
TOPLAM			21.751,45	21.751,45

*Teras alanı haric alandır. Teras alanı 48,55 m²'dir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Prefabrik
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Fabrika Binası 2 katlı (+2,80 kotu ve + 7,30 kotu)
Bina Toplam İnşaat Alanı	21.751,45 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre) (Teras alanı haric)
Yaşı	0
Dış Cephe	Alüminyum kompozit kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Kombi (Doğalgaz)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Sığınak	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

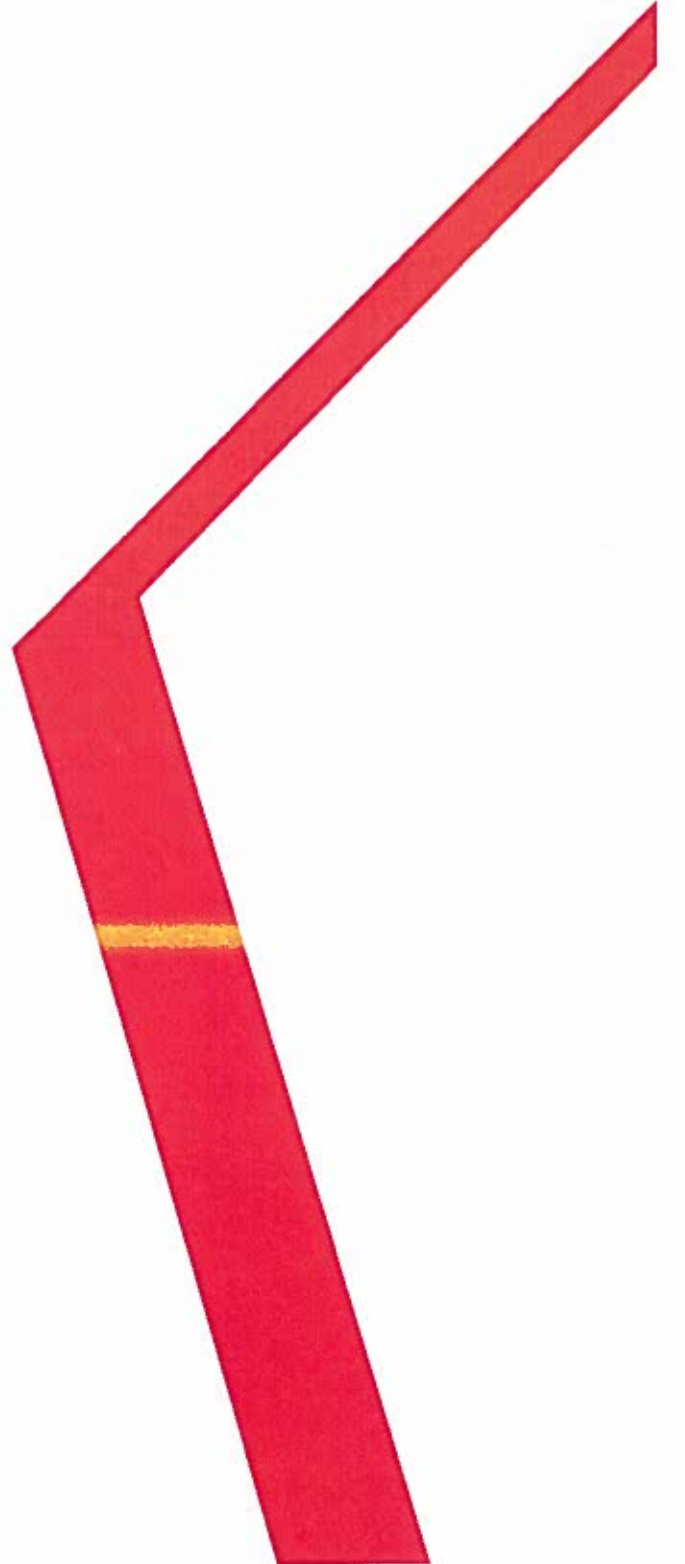
Kullanım Amacı	Fabrika Tesisi
Alanı	21.751,45 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre) (Teras alanı haric)
Zemin	Epoksi kaplama, şap beton
Duvar	Sıva, boya, tuğla
Tavan	Panel kaplama, asma tavan
Aydınlatma	-

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmaz şehrin güneydoğusunda Kayseri'nin 3. Büyük Organize Sanayi Bölgesi olan Mimarşinan OSB içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz 5. Cadde üzerinde yer almaktadır.
- Konu taşınmaz üzerinde yer alan fabrika inşaat halinde olup inşaat bitmişlik oranı yaklaşık %93'tür.
- Değerleme konusu tesis otopark ihtiyacını parsel üzerinde yer alan açık otoparktan sağlamaktadır.
- Değerleme günü itibarıyla tesis atıldır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılarda kaliteli malzemeler kullanılmıştır.
- Ayrıca parsel üzerinde bulunan taşınmazın ön girişinde yaklaşık 19,25 m² alana sahip 1 adet natamam prefabrik güvenlik kulübesi ve yaklaşık 108 m² alana sahip 2 adet trafo binası bulunmaktadır. Parsel üzerinde kapalı alanlar harici yaklaşık yaklaşık 1.520 m² alana sahip istinat duvarı ve 12.294 m² alana sahip kilitli parke taşı bulunmaktadır. Bu yapılar harici mütefferik işler kapsamında değerlemeye tabi tutulmuştur.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz şehrin güneydoğusunda Kayserinin 3. Büyük Organize Sanayi Bölgesi olan Mimarşinan OSB içerisinde yer almaktadır.
- Konu taşınmaz 5. Cadde üzerinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzemeler kalitelidir.

- ZAYIF YANLAR

- Bölgede kiralık fabrika stoğu fazladır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapının inşaat bitmişlik oranı %93'tür.

✓ FIRSATLAR

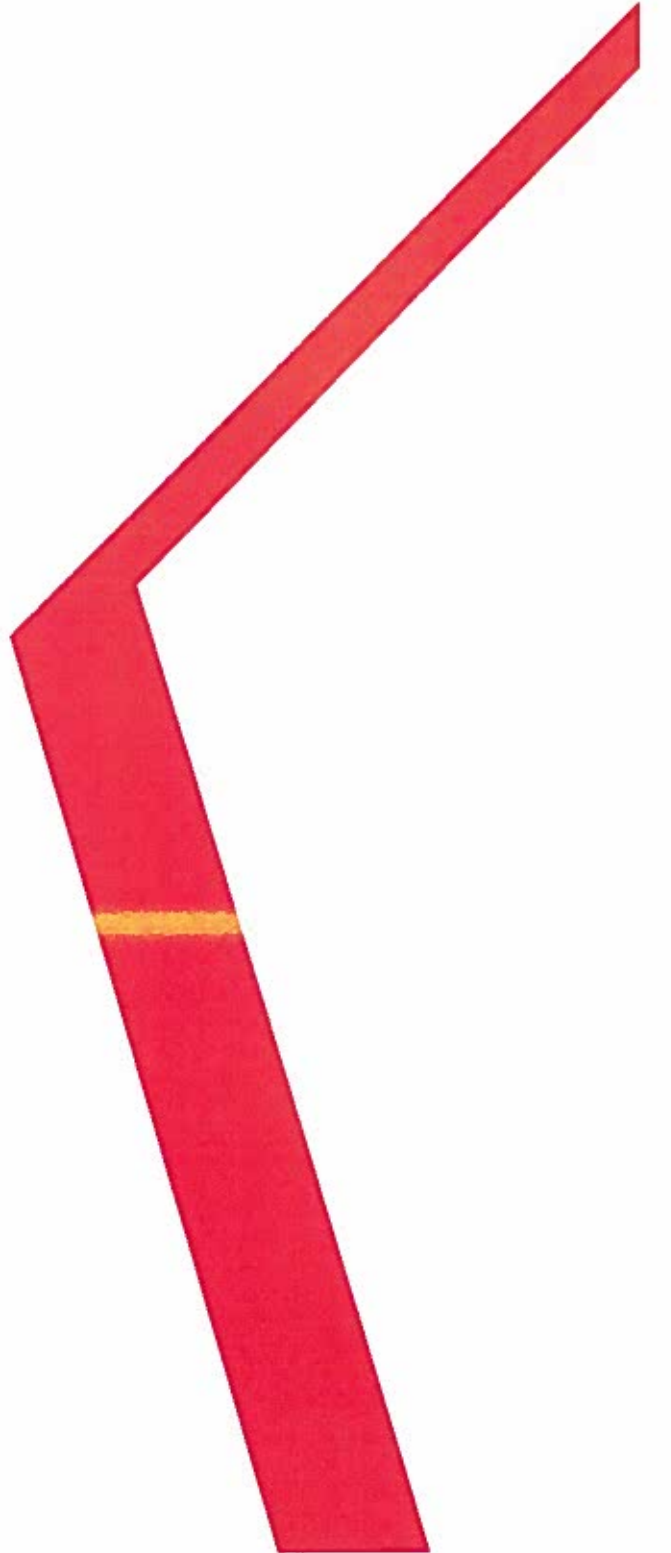
- Değerleme konusu taşınmaz sanayinin yoğun ve gelişmiş olduğu bir bölgede yer almakta olup yakın çevresinde çeşitli dallarda faaliyet gösteren depo ve fabrikalar bulunmaktadır.
- Firma kullanımına uygun yapılanma pozitif yönde katkı sağlamaktadır.
- Bölgede arsa stoğu oldukça kısıtlıdır.

✗ TEHDİTLER

- Ülkenin içinde bulunduğu olumsuz ekonomik/siyasi gelişmeler Kayseri piyasasını oldukça olumsuz yönde etkilemiş, bu nedenle gayrimenkul piyasasında alım/satım sürelerinin oldukça uzun olduğu bilgisi edinilmiştir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmak beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; taşınmazın yer aldığı pazarda “Depo” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(EURO)	(TL/m ²)	(EURO/m ²)	
1	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 2 km mesafede konumludur.	Sanayi	E:0,70	Satılık	11.340	2.100.000	-	185	-	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
2	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde 1. Cadde ile 5. Cadde arasında konumlu olan 8105 ada 6 no.lu parsel	Sanayi	E:0,70	Satılık	11.500	2.300.000	-	200	-	* Konu taşınmaza göre daha iyi konumda yer almaktadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı vardır.
3	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 1,50 km mesafede konumludur	Sanayi	E:0,70	Satılık	12.500	3.000.000	-	240	-	* Konu taşınmaza göre daha iyi konumda yer almaktadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Vadeli satışır.
4	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde 1. Cadde ile 5. Cadde arasında konumlu olan 8105 ada 6 no.lu parsel	Sanayi	E:0,70	Satılık	11.543,67	2.000.000	-	173	-	* Konu taşınmaza göre daha iyi konumda yer almaktadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.
5	Mimarsinan OSB Mahallesi'nde konu taşınmaza yaklaşık 1,50 km mesafede konumludur.	Sanayi	E:0,70	Satılmış/2017 Yılı içerisinde	7.000	980.000	-	140	-	* Konu taşınmaza yakın ancak çukur bölgede, dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.
6	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu, Bulvar ile 1. Cadde arasında yer almaktadır.	Sanayi	E:0,70	Satılmış/2017 Yılı içerisinde	18.510,3	4.445.000	-	240	-	* 24 ay vadeli satışır. * Konu taşınmaza göre daha iyi konumda yer almaktadır.
7	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu, arka kısımlarda	Sanayi	E:0,70	Satılık	-	-	-	180	-	* 24 ay vadeli satışır. * Daha kötü kısımdadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Mimar Sinan Organize Sanayi Bölgesi'nde arsa stoğu oldukça kısıtlı olup arsa m² birim değerleri yüz ölçümlerine göre değil konumlarına göre değişmektedir. Bölgede iç kısımlarda yer alan arsa m² birim değerleri konumlarına göre 120-170 TL/m² iken; Kayseri-Malatya Yolu'na bakan arsaların m² birim değerleri 200-240 TL/m² aralığında değişmektedir. Mimar Sinan OSB Müdürlüğü'nde konu Kayseri-Malatya Yolu'na bakan arsaların tahsis bedellerinin 24 ay vade ile 240 TL/m² bedelle, arka kısımlarda yer alan arsaların tahsis bedellerinin ise 24 ay vade ile 180 TL/m² bedelle gerçekleştirildiği; peşin satış ile vadeli satış arasında yaklaşık %15-%20 fark olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca ülkemizde yaşanan ekonomik dalgalanmaların sanayi sektörünü de olumsuz etkilediği bölgede alım/satımların uzun vadede gerçekleştirildiği bilgisi edinilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Birim Kira Fiyatı (EURO/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu, bulvar ile 1. Cadde arasında yer almaktadır.	Fabrika	Kiralık	4.400	20.020	4,55	-	* Daha iyi konumdadır. * 2 yıllık yapıdır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Yıllık kira bedeli 240.000 TL'dir. * Arsa yüz ölçümü: 6.400 m ² 'dir.
2	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu, 9. Cadde üzerinde	Fabrika	Kiralık	3.400	24.990	7,35	-	* Oldukça niteliklidir. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Yıllık kira bedeli 300.000 TL'dir. * Arsa yüz ölçümü: 7.000 m ² 'dir.
3	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu, 1. Cadde üzerinde	Fabrika	Kiralık	2.000	11.260	5,63	-	* Daha iyi konumdadır * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Yıllık kira bedeli 135.000 TL'dir.
4	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu, 19. Cadde üzerinde	Fabrika	Kiralık	5.800	23.374	4,03	-	* Daha kötü konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Yıllık kira bedeli 280.000 TL'dir. * Arsa yüz ölçümü: 10.000 m ² 'dir.
5	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu,	Fabrika	Kiralık	8.300	43.741	5,27	-	* Daha kötü konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Yıllık kira bedeli 525.000 TL'dir. * Arsa yüz ölçümü: 15.000 m ² 'dir. * Pazarlık payı vardır. * Yapı kalitesi daha kötüdür.

Değerlendirme:

- Konu taşınmazın konumlu olduğu Mimar Sinan Organize Sanayi Bölgesi'nde fabrikaların kiralama işlemleri TL bazlı gerçekleştirilmekte olup kiralamalar genellikle yıllıktır. Son zamanlarda KUR/TL dönüşümünde yaşanan dalgalanmaların olumsuz etkisi satış/kiralama süreçlerini uzatmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB'de yer alan fabrikaların kira bedellerinin bina kapalı alanına, yapı kalitesi, konumu, bina yüksekliği vb kriterlerine göre değişmekte olup konu taşınmazın m² kira değerinin 4-5 TL/m²/ay bedelle kiralanabileceği tespit edilmiştir.

Satılık Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
		1	2	3	4	5	6	7
	Birim Fiyatı (TL/m²)	185	200	240	173	140	240	180
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	-20%	0%	0%	-20%	-20%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	10%	10%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	-15%	-10%	-15%	15%	-25%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler Toplamı		0%	-15%	-10%	-15%	15%	-25%	10%
Düzeltilmiş Değer		176	153	173	147	177	158	158

Kiralık Fabrika;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	4,55	7,35	5,63	4,03	5,27
	Pazarlık Payı	0%	-10%	0%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	0%	-15%	15%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	0%	0%	0%	5%
	Kullanım Alanı	-8%	-8%	-8%	-8%	-6%
	Konfor Koşulları	5%	-25%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler Toplamı		-13%	-33%	-23%	7%	4%
Düzeltilmiş Değer		4,00	4,40	4,30	4,30	4,90

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8104 ada 25 parsel	29.809,92	150	4.471.488
TOPLAM DEĞERİ			4.470.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

%93 inşaat bitmişlik oranına göre;

BİNA DEĞERLERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Bitmişlik Oranı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika Binası	21.751,45	850	93%	17.194.521
TOPLAM DEĞER				17.194.521
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				17.195.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Güvenlik Kulübesi	19,25	200	3.850
Trafo	108,00	200	21.600
İstinat Duvarı	1.520,00	100	152.000
Kilit Taşı	12.294,00	40	491.760
TOPLAM DEĞER			669.210
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			670.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	4.470.000 TL
Bina Değeri	17.195.000 TL
Harici Müteferrik İşler	670.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	22.335.000 TL

Tamamlanması durumunda;

BİNA DEĞERLERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Bitmişlik Oranı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika Binası	21.751,45	850	100%	18.488.733
TOPLAM DEĞER				18.488.733
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				18.490.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Güvenlik Kulübesi	19,25	200	3.850
Trafo	108,00	200	21.600
İstinat Duvarı	1.520,00	100	152.000
Kilit Taşı	12.294,00	40	491.760
TOPLAM DEĞER			669.210
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			670.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	4.470.000 TL
Bina Değeri	18.490.000 TL
Harici Müteferrik İşler	670.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	23.630.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

• Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmazla bulvar ile 1. Cadde arasında, yaklaşık 650 m mesafede Mimar Sinan OSB'de konumlu, 7.400,00 m² arsa üzerinde yer alan 4.400,00 m² kapalı alana sahip fabrikanın 220.000 TL/yıl bedelle kiralık olduğu ve 3.500.000 TL bedel karşılığında satış görebileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 220.000 \text{ TL} / \text{Yıl} / 3.500.000 = 0,06$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 4-5 TL/ay aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapalı alan büyüklüğü, bakım durumu kiralanabilme kabiliyeti ve pazarlık payıda göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı % 6 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ							
Ada/Parsel No	Brüt Alanı	Birim Değeri	Kira Değeri	Kap. Oranı	Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Değeri	Eksik Maliyet	Taşınmazın %93 İnşaat Bitmişlik Oranına Göre Değeri
	(m ²)	(TL/m ² /ay)	(TL/ay)	(%)	(TL)	(TL)	(TL)
8102 ada 1 parsel	21.751,45	4,75	103.319,39	6,00%	20.663.878	1.294.211	19.369.666
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					20.665.000	1.294.000	19.370.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Bu değerleme çalışmasında taşınmaza ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilmiş bir bina bulunduğu için herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

• Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Sanayi" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye taşınmazın müşterek yada bölünmüş kısımların değerlerinin tespiti yapılmamıştır. Konu taşınmazın mülkiyeti Temapol Polimer Plastik İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. aittir.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde*		8%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda*		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda **/**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri*	8%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri*	8%

* Söz konusu oran 31.12.2018 tarihine kadar geçerlidir.

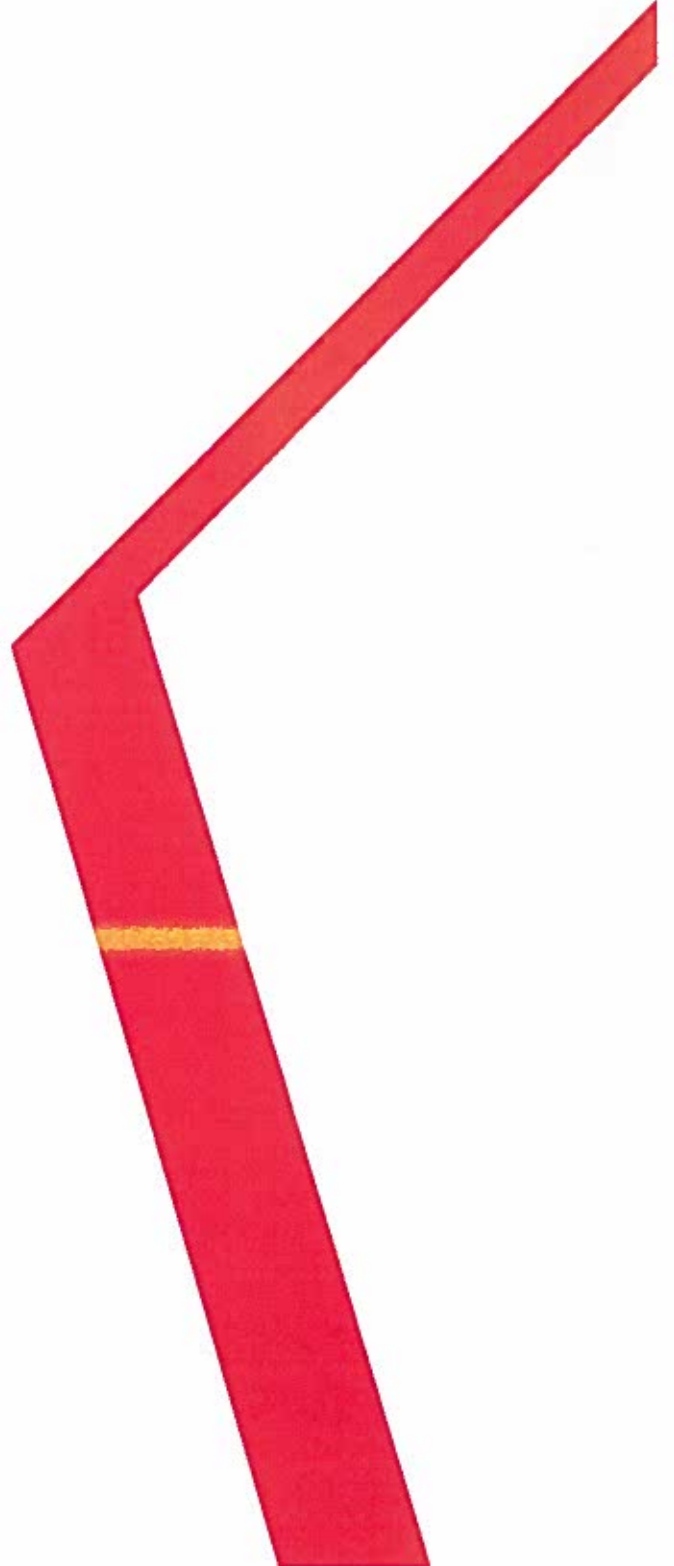
**Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

**** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ



Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	22.335.000
Gelir Yaklaşımı	19.370.000

*Söz konusu değerler taşınmazın %93 inşaat bitmişlik oranına göre takdir edilen değerlerdir.

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan tesisin üzerinde konumlu olduğu arsa, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Arsa üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılardaki yıpranmalar da dikkate alınarak yapılar için değer takdiri yapılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.4 Nihai Değer Takdiri**TAŞINMAZIN %93 İNŞAAT BİTMİŞLİK ORANINA GÖRE PAZAR DEĞERİ**

Değer Tarihi	17.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	22.335.000.-TL	Yirmiikimilyonüçyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	24.121.800.-TL	Yirmidörtmilyonyüzüymibirbinsekizyüz.-TL

TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ

Değer Tarihi	17.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	23.630.000.-TL	Yirmiüçmilyonaltıyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.520.400.-TL	Yirmibeşmilyonbeşyüzüymibindörtüyüz.-TL

Bilge KALYONCU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484



Bilge BELLER ÖZÇAM
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 400512



Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriğindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

- | | |
|---|------------------------------|
| 1 | Tapu Belgesi |
| 2 | Onaylı Takyidat Belgesi |
| 3 | Yapı Ruhsatları |
| 4 | Yapı Kullanma İzin Belgeleri |
| 5 | İnşaat Bitmişlik Oranı |
| 6 | Fotoğraflar |
| 7 | Özgeçmişler |
| 8 | SPK Lisansları |

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Maliliyetle Detaylı - SB (var) + Pasif Maliler)				
Sanalı Tipi	2 Ana Tapu	Ada/Parsel	8104/25	QR
Banla No	2 87395104	Yatırım	29 809,92 m2	
İl / İlçe	2 KAYSERİ/MELİKGAZİ	Ana Tap. Nitelik	ARSA	
Kurum Adı	2 Melikgazi TM			
Mahalle / Köy Adı	2 MİMARŞAN Mah.			
Devlet	1			
Çift / Sayfa No	164 / 16270			
Kayıt Durum	1 Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Mallik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Diger (Konusu: MELİKGAZİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 12/07/2010 TARİHİ 1273 SAYILI YAZILI İLE 3402 SAYILI KANUNUN 22.MADDESİNİN 2.FIKRASININ ABENDİ UYGULAMASI VARDIR.) Tarih: 12/07/2010 Sayı: 1273	MELİKGAZİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ		
Beyan	İŞBU TAŞINMAZ MİMARŞAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZEL KİŞİLİK ADINA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ OLARAK KULLANILMAK ÜZERE, 4652 SAYILI KANUNUN 4916 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 4. MADDESİNİN 7. FIKRASINA GÖRE SATILAMAZ. SÖZ KONUSU TAŞINMAZ SATIŞ AMACI DİŞİNDE KULLANILAMAZ. 17/09/2004 YEV. 11392	MALİYE HAZİNESİ	17/09/2004 - 11392	
Şerh	İCRA YOLUYLA SATIŞ DAHİL 3.KİŞİLERE DEVİRİNDE OSMAN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.		07/11/2018 - 44715	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mallik	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
43430304	KAYSERİ MİMARŞAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZEL KİŞİLİK	TAM		39.409,92	Terkin Sebebi (4652) - Eylem - 17/11/2018 - 36632	Satış - 07/11/2018 - 44715
43440333	TEMAFOL POLİMER PLASTİK VE İNŞAAT SANAYİ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	TAM		29.809,92	Satış - 07/11/2018 - 44715	

Sıra	Açıklama	Mallik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	4652 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilmemesi (Regülasyon Tarih: 07/11/2018 Sayı:)	KAYSERİ MİMARŞAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZEL KİŞİLİK	07/11/2018 - 44715	
Beyan	Kaydettikçe geri alınacak şekilde kâğıtlaştırmak tapu veriminde tapu kaydına kaydedilmemesi ile ilgili olarak 3. kişilere devirinde edilebilir ve uygunluk görülmüş olması zorunludur. Bu durumda edilebilir kâğıtlaştırmak vermiş olduğu tasahhütlar yeni alıcı tarafından da aynı kâğıtlaştırmak zorunludur. (Regülasyon Tarih: 07/11/2018 Sayı:)		07/11/2018 - 44715	

Rapor Tarihi / Sayfa : 27.5.2018 / 14.41

Tesis edilen şubeler ve beyanlar ağı elektronik ortamda sunulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı : 22.11.2018 / 14.42

Ek 3: Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI Building Licence				100728334			
1. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		2. Başvuru Yeri: 18-72		3. Başvuru No: 100728334		4. Başvuru Tarihi: 01.08.2018	
5. Başvuru Yeri: 18-72		6. Başvuru No: 100728334		7. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		8. Başvuru Yeri: 18-72	
9. Başvuru Yeri: 18-72		10. Başvuru No: 100728334		11. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		12. Başvuru Yeri: 18-72	
13. Başvuru Yeri: 18-72		14. Başvuru No: 100728334		15. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		16. Başvuru Yeri: 18-72	
17. Başvuru Yeri: 18-72		18. Başvuru No: 100728334		19. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		20. Başvuru Yeri: 18-72	
21. Başvuru Yeri: 18-72		22. Başvuru No: 100728334		23. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		24. Başvuru Yeri: 18-72	
25. Başvuru Yeri: 18-72		26. Başvuru No: 100728334		27. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		28. Başvuru Yeri: 18-72	
29. Başvuru Yeri: 18-72		30. Başvuru No: 100728334		31. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		32. Başvuru Yeri: 18-72	
33. Başvuru Yeri: 18-72		34. Başvuru No: 100728334		35. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		36. Başvuru Yeri: 18-72	
37. Başvuru Yeri: 18-72		38. Başvuru No: 100728334		39. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		40. Başvuru Yeri: 18-72	
41. Başvuru Yeri: 18-72		42. Başvuru No: 100728334		43. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		44. Başvuru Yeri: 18-72	
45. Başvuru Yeri: 18-72		46. Başvuru No: 100728334		47. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		48. Başvuru Yeri: 18-72	
49. Başvuru Yeri: 18-72		50. Başvuru No: 100728334		51. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		52. Başvuru Yeri: 18-72	
53. Başvuru Yeri: 18-72		54. Başvuru No: 100728334		55. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		56. Başvuru Yeri: 18-72	
57. Başvuru Yeri: 18-72		58. Başvuru No: 100728334		59. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		60. Başvuru Yeri: 18-72	
61. Başvuru Yeri: 18-72		62. Başvuru No: 100728334		63. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		64. Başvuru Yeri: 18-72	
65. Başvuru Yeri: 18-72		66. Başvuru No: 100728334		67. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		68. Başvuru Yeri: 18-72	
69. Başvuru Yeri: 18-72		70. Başvuru No: 100728334		71. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		72. Başvuru Yeri: 18-72	
73. Başvuru Yeri: 18-72		74. Başvuru No: 100728334		75. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		76. Başvuru Yeri: 18-72	
77. Başvuru Yeri: 18-72		78. Başvuru No: 100728334		79. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		80. Başvuru Yeri: 18-72	
81. Başvuru Yeri: 18-72		82. Başvuru No: 100728334		83. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		84. Başvuru Yeri: 18-72	
85. Başvuru Yeri: 18-72		86. Başvuru No: 100728334		87. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		88. Başvuru Yeri: 18-72	
89. Başvuru Yeri: 18-72		90. Başvuru No: 100728334		91. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		92. Başvuru Yeri: 18-72	
93. Başvuru Yeri: 18-72		94. Başvuru No: 100728334		95. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		96. Başvuru Yeri: 18-72	
97. Başvuru Yeri: 18-72		98. Başvuru No: 100728334		99. Başvuru Tarihi: 01.08.2018		100. Başvuru Yeri: 18-72	

47

[illegible]

Ek 5: Situasyon Tablosu

FABRİKALAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	4				
Bitmişlik Oranı (%)	93				
TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5	
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:6 m)	PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *
Toprak işleri (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	100
Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetler)	100
Zemin betonu işleri (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdah)	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	75
Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu))	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	95
Alt yapı işleri (Q160 drenflex ile drenaj yapılması, Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inişleri)	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	100
Çatı kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel. 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	100
Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	100
Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	100
Cephe kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel. 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	100
Diğer işler (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektririk işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	80

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

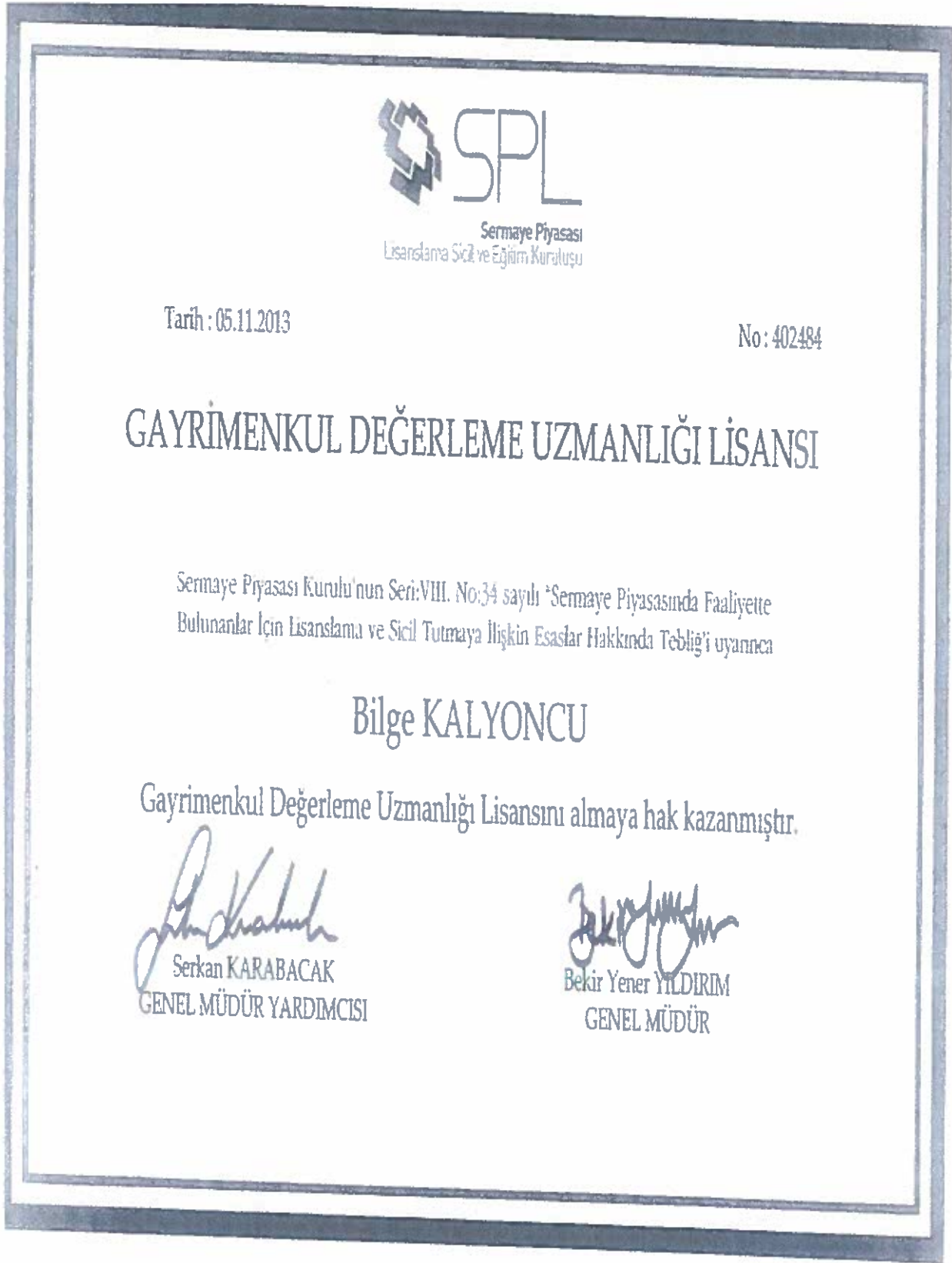
Adı ve Soyadı	Bilge KALYONCU		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2016- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Üyelikler	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, DUD		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge BELLER ÖZÇAM		
Doğum Yeri, Tarihi	Zonguldak, 07.04.1972		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 1993 Yüksek Lisans Dokuz Eylül Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 1994-1996		
İş Tecrübesi	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	1996-2006	Şehir Planlama ve Danışmanlık Hizmetleri	Kendi Ofisi, Şehir Plancı
	1995-1996	İzmir Büyükşehir Belediyesi Nazım Planlama Bürosu	Şehir Plancısı
Üyelikler	Şehir Plancıları Odası, Değerleme Uzmanları Derneği, İTÜ Mezunları Derneği, TDUB		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:400512		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 8: SPK Lisanları



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 29.05.2007

No : 402512

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetler Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Bilge BELLER ÖZÇAM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

HAZAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



Bilge Beller Özçam

ENNOZAT ÜZTANCI
DİREK BAŞKANI