



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul

1 Adet Fabrika

Değerleme

Melikgazi / Kayseri

Raporu

2022C123 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Melikgazi’de konumlu olan “**1 Adet Fabrika**”nın pazar değerine yönelik 2022C123 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 32.215,98 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 6.936 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 PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	46.495.000.-TL	Kırkaltımilyondörtüyüzdoksanbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	54.864.100.-TL	Ellidörtmilyonsekiyüzaltmışdörtbinyüz.-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 22.04.2022 tarih, 1009 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 iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	45

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 şartlarını 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 olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Mimarsinan Mahallesi, 1. Cadde, No:3 Melikgazi / Kayseri		
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8102 ada, 26 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	32.215,98 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı	E: 0,70	H _{maks} : Teknoloji gereği
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 1	Yapım yılı: 2018	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika		
İNŞAAT ALANI	6.936 m²		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,50		
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	22,2 Yıl		
ARSA BİRİM DEĞERİ	650 TL/m²		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı		
RAPOR TARİHİ	27.05.2022		
DEĞER TARİHİ	30.04.2022		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	46.495.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	54.864.100.-TL		

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C123 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8102 ada 26 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8102 ada 26 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin 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 değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 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 değerlendirme 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 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

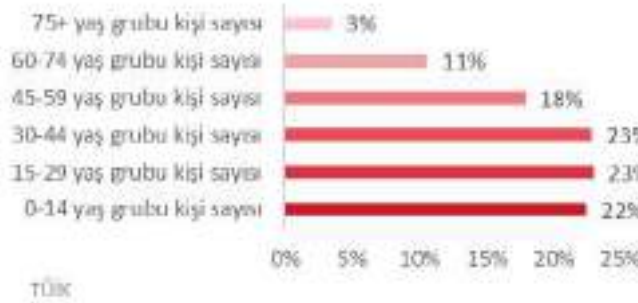
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

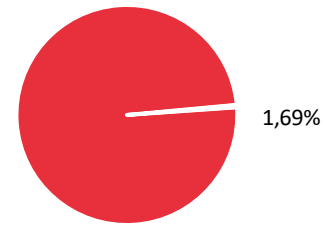
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



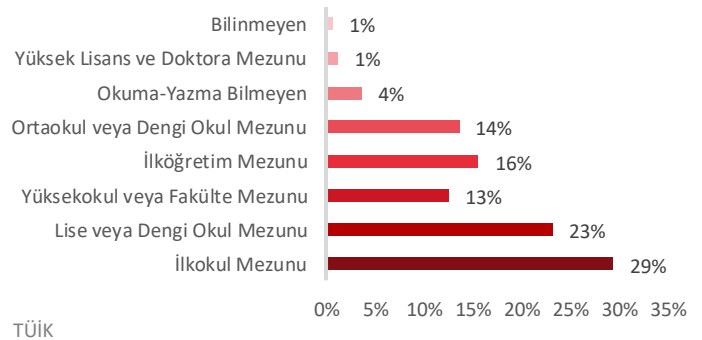
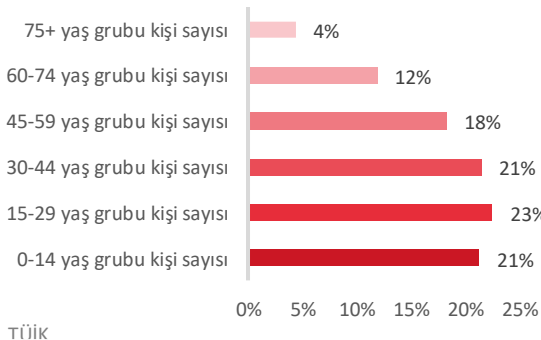
Kayseri

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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



■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

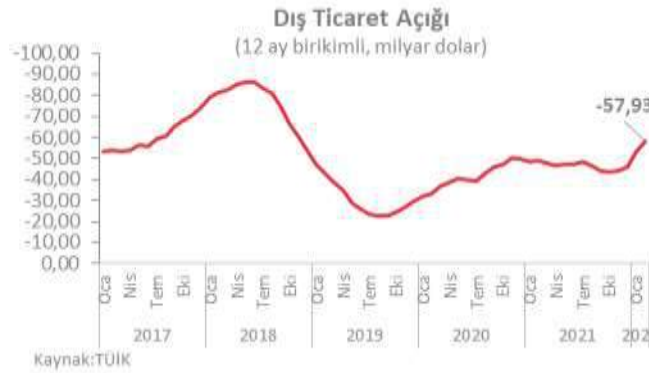


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

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	8102
Parsel No	26
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Prefabrik Tek Katlı Fabrika Binası ve İdari Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	32.215,98 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketine ait 1229144/3429217 ve 2200073/3429217 olmak üzere iki hisse bulunmakta olup iki hissenin toplamı 1/1 olmaktadır. Bu doğrultuda taşınmazın tam mülkiyetle Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

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.

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.10 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınmasın zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Şablon: 5807 S.K. 4. maddesine göre beyan) (14.03.2016 tarih ve 9204 yevmiye no)
- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nu 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (17.10.2018 tarih ve 41382 yevmiye no)*
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınmasın zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Şablon: 5807 S.K. 4. maddesine göre beyan) (17.10.2018 tarih ve 41382 yevmiye no)

*Madde 18: Katılımcılara arsa tahsis. Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyet tarafından yapılır. Bakanlık gerekli gördüğü takdirde, OSB'de yer tahsis edilecek özel ya da tüzel kişilerin temel vasıfları ile iştigal konularını kuruluş protokolünde belirleyebilir. Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Ancak, arsa tahsis veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

7786-1: Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır. (Ek fıkra: 23/10/2008-5807/4 md.) Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına “taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. OSB’lerde yer alacak sanayi kuruluşlarının müşterek yararlarına yönelik hizmet vermek üzere, Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Türk Standartları Enstitüsü, Posta İşletmesi Genel Müdürlüğü, T. Telekomünikasyon A.Ş., Türk Patent Enstitüsü, müteşebbis heyette temsil edilen oda gibi kurum ve kuruluşlara müteşebbis heyet tarafından mülkiyeti OSB’de kalmak üzere arsa tahsis edilebilir.

Şerhler Hanesinde;

- Geri alım hakkı: 4.971.451,16 TL bedel karşılığında. (17.10.2018 tarih ve 41382 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, “Üçüncü kişilere Kayseri Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi’nden uygunluk şartı aranacaktır.” açıklamalı beyan kaydı bulunmakta olup herhangi bir devir işleminde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Bunun yanı sıra değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki fabrika yapısının tamamlandığı ve mevcut durumda çalıştığı tespit edildiğinden dolayı 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nun 18. maddesinin ve geri alım hakkının, taşınmazın alım satımına herhangi bir engel oluşturmayacağı düşünülmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	8102/26
Taşınmaz Kimlik No:	101609003	AT Yüzölçümü(m2):	32215.98
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MIMARSINAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	169/16747	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Prefabrik tek katlı Fabrika Binası ve İdari Binası ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Şablon: 5807 S.K. 4. Maddesine Göre Beyan)		Melikgazi - 14-03-2016 08:57 - 9204	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
444918997	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1229144/3 429217	11547.27	32215.98	İfraz İşlemi (TSM) 12-09-2018 35656	-
451232876	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	2200073/3 429217	20668.71	32215.98	Satış 17-10-2018 41382	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Melikgazi - 14-03-2016 08:57 - 9204	
Serh	Geri Alım Hakkı: 4971451.16 TL . bedel karşılığında.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2368346) KAYSERİ MIMARSINAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:5400084558	Melikgazi - 17-10-2018 16:23 - 41382	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve	KAYSERİ ŞEKER	(SN:2368346) KAYSERİ MIMARSINAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL	Melikgazi - 17-10-2018 16:23 -	

2 / 3

	temlik edilemez	FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	KİŞİLİĞİ VKN:5400084558	41382	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Melikgazi - 17-10-2018 16:23 - 41382	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4evYMB5XB2- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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.

Mimarsinan OSB Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, konu taşınmazın yakın çevresinin sanayi alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Mimarsinan OSB Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

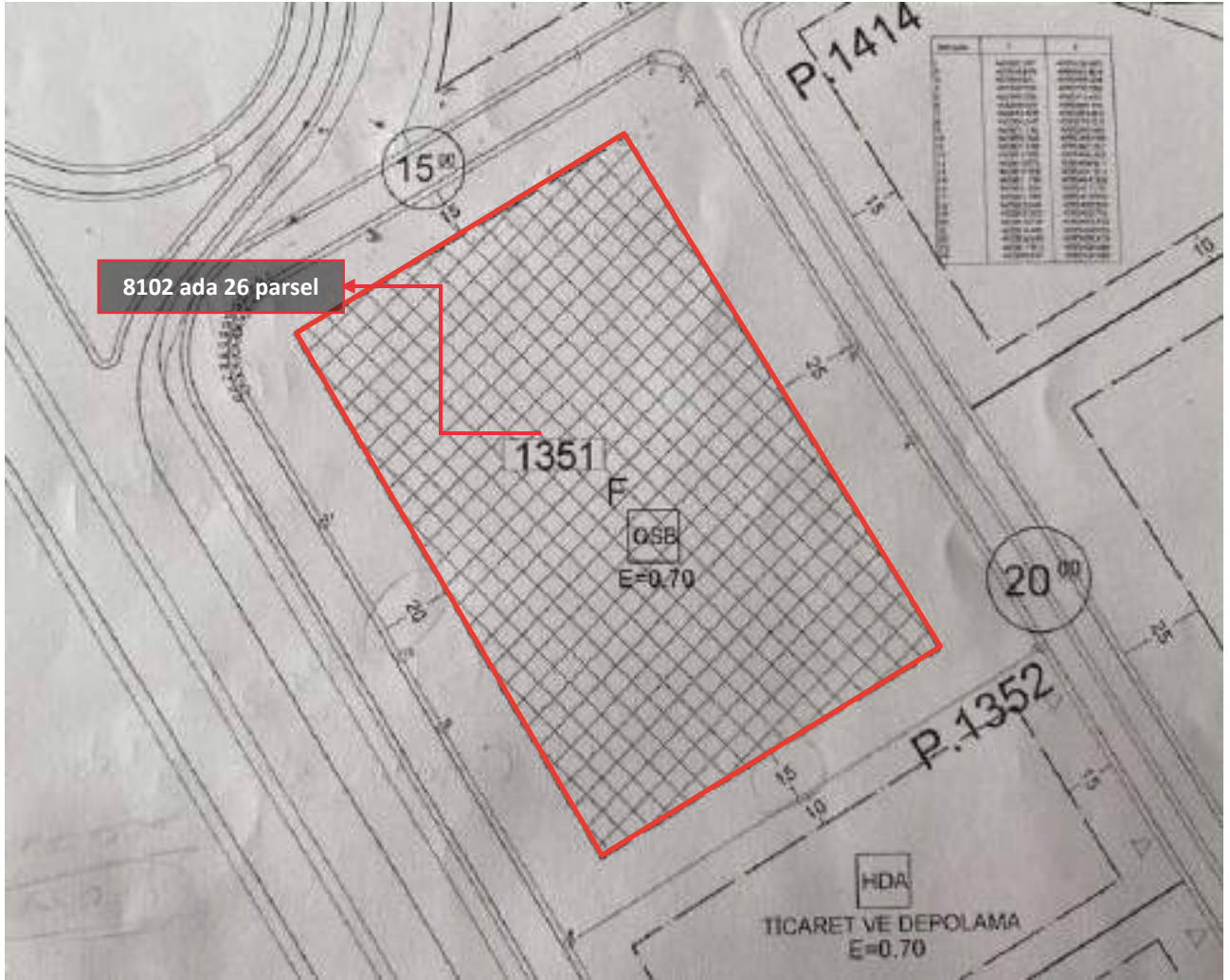
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 05.05.2020

Lejandi: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,70
- H_{maks}: Teknoloji gereği
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön cephe mesafesi: 25,00 m, yan cephe mesafesi: 15,00 m, arka cephe mesafesi: 20,00 m



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 taşınmazın imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Melikgazi OSB Müdürlüğünde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	20	6.937,46	Yeni Yapı	Zemin kat inşaat alanı: 6.575,56 m ² Birinci kat inşaat alanı: 361.90 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2010	1	8.578,50	Yeni Yapı	Sanayi: 8.578,50 m ²
Yapı Ruhsatı	12.02.2016	16-05	6.576,00	Yeniden	Sanayi: 6.576,00 m ²
Yapı Ruhsatı	08.09.2017	17-69	6.936,00	Tadilat	Sanayi: 6.936,00 m ²
Yapı Ruhsatı	26.06.2018	18-63	6.936,00	İsim Değişikliği	Sanayi: 6.936,00 m ²
Yapı Ruhsatı	26.06.2018	18-64	195,00	İstinat Duvarı	Bina dışı yapılar: 195,00 m ²
Yapı Kullanma İzni	02.03.2016	16-05	6.576,00	Yeni Yapı	Sanayi: 6.576,00 m ²
Yapı Kullanma İzni	18.07.2018	18-37	6.936,00	Yeni Yapı	Sanayi: 6.936,00 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, Süratli Sokak, No: 6, İç Kapı No: 26 Melikgazi/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Pronorm Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 08.09.2017 onay tarihli "Mimari Proje", 08.09.2017 onay tarihli "Yapı Ruhsatı" ve 18.07.2018 tarih, 18-37 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik takyidat kayıtlarında ve OSB müdürlüğündeki arşiv dosyasında herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

3.11 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 değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

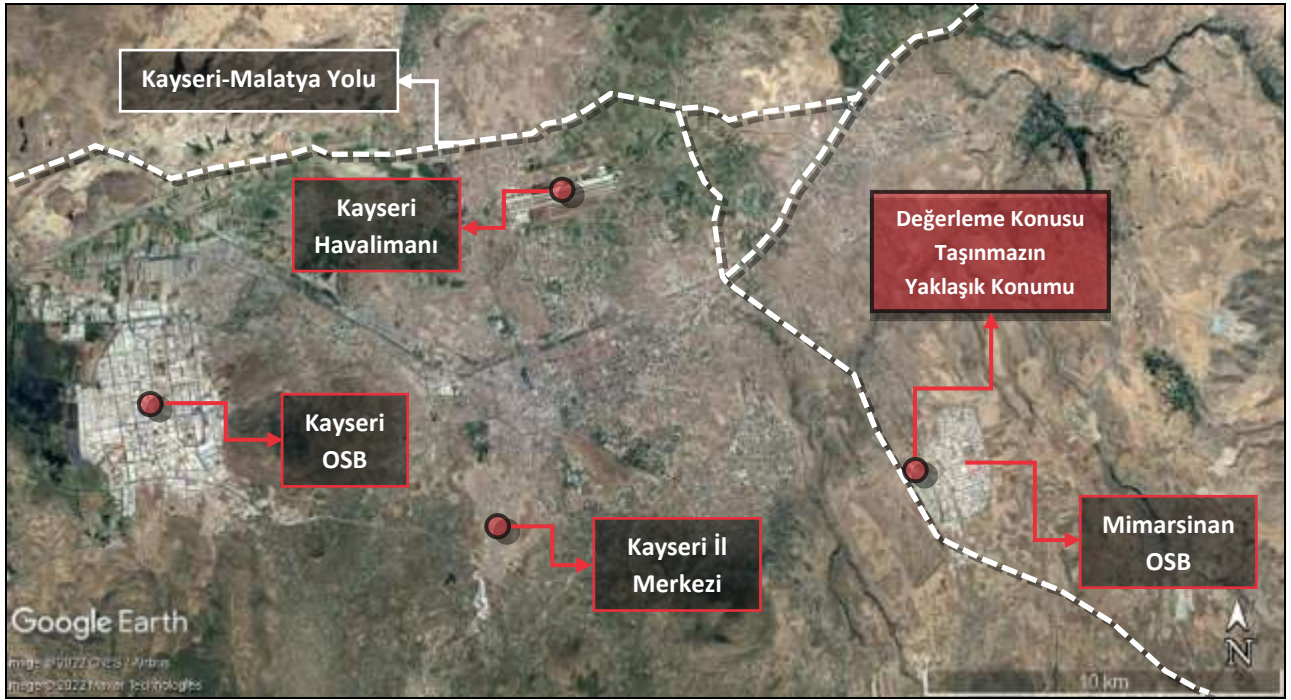
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

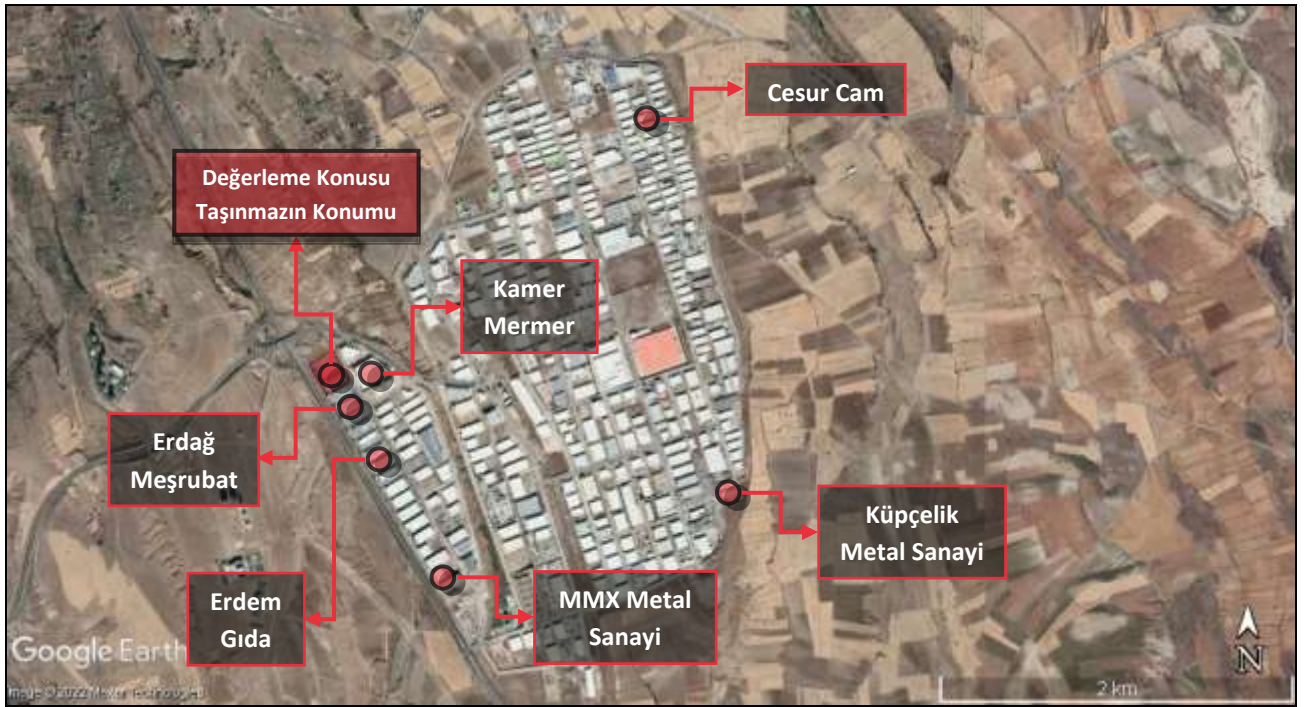
Gayrimenkulün açık adresi: Mimarsinan Mahallesi, Mimarsinan OSB, 1. Cadde, No:3 Melikgazi/Kayseri

Değerleme konusu taşınmaz Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi'nde konumludur. İlçenin kuzeyinde Kocasinan, güneyinde Develi ve Talas, batısında Hacılar, doğusunda Bünyan ilçesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Mimarsinan OSB içerisinde konumlu olup sanayi yatırımlarının yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Mimarsinan OSB, Kayseri'nin önemli üretim, ihracat ve istihdam merkezlerinden biri olup 1998 yılında 450 hektar büyüklüğünde bir alanda konumludur. OSB içerisinde toplamda 368 sanayi parseli bulunmakta olup çoğunlukla gıda olmak üzere yapı malzemesi, makine, metal, plastik sektörleri yoğunlaşmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz Mimarsinan OSB içerisinde, Kayseri-Malatya yoluna yakın konumda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Ak-Pa Gıda, Erdağ Meşrubat, Hicret Gıda ve Nurlular Gıda gibi fabrikalar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kayseri-Malatya yolu	0,20 km
Melikgazi ilçe merkezi	15,00 km
Kayseri il merkezi	16,50 km
Kayseri Havalimanı	18,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

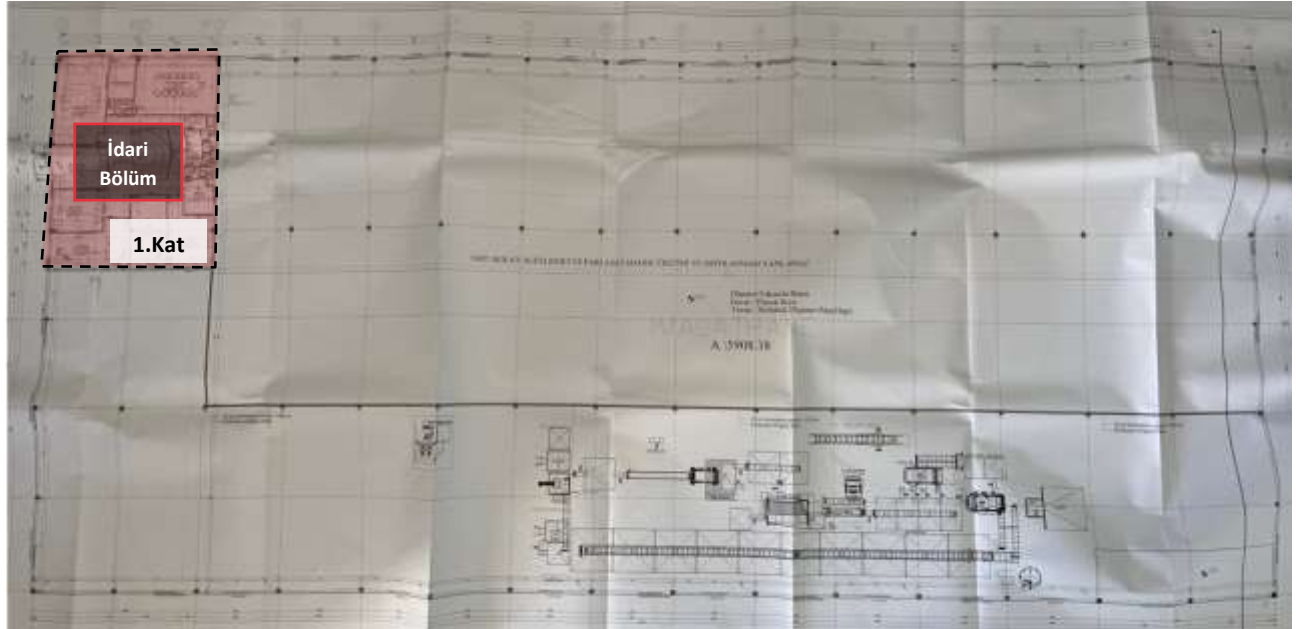
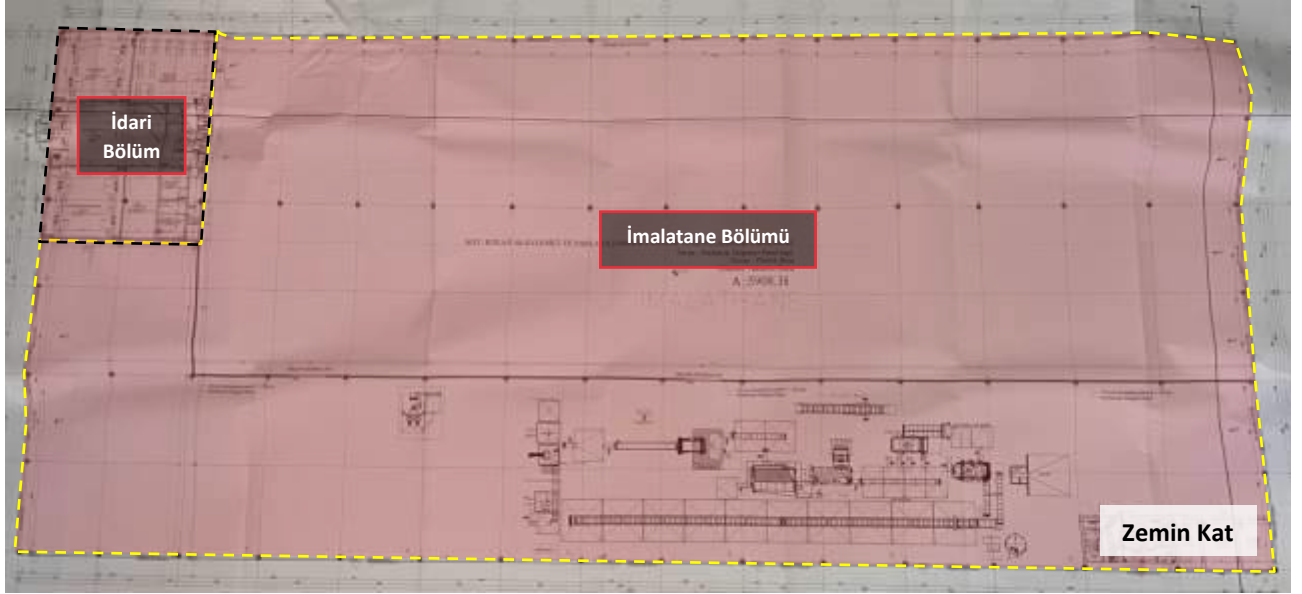
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi'nde konumlu 8102 ada 26 no.lu parseldir.

Değerleme konusu taşınmaz düzgün çokgen formda ve topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip arsa üzerinde konumludur. Değerleme konusu ana taşınmaz 32.215,98 m² alana sahiptir. Taşınmaza giriş 1. cadde üzerinden sağlanmaktadır.





Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan fabrika, yapı kullanma izin belgesine göre 6.936 m² brüt kapalı alana sahiptir. Fabrika binası idari bölüm ve imalathane bölümü olmak üzere 2 bölümden oluşmaktadır.

Ana taşınmazın zemini beton kilit taşı kaplama uygulamalıdır. Ana taşınmazın çevresi beton duvar ile sınırlandırılmıştır.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde, ana taşınmaz üzerinde 1 adet trafo tespit edilmiş olup herhangi bir yasal evrakı tespit edilemediği için değerlendirme çalışması kapsamına alınmamıştır.

İdari Bölüm

İdari bölüm yasal ve mevcut duruma göre 759,00 m² kapalı brüt alana sahip olup onaylı mimari projesine göre idari bina olarak adlandırılmıştır. İdari bölüm 2 kattan oluşmaktadır. Zemin kat, yasal evraklarına göre 361,90 m² kapalı brüt alandan oluşmaktadır. Zemin kat kullanım alanında; giriş holü, ofis kullanımları, WC, lavabo, yemekhane bölümü ve koridor bölümleri bulunmaktadır. 1. kat yasal evraklarına ve mevcut durumdaki incelemelere göre 397,10 m² kapalı brüt alandan oluşmaktadır. Zemin kat kullanım alanında; merdiven-hol alanı, ofis kullanımları, toplantı odası, WC, lavabo, mutfak, müdür odası ve koridor bölümleri bulunmaktadır.

İdari bölüm betonarme sistemde inşa edilmiştir. İdari bölümde ofis kullanımları ve ortak alanların zemini beton zemin kaplama, ıslak hacim zeminleri seramik kaplamadır. Duvarlar ofis kullanımları ve ortak alanlarda beton duvar kaplaması ve sıva üzeri boya, ıslak hacimlerde ise seramik kaplamadır. Dış kaplaması kısmen brüt beton ve kısmen metal delikli ferforje sacdan meydana gelmektedir. Dış cephesinde elektrikli güneş kırıcı paneller ve peyzaj bölümü bulunmaktadır.

İmalathane Bölümü

İmalathane bölümü yasal ve mevcut duruma göre 6.177,00 m² kapalı brüt alandan oluşmakta olup onaylı mimari projesine göre imalathane bölümü olarak adlandırılmıştır. İmalathane bölümü, zemin kat olmak üzere tek kat kullanım alanlarından oluşmaktadır. İmalathane kullanım alanında mevcut durumdaki incelemelere göre imalathane alanı, depolama alanı ve silo alanı bulunmaktadır.

İmalathane bölümü prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiştir. Üretim bölümünde duvar cephe paneli olup zemin beton kaplamadır.

Bina Bölüm Adı	Bina Toplam İnşaat Alanı (m ²)
İdari Bölüm	759,00
İmalathane Bölümü	6.177,00
Toplam	6.936,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme (İdari bölüm) Prefabrik Betonarme (İmalathane bölümü)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat + 1. kat (İdari bölüm) Zemin kat (İmalathane bölümü)
Bina İnşaat Alanı	759,00 m ² (İdari bölüm) 6.177,00 m ² (İmalathane bölümü)
Yaşı	4 Yıl
Dış Cephe	Beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık otopark
Diğer	Yangın tesisatı, paratoner

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Fabrika
Alanı	759,00 m ² (İdari bölüm) 6.177,00 m ² (İmalathane bölümü)
Zemin	Ortak alanlarda beton zemin kaplama, ıslak hacimlerde seramik
Duvar	Ortak alanlarda brüt beton, sıva üzeri boya, ıslak hacimlerde seramik
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapının yasal evrakları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapıda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz altyapısı tamamlanmış ve yatırımlara açık olan Mimarsinan OSB içerisinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz Kayseri-Malatya Yolu'na yakın mesafede yer almakta olup ulaşılabilirliği yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir zeminde konumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "İcra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nden uygunluk şartı aranacaktır" beyanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde "Geri alım hakkı: 4.971.451,16 TL bedel karşılığında" şerhi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nu 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez" beyanı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Bölgede halihazırda sanayi imarlı arsa stokunun olmaması bölgedeki parsellere olan ilgiyi artırmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin ulaşılabilirliğinin yüksek olması tercih edilirliliğini artırmaktadır.

✕ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

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 esas 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 belirlemede 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 yansıtmaması 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

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikteki gayrimenkullerin sıklıkla alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda **“Fabrika”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazın 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 yalnızca taşınmazın arsa değerinin belirlenmesi amacıyla kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL) (TL/m ²)		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	CNR Emlak Yatırım Ortaklığı 0 (532) 666 17 86	Anbar mevkinde, Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde konumlu,	Sanayi	E= 0,70	Satılmış (10 gün önce)	4.500	5.850.000	1.300	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından daha dezavantajlıdır.
2	Yaşar Gayrimenkul 0 (532) 679 15 30	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E= 0,70	Satılık	10.500	12.000.000	686	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz konum olarak daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 10.500,00 m² arsa üzerinde 1.600 m² kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu binanın birim inşaat maliyetinin 3.000 TL/m² olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman arsa birim ilan fiyatının 686 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.
3	Realty World Karem Gayrimenkul 0 (542) 202 84 38	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E= 0,70	Satılık	8.400	16.500.000	650	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz konum olarak daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 8.400,00 m² arsa üzerinde 4.600 m² kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu bina natamam durumda olup birim inşaat maliyetinin 2.400 TL/m² olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman arsa birim ilan

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
4	Sahibinden Satılık 0 (533) 771 61 34	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,70	Satılık	23.493	15.250.000	649	fiyatının 650 TL/m ² olduğu tespit edilmiştir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de bütün parsellerin satıldığı, en son yapılan satışlar ve OSB bölgesine yakın çevrede konumlu diğer OSB'lerdeki emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 600.-650.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Yaşar Gayrimenkul 0 (532) 679 15 30	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralanmış (2 ay önce)	3.000	37.500	12,5	*Emsal taşınmaz 7.500 m ² arsa içerisinde konumludur. *Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yaklaşık 10 yaşındadır.
2	Yaşar Gayrimenkul 0 (532) 679 15 30	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralık	2.500	45.833	18,3	*Emsal taşınmaz yıllık 550.000 TL bedelle kiralıktır. *Emsal taşınmaz 10.000 m ² arsa içerisinde konumludur. *Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yaklaşık 1 yaşında olup iç mekan özelliklerinde kaliteli malzeme kullanılmıştır. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Mehmet Asaf 0 (534) 592 95 96	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralık	4.000	58.333	14,6	*Emsal taşınmaz yıllık 706.000 TL bedelle kiralıktır. *Emsal taşınmaz 6.000 m ² arsa içerisinde konumludur. *Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yaklaşık 8 yaşındadır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve benzer OSB'lerinde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 14-16 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsalleri / Satış



Fabrika Emsalleri / Kira



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m ²)		1.300	686	650	649
	Pazarlık Payı		0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu		0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		-40%	5%	5%	5%
	Yapılaşma Hakkı		0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü		-10%	-5%	-5%	-10%
	Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer			650	652	618	586

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (FABRİKA-KİRA)						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	
	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		12,5	18,3	14,6	
	Pazarlık Payı		0%	-5%	0%	
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları		10%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		0%	0%	0%	
	Bina Yaşı/Kalitesi		5%	-5%	5%	
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	
	Kullanım Alanı		0%	0%	0%	
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer			14	17	15	

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte 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.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkullerden 8102 ada 26 parsel üzerinde yer alan yapının maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2022	10.000 m ²	3.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8102 ada 26 parsel	32.215,98	650	20.940.387
TOPLAM DEĞERİ			20.940.387

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte 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.

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8102 ada 26 parsel	32.215,98	650	20.940.387
TOPLAM DEĞERİ			20.940.387

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika Binası	6.936	3.750	5%	24.709.500
TOPLAM DEĞERİ				24.709.500

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Duvar	552	275	151.800
Beton Kilit Taşı	4.610	150	691.500
TOPLAM DEĞERİ			843.300

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	20.940.387 TL
Bina Değeri	24.709.500 TL
Harici Müteferrik İşler	843.300 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	46.493.187 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	46.495.000 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 ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran 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

- Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlu, 2.600 m² kullanım alanlı fabrikanın, 16.667 TL/Ay güncel kirasının olduğu ve konu taşınmazın 4.000.000 TL ile 10 ay önce satıldığı öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 15.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.000.000 \text{ TL} = 0,050$$

- Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlu, 2.700 m² kullanım alanlı fabrikanın, 15.000 TL/Ay güncel kirasının olduğu ve konu taşınmazın 3.300.000 TL ile 1 sene önce satıldığı öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 15.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.300.000 \text{ TL} = 0,055$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre değerleme konusu taşınmazın güncel kira değerlerinin; 14-16 TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Son 1 yılda fabrikaların satış bedellerindeki yaşanan artışlardan dolayı ve emsallerin satışlarının yaklaşık 1 yıl önce yapılmış olması göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranlarının daha düşük olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bu doğrultuda emsallerin satış bedelleri ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,50 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri
8102/26	6.936,00	16	110.976,00	4,50%	29.595.000
TOPLAM DEĞERİ					29.595.000

Değerleme konusu taşınmaz yapılaşma hakkının tamamını kullanmadığı için gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri maliyet yaklaşımına göre daha düşük çıkmaktadır.

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 getiriye 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 “Fabrika” amaçlı kullanımıdır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketine ait 1229144/3429217 ve 2200073/3429217 olmak üzere iki hisse bulunmakta olup iki hissenin toplamı 1/1 olmaktadır. Bu doğrultuda taşınmazın tam mülkiyetle Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
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 Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL'ye kadar ise	1%
	500- 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 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.

** 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.

*** 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 Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 08.09.2017 onay tarihli “Mimari Proje”, 08.09.2017 onay tarihli “Yapı Ruhsatı” ve 18.07.2018 tarih, 18-37 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, “Üçüncü kişilere Kayseri Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi’nden uygunluk şartı aranacaktır.” açıklamalı beyan kaydı bulunmakta olup herhangi bir devir işleminde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Bunun yanı sıra değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki fabrika yapısının tamamlandığı ve mevcut durumda çalıştığı tespit edildiğinden dolayı 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nun 18. maddesinin ve geri alım hakkının, taşınmazın alım satımına herhangi bir engel oluşturmayacağı düşünülmektedir.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde halihazırda fabrika binası bulunmakta olup gayrimenkul tapuda “Prefabrik Tek Katlı Fabrika Binası ve İdari Binası ve Arsası” niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

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

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	46.495.000
Gelir Yaklaşımı	29.595.000

Değerleme konusu taşınmaz yapılaşma hakkının tamamını kullanmadığı için gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri maliyet yaklaşımına göre daha düşük çıkmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikteki gayrimenkullerin sıklıkla alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda “Fabrika” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazın 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 yalnızca taşınmazın arsa değerinin belirlenmesi amacıyla kullanılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	46.495.000.-TL	Kırkaltımilyondörtüyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	54.864.100.-TL	Ellidörtmilyonsekiyüzaltmışdörtbinyüz.-TL

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Vaziyet Planı
4	İmar Durumu
5	Mimari Proje
6	Yapı Ruhsatı
7	Yapı Kullanma Belgesi
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	8102/26
Taşınmaz Kimlik No:	101609003	AT Yüzölçümü(m2):	32215.98
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİMARŞINAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	169/16747	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Prefabrik tek katlı Fabrika Binası ve İdari Binası ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Şablon: 5807 S.K. 4. Maddesine Göre Beyan)		Melikgazi - 14-03-2016 08:57 - 9204	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
444918997	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1229144/3 429217	11547.27	32215.98	İfraz İşlemi (TSM) 12-09-2018 35656	-
451232876	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	2200073/3 429217	20668.71	32215.98	Satış 17-10-2018 41382	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Melikgazi - 14-03-2016 08:57 - 9204	
Serh	Geri Alım Hakkı: 4971451.16 TL . bedel karşılığında.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2368346) KAYSERİ MİMARŞINAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:5400084558	Melikgazi - 17-10-2018 16:23 - 41382	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve	KAYSERİ ŞEKER	(SN:2368346) KAYSERİ MİMARŞINAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL	Melikgazi - 17-10-2018 16:23 -	

2 / 3

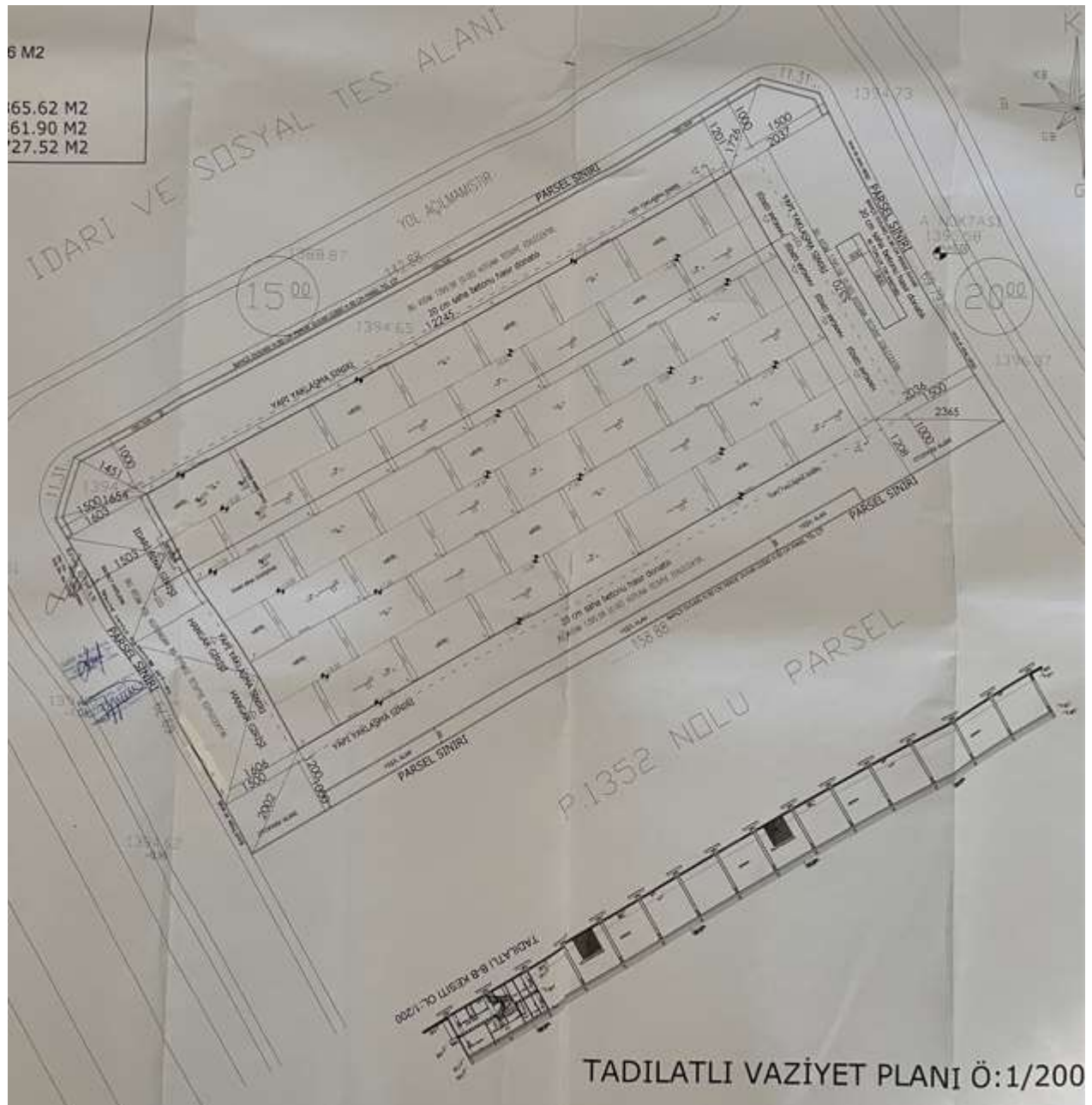
	temlik edilemez	FABRIKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	KİŞİLİĞİ VKN:5400084558	41382	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KAYSERİ ŞEKER FABRIKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Melikgazi - 17-10-2018 16:23 - 41382	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4evYMB5XB2- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: Vaziyet Planı



Ek 4: İmar Durumu



Ek 5: Mimari Proje

YAPININ	SAHİBİ	PAN PAZARLAMA DAHİLİ TİC.İTH.İHC.SAN.TİC.A.Ş.		TADILAT PROJESİ			
	KULLANIM AMACI	İDARİ BİNA		ARŞİV			
YÜKLENİCİ	ADİ ve SOYADI	PAN PAZARLAMA DAHİLİ TİC.İTH.İHC.SAN.TİC.A.Ş.					
	VERGİ DAİRESİ ve NUMARASI						
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	YUZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	KAYSERİ	MELİKGAZI	MİMARŞİNAN-OSB	12291.44 M2	K-35-d-03-d-4-c	8102	1
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	m2 Birim Maliyeti	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Taahhüt Sistemi
				ZK+1NK	727.52 m²		B.A.K.

PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN	
1	VERGİ DAİRESİ
2	SİCİL NO
3	SOYADI (UNVANI)
4	ADİ
5	ODA SİCİL NO
M	PLAN VE RESMİ HESAPLARI YAPANIN ADI SOYADI
U	
H	
U	
R	İMZA

SİĞİNAK ONAYI	
SİĞİNAĞI UYGUNDUR	
Sığınak Tespit ve Denetim Komisyonu	
Tarih=	
Başkan=	
Üye=	
Üye=	
İTFAİYE GÖRÜŞÜ	
İTFAİYE GÖRÜŞÜ	
MOSB ONAYI	
MOSB ONAYI	
YAPI DENETİM ONAYI	
YAPI DENETİM ONAYI	

YASAL UYARI	
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BİTİRİLMİŞ, 544 SAYILI FİSK VE SANAT ESERLERİ YASASI ÇERÇEVESİNDEKİ PROJE MÜHÜRÜ İMZA İHTİSARININ HAKKINI VE ONAYI OLMADAN, PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMİN DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.	

53

54

55

56

58

Ek 8: Fotoğraflar









Ek 9: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994		
Mesleği	Mimar		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
İş Tecrübesi	01.2022- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2020 – 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı, No:911341		
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	Mustafa Alperen Yörük		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2013		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı, No:404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 10: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 CamScanner ile tarandı



Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

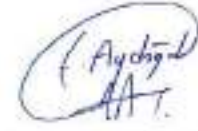
Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrollüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan