



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Fabrika

Melikgazi / Kayseri

2023REVB200 / 06.07.2023

BILGE
SEVILENGÜL



Bu belge kimlik numaralı
BILGE SEVILENGÜL
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023 08:
57

OZAN
KOLCUOĞLU



Bu belge kimlik numaralı
OZAN KOLCUOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 06/07/2023
08:24

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi 7. km Kocasinan/Kayseri

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.'ye,

Talebiniz doğrultusunda Melikgazi'de konumlu olan **"1 Adet Fabrika"**nın pazar değerine yönelik **2023REVB200** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 32.215,98 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 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	30.04.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	87.400.000.-TL	Seksenyedimilyondörtüyüzbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	103.132.000.-TL	Yüzüçmilyonyüzotuzikibin.-TL	

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 87.580.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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 22.05.2023 tarih, 1236 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme 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.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

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.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

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 olmadığını 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	Hisseli mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda değer tarihi 30.04.2023 olarak alınmıştır. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Mimarsinan Mahallesi Mimarsinan OSB 1. Cadde No:3 Melikgazi / Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8102 ada, 26 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	32.215,98 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı E: 0,70 Hmaks: Teknoloji gereği
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika

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 m ² (Yasal Durum), 7.029 m ² (Mevcut Durum)	

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%5,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	1.250 TL/m ²
FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERİ	32,5 TL/m ² /ay

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	06.07.2023
DEĞER TARİHİ	30.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	87.400.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	103.132.000.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme 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, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 06.07.2023 tarihinde, 2023REVB200 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 30.04.2023 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, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 30.05.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.07.2023 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 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1236 no.lu ve 22.05.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8102 ada 26 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2023 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. Müşteri talebi doğrultusunda değerleme konusu taşınmaza 30.04.2023 tarihli değer takdir edilmiştir. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yasal olmayan yapılar için mevcut durum değeri 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 raporları aşağıda yer almaktadır;

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	27.05.2022	2022C123	Muhammet SÖZEN Mustafa Alperen YÖRÜK Ozan KOLCUOĞLU	46.495.000

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 değerlendirilmesi" 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

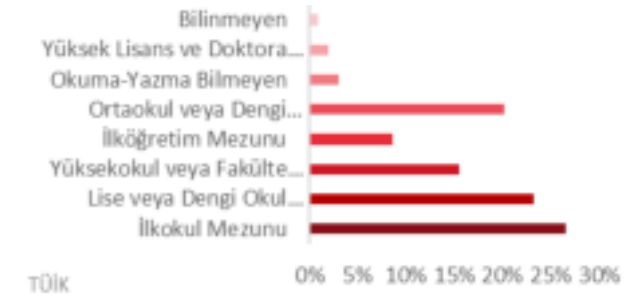
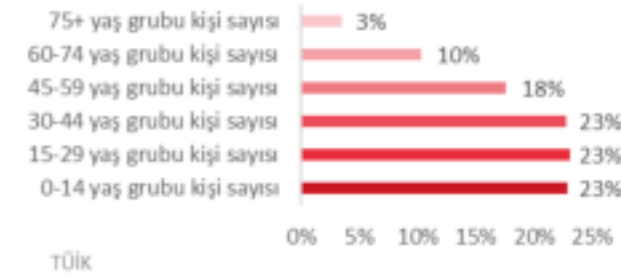
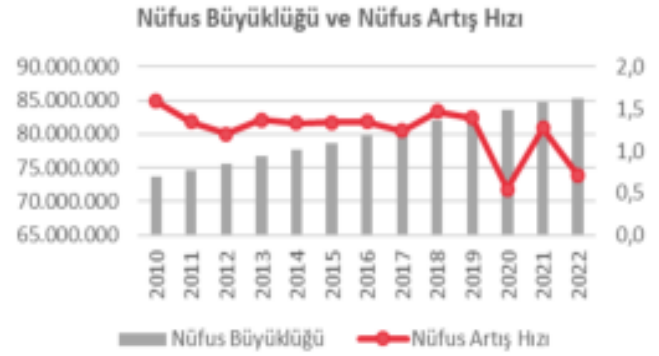
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

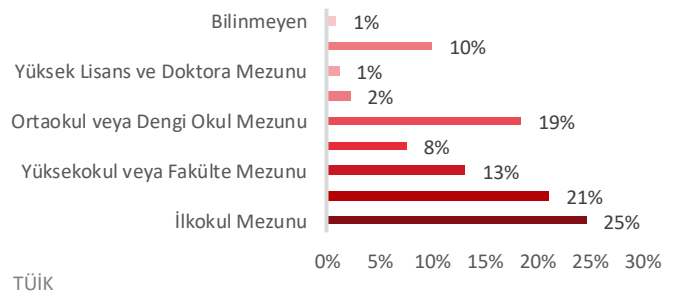
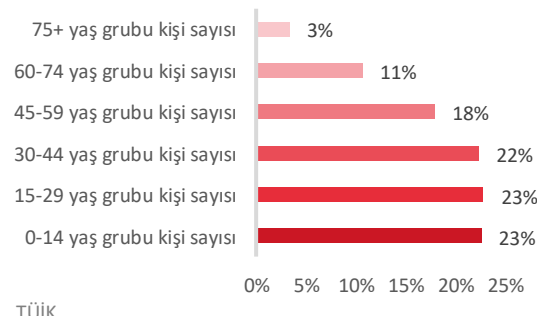
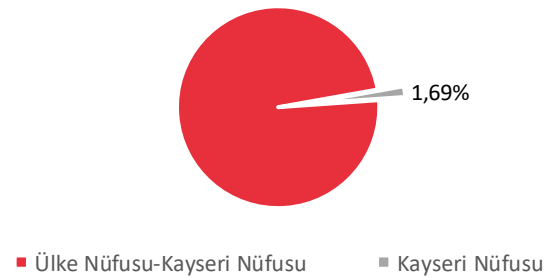
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69’nun ikamet ettiği Kayseri, 1.441.523 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,97 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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

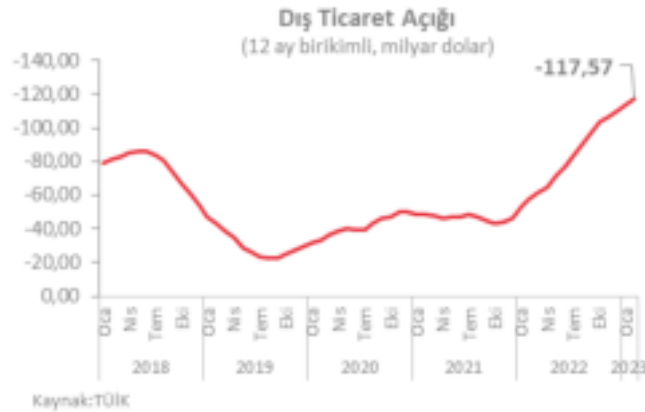


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) ılımlı yavaşlayarak takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,9 artış göstermiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış seride %3,5 olarak açıklanmıştır. 2022 yılında dolar bazında toplam GSYH, 2021 yılındaki 807,1 milyar dolardan 905,5 milyar dolara yükselmiş, kişi başına GSYH ise 10 bin 655 dolar olarak gerçekleşmiştir. Makine-teçhizat yatırımları yıllık bazda %2,3 artış ile üç yılın en düşük seviyesinde büyüme kaydetmiştir.



Mart ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,3 artarken yıllık enflasyon geçen ayki %55,2'den %50,5'e inmiştir. Mart ayında mal fiyatları enflasyonundaki yavaşlamaya karşın hizmetlerde enflasyon dirençli kalmıştır. Çekirdek göstergelerde yıllık enflasyon baz etkisiyle gerilemeye devam etmekle birlikte momentum göstergeleri yükselmiştir. Yi-ÜFE (Yurtiçi üretici fiyat endeksi) ise aylık bazda %0,4 artarken yıllık bazda şubat ayındaki %76,6'dan %62,5'e gerilemiştir. Böylece ÜFE-TÜFE farkı 21,4 yüzde puandan 11,9 yüzde puana gerilemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %6,4 azalışla 18,6 milyar dolar, ithalat ise %10,1 artışla 30,7 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde de benzer şekilde, ihracattaki %6,4'lük aylık bazda düşüşe karşın ithalatı %10,2 artış kaydedilmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı gerilerken, dış ticaret açığında genişlemenin devam ettiği görülmüştür. 2022 Şubat'ta %71,4 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %60,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 8,0 milyar dolardan 12,1 milyar dolara genişlemiştir.

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 18.05.2023 tarih, saat 11.59 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)

Şerhler Hanesinde;

- Geri alım hakkı: 4.971.451,16 TL bedel karşılığında. (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 spekülasyon 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.

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.

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 30.05.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

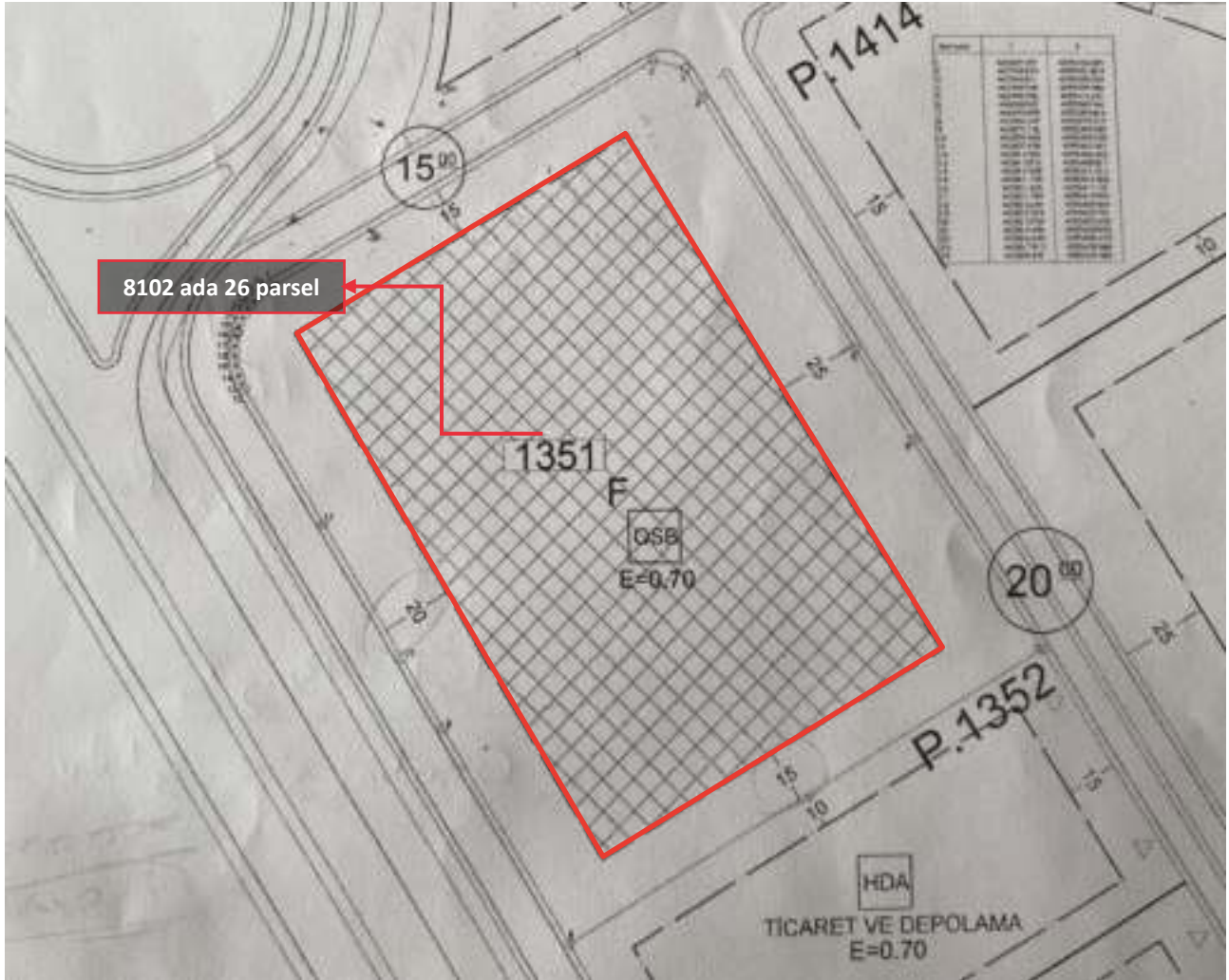
Plan Onay Tarihi: 05.05.2020

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 30.05.2023 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	Toplam inşaat alanı: 6.937,46 m ²
Onaylı Mimari Proje	16.01.2023	-	11.840,00	Yeni Yapı	Toplam inşaat alanı: 11.840,00 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 Ruhsatı*	17.05.2023	23-16	18.776,00	Tadilat	Sanayi: 17.942,00 m ² Ortak Alan: 758,00 m ² Sığınak: 76,00 m ²
Yapı Ruhsatı *	17.05.2023	23-17	1.400,00	İstinat Duvarı	Bina dışı yapılar: 1.400,00 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

* 17.05.2023 tarih, 23-16 ve 23-17 no.lu ruhsata ait yapıların inşasına değerlendirme tarihi itibarıyla başlanmamıştır.

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 ve 16.01.2023 tarihli "Mimari Proje", 26.06.2018 tarih 18-63, 18-64 nolu; 17.05.2023 tarih 23-16, 23-17 no.lu "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. Parsel üzerinde yer alan trafo, güvenlik binası ve sundurma için yapı ruhsatının alınması gerekmektedir.

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 değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

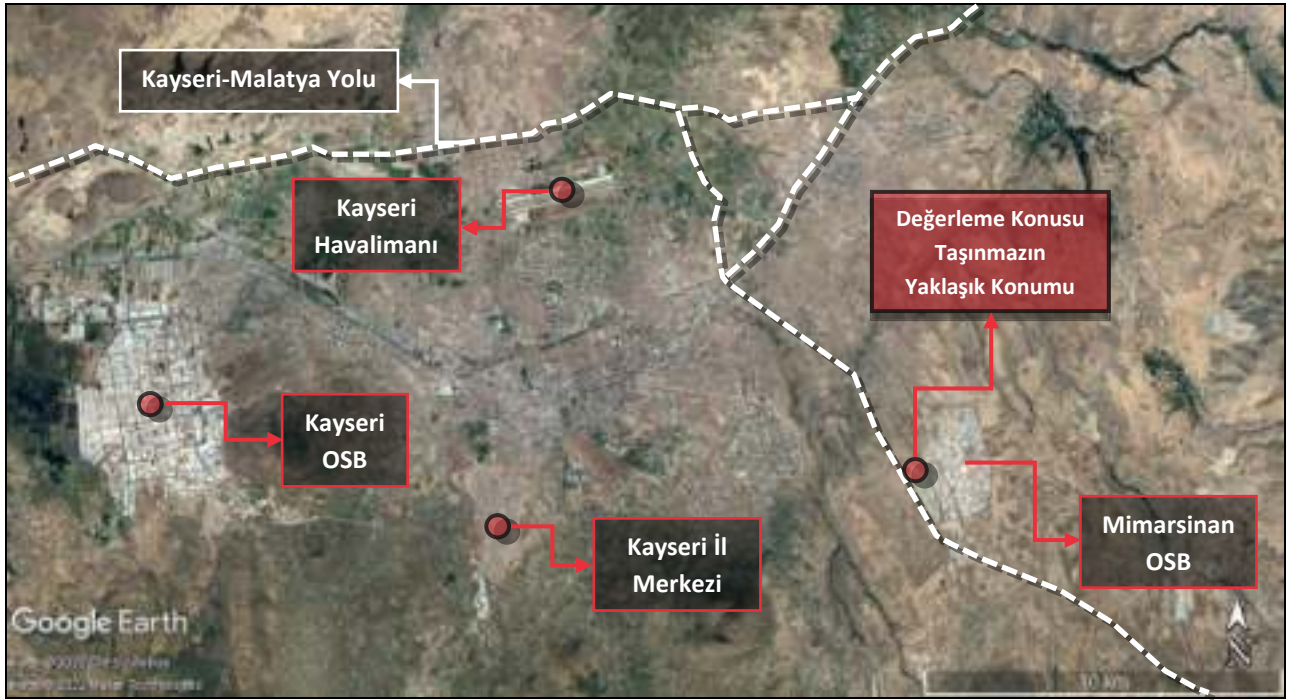
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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 Merkezlerle 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

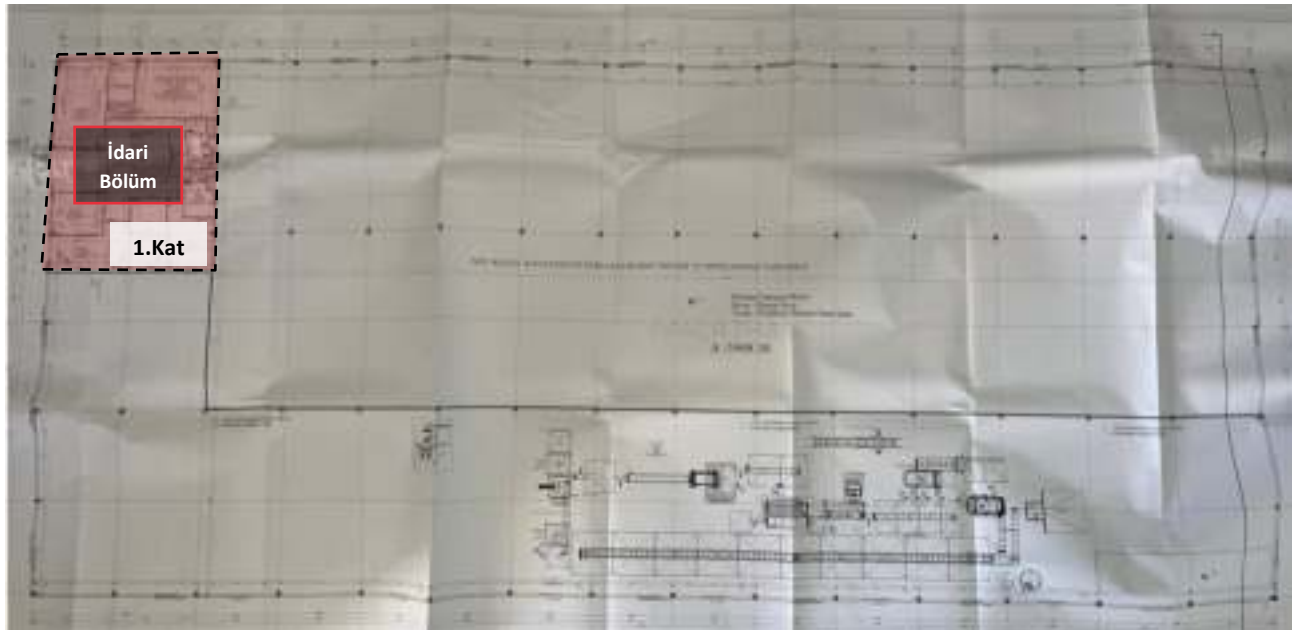
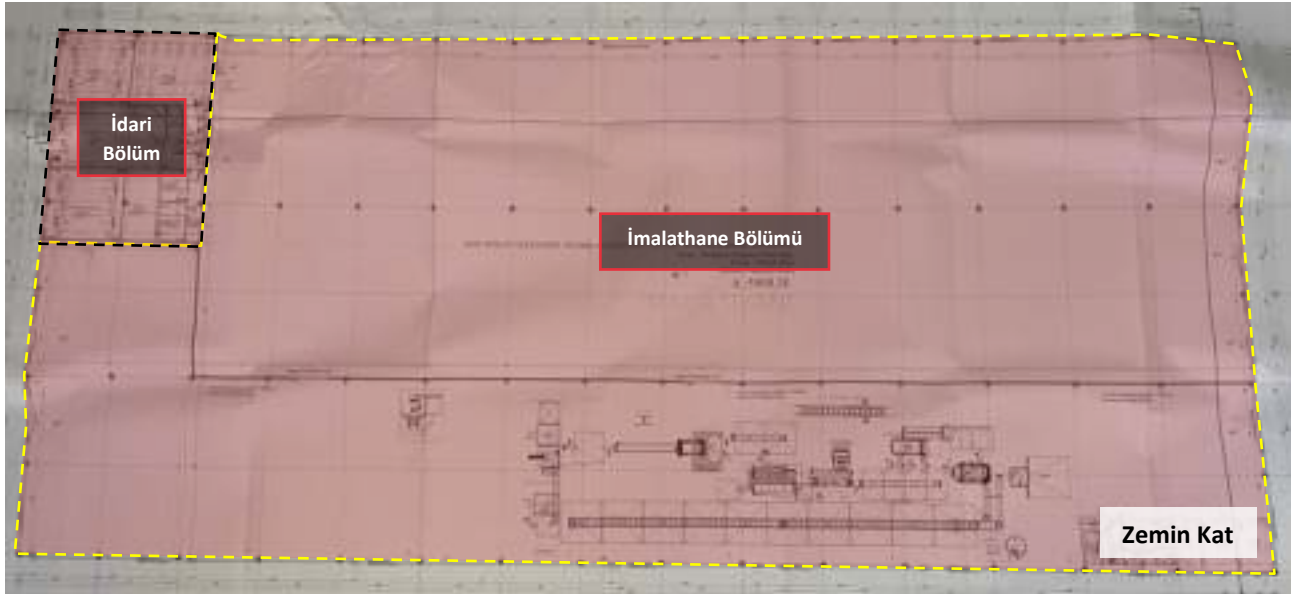
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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 konumlanmaktadır. 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.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde, ana taşınmaz üzerinde trafo, sundurma ve güvenlik kulübesi tespit edilmiş olup bu yapılara ait herhangi bir yasal evrak ilgili belediyede bulunamamıştır. Müşteri talebi doğrultusunda bu yapılara bilgi amaçlı mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Fabrika Binası: Fabrika binası idari bölüm ve imalathane bölümü olmak üzere 2 bölümden oluşmaktadır.

İdari Bölüm:

İdari bölüm betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir.

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. 1. kat kullanım alanında;

merdiven-hol alanı, ofis kullanımları, toplantı odası, WC, lavabo, mutfak, müdür odası ve koridor bölümleri bulunmaktadır.

İmalathane Bölümü:

İmalathane bölümü prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiştir. 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 bulunmaktadır.

Trafo: Söz konusu yapı betonarme sistemde inşa edilmiş olup mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmaktadır. Yapı yaklaşık 18 m² kapalı alanlıdır.

Sundurma: Sundurma olarak inşa edilen yapı mevcut durumda yaklaşık 60 m² alandan oluşmaktadır. Söz konusu yapının herhangi bir yasal evrakı bulunmayıp çeköe mesafesi içerisinde yer almaktadır.

Güvenlik Kulübesi: Söz konusu yapı prefabrik sistemde inşa edilmiş olup mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmaktadır. Yapı yaklaşık 12 m² kapalı alanlıdır.

BİNA ALANLARI				
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
8102 Ada 26 Parsel	Fabrika Binası	Zemin Kat	6.538,90	6.538,90
		1. Normal Kat	397,10	397,10
		TOPLAM	6.936,00	6.936,00
	Sundurma	Zemin Kat	0,00	60,00
		TOPLAM	0,00	60,00
	Trafo	Zemin Kat	0,00	21,00
		TOPLAM	0,00	21,00
	Güvenlik Kulübesi	Zemin Kat	0,00	12,00
		TOPLAM	0,00	12,00
	GENEL TOPLAM		6.936,00	7.029,00

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	2 Katlı (Zemin kat ve 1. Kat) (Fabrika Binası) 1 katlı (Zemin kat) (Diğer Yapılar)
Bina İnşaat Alanı	6.936 m ² (Yasal Durum), 7.029 m ² (Mevcut Durum)
Yaşı	5
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	6.936 m ² (Yasal Durum), 7.029 m ² (Mevcut Durum)
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 Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan trafo, sundurma ve güvenlik kulübesi için yapı ruhsatı alınması gerekmektedir. Parsel üzerinde yer alan yapılar yasal belgelerle uyumludur.

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 yer alan trafo, sundurma ve güvenlik kulübesi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında ruhsat alınması gerekmektedir.

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 edilebilirliğini artırmaktadır.

✕ TEHDİTLER

- Mart 2020'de pandemi ilan edilen COVID-19 salgınının güncel durumda etkileri azalmış olmakla birlikte Dünya Sağlık Örgütü pandemi sürecini henüz sonlandırmamıştır.

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, 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 “Fabrika” 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 sadece arsa değerinin tespitinde 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 gayrimenkulün arsasına 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	Mal Sahibi -	Anbar mevkinde, Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde konumlu,	Sanayi	E= 0,70	Satılmış (1 yıl önce)	10.000	6.500.000	650	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kısım daha dezavantajlı konumdadır * Net parsel niteliğindedir. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.
2	Uz Gayrimenkul 0 (532) 333 33 89	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,70	Satılmış (6 ay önce)	12.000	10.000.000	833	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Kısım daha dezavantajlı konumdadır. * Üzerinde 7.000 m² alanlı fabrika binası bulunmaktadır. * Yapı kalitesi yüksektir. * Üzerindeki fabrika ile birlikte 52.000.000 TL bedelle satılmaktadır. * Birim yapı değeri 6.000 TL/m² alındığında arsa birim değeri 833 TL/m² hesaplanmaktadır.
3	Uz Gayrimenkul 0 (532) 333 33 89	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E= 0,70	Satılık (1 aydır)	8.870	15.980.000	1.801	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Kısım daha dezavantajlı konumdadır. * Üzerinde 2.200 m² alanlı fabrika binası ve 160 m² alanlı idari bina bulunmaktadır. * Yeni yapıdır. * Yapı kalitesi yüksektir. * Üzerindeki fabrika ile birlikte 32.500.000 TL bedelle satılmaktadır. * Birim yapı değeri 7.000 TL/m² alındığında arsa birim değeri 1.801 TL/m² hesaplanmaktadır. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
4	Türkay Gayrimenkul 0 (532) 336 21 31	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E= 0,70	Satılık (2 aydır)	11.500	13.000.000	1.130	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Üzerinde 5.000 m² alanlı fabrika binası bulunmaktadır. * Yapı kalitesi düşüktür. * Üzerindeki fabrika ile birlikte 38.000.000 TL bedelle satılmaktadır. * Birim yapı değeri 5.000 TL/m² alındığında arsa birim değeri 1.130 TL/m² hesaplanmaktadır. * Pazarlık payı oranı düşüktür.

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 birim satış değerinin değer tarihi itibarı ile 1.200.-1.300.-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 (6 ay önce)	5.000	100.000	20	* Aylık olarak kiralanmıştır. * 9.000 m ² arsa içerisinde konumludur. * Bezer konumdadır. * Emsal taşınmaz yaklaşık 5 yaşındadır.
2	Abdullah Büyükince Gayrimenkul 0 (532) 282 04 66	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralık (1 aydır)	6.000	2.600.000	36,1	* Yıllık olarak kiralıktır. * 17.000 m ² arsa içerisinde konumludur. * Benzer konumdadır. * Benzer yapı kalitesine sahiptir. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
3	Kazım Akcan 0 (532) 775 72 65	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralık (2 aydır)	4.500	1.700.000	31,5	* Yıllık olarak kiralıktır. * 8.000 m ² arsa içerisinde konumludur. * Konum bakımından kısmen dezavantajlıdır. * Yapı kalitesikısmen daha düşüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Evpa Emlak 0 (532) 256 30 59	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralık (2 aydır)	1.150	425.000	30,8	* Yıllık olarak kiralıktır. * 3.000 m ² arsa içerisinde konumludur. * Konum bakımından kısmen dezavantajlıdır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * 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 değer tarihi itibarı ile 32-33 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsalleri / Satış



Fabrika Emsalleri / Kira



Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alım - Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	650	833	1.801	1.130
	Pazarlık Payı	0%	0%	-20%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	90%	50%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%	10%	20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-12%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.235	1.250	1.412	1.181

Fabrika;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Kiralama Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	20,00	36,10	31,50	30,80
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	0%	10%	10%	10%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	50%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	5%
Bina Yaşı / Kalitesi		0%	0%	5%	10%
Bulunduğu Kat / Manzara		0%	0%	0%	0%
Kullanım Alanı		-2%	0%	-3%	-5%
Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		29,4	33,8	33,4	33,5

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazların 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; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8102 ada 26 parsel	32.215,98	1.250	40.270.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			40.270.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin 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 parsel üzerinde yer alan yapının maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Adana	Fabrika	2023	7.000 m ²	6.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2023	6.000 m ²	7.000 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.

✓ 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	1.250	40.270.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			40.270.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika Binası	6.936	7.000	6%	45.638.880
TOPLAM DEĞERİ				45.638.880

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Duvar	552	610	336.720
Kilit Taşı	4.610	250	1.152.500
TOPLAM DEĞERİ			1.489.220

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	40.270.000 TL
Bina Değeri	45.638.880 TL
Harici Müteferrik İşler	1.489.220 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	87.398.100 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	87.400.000 TL

Mevcut Durum;

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8102 ada 26 parsel	32.215,98	1.250	40.270.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			40.270.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT)				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika Binası	6.936	7.000	6%	45.638.880
Sundurma	60	1.500	6%	84.600
Trafo	21	3.000	6%	59.220
Güvenlik Kulübesi	12	3.250	6%	36.660
TOPLAM DEĞERİ				45.819.360

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Duvar	552	610	336.720
Kilit Taşı	4.610	250	1.152.500
TOPLAM DEĞERİ			1.489.220

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	40.270.000 TL
Bina Değeri	45.819.360 TL
Harici Müteferrik İşler	1.489.220 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	87.578.580 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	87.580.000 TL

* Mevcut durum değeri bilgi amaçlı olarak paylaşılmıştır.

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 gelirine 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

- Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi 1. Bölge’de konumlu, 11.000 m² arsa üzerinde yer alan 7.000 m² kapalı alana sahip fabrika, aylık 190.000.-TL fiyat ile kiralanmış olup 46.000.000.-TL fiyat ile satılıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 190.000.-\text{TL} / \text{Ay} / 46.000.000.-\text{TL} = 0,049$$

- Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi 1. Bölge’de konumlu, 5.000 m² arsa üzerinde yer alan 2.500 m² kapalı alana sahip fabrika, aylık 67.500.-TL fiyat ile kiralanmış olup 16.000.000.-TL fiyat ile satılıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 67.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 16.000.000 \text{ TL} = 0,050$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 21-33 USD/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 5,0 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 (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
8102 Ada 26 Parsel	6.936,00	32,50	225.420,00	5,00%	54.100.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					54.100.000

Konu taşınmazın maliyet yaklaşımıyla hesaplanan değer ve gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer arasındaki farklılığın sebebi kullanılmayan emsal hakkıdır.

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 “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.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

TAŞINMAZIN KAYSERİ ŞEKER A.Ş.’NİN 1229144/3429217 HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ	TAŞINMAZIN KAYSERİ ŞEKER A.Ş.’NİN 2200073/3429217 HİSSESİNE DÜŞEN PAZAR DEĞERİ
31.327.031	56.072.969

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	499 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500- 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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 ve 16.01.2023 tarihli “Mimari Proje”, 26.06.2018 tarih 18-63, 18-64 nolu; 17.05.2023 tarih 23-16, 23-17 no.lu “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. Parsel üzerinde yer alan trafo, güvenlik binası ve sundurma için yapı ruhsatının alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili 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.

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 taşınmaz üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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	87.400.000
Gelir Yaklaşımı	54.100.000

***Konu taşınmazın maliyet yaklaşımıyla hesaplanan değer ve gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer arasındaki farklılığın sebebi kullanılmayan emsal hakkıdır.**

Maliyet yaklaşımında, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu arsa, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmaz ile 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 değerlendirme konusu taşınmazın yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmaza benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, değerlendirme konusu taşınmaz için arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olması ve taşınmazın mevcut durumda kullanmadığı emsal hakkı dikkate alınarak maliyet 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	30.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	87.400.000.-TL	Seksenyedimilyondörtüyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	103.132.000.-TL	Yüzüçmilyonyüzotuzikibin.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 87.580.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

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 Ruhsatları
7	Yapı Kullanma Belgeleri
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İl	KAYSERİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MELİKGAZİ					
Mahalləsi	MİMARŞİNAN					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
4.233.964,76		K35D63D4C	8102	26	ha	m ²
					2.215,98 m ²	
Niteliği	Prefabrik tek katlı Fabrika Binası ve İdari Binası ve Ansan					
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 10169903 QRKoda kullanılarak tapu amarı haritasına atıf yapılmıştır.					
Edinme Sebebi	2200071/3429217 say KAYSERİ MİMARŞİNAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZEL KİŞİLİĞİ adına iptisalı ile KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. Geri Alın Hakkı: 4971431,14 TL. bedel karşılığında. LİHTAR: KAYSERİ MİMARŞİNAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZEL KİŞİLİĞİ ALEYHTAR KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ (Bey.Tar :16/10/2018 Ba.Tar :13/10/2018) YEVMIYE :17/10/2018 - 41382					
Sahibi	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ 2200071/3429217 					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Cilti
Cilt No.	41382	169	16747		17/10/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
MÖT : * Milyonlar parçaları halinde, tapu ve diğer belgelerde yazılmamıştır. * Tapu Senedi Kapsamında, tapu ve diğer belgelerde yazılmamıştır.						

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-5-2023-11:59



Kaydı Oluşturan: İSMAİL GEDİK (KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ)

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/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MIMARSINAN 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	Tekin 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	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Mebekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin 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	Tekin 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: 4977451.16 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	KAYSERİ	(SN:2368346) KAYSERİ MIMARSINAN	Melikgazi -	

2 / 3

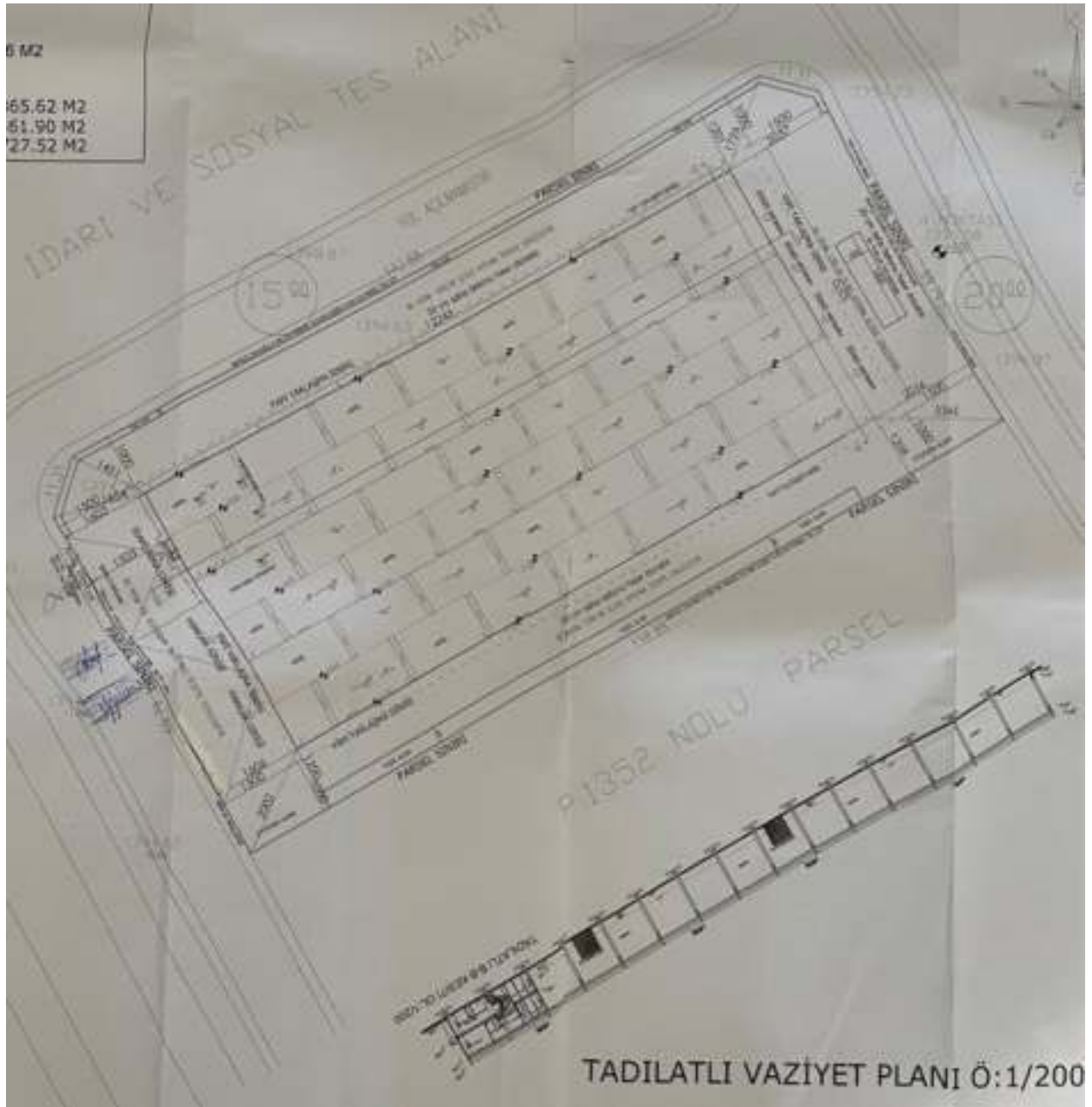
	Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:5400084558	17-10-2018 16:23- 41382	
Beyan	Kabilmolara geri alm hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Melîkgazi - 17-10-2018 16:23- 41382	

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

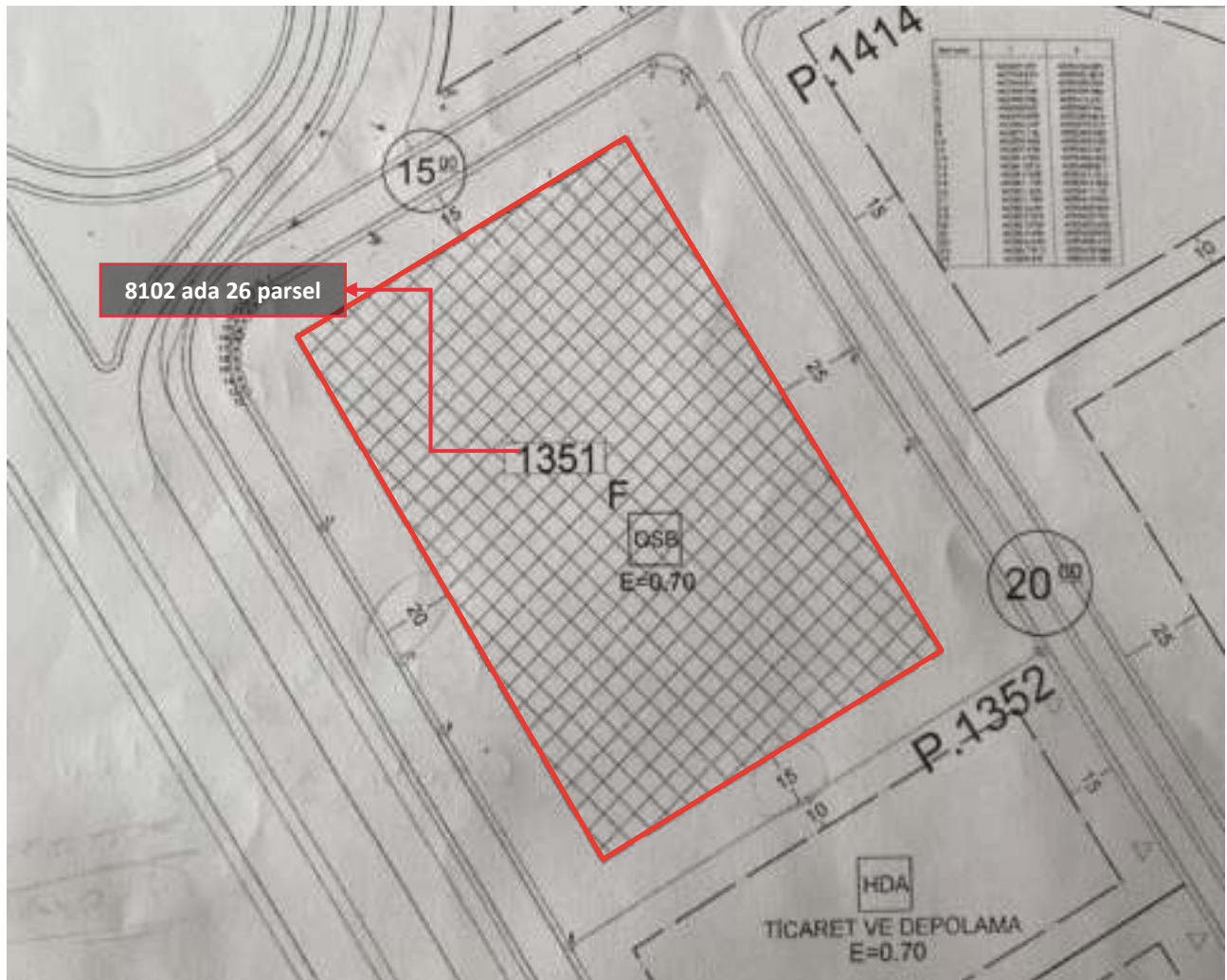
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **yNfQgnkq63p** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: Vaziyet Planı



Ek 4: İmar Durumu



Ek 5: Mimari Proje

YAPININ	SAHİBİ	PAN PAZARLAMA DAHİLİ TİC.İTH.İHC.SAN.TİC.A.Ş.		TADİLAT PROJESİ			
	KULLANIM AMACI	İDARİ BİNA		ARŞİV			
YÜKLENCİ	ADİ ve SOYADI	PAN PAZARLAMA DAHİLİ TİC.İTH.İHC.SAN.TİC.A.Ş.					
	VERGİ DAİRESİ ve NUMARASI						
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	YÜZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	KAYSERİ	MELİKGAZİ	HİHARSSINAN-OSB	12291.44 M2	K-25-4-03-a-4-e	8102	1
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimarî Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	m2 Birim Maliyeti	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Tapıyo Sistemi
				2K+1TK	727.52 m2		B.A.K.

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

SİGİNAK ONAYI	
SİGİNAK UYGUNDUR	
SİGİNAK Tespit ve Denetim Komisyonu	
Tarih=	
Başkan=	
Üye=	
Üye=	
Üye=	
İTFAİYE GÖRÜŞÜ	
İTFAİYE GÖRÜŞÜ	
YAPI DENETİM ONAYI	
Bu proje Bayındırlık Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonu tarafından yetki belgesine sahip Yapı Denetim Şirketi tarafından ilgili yasa, yönetmelik, kararname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.	
YAPI DENETİM ONAYI	
MOSB ONAYI	
a) Bütün projeler için ÇFT üzerine veya özel birleştirilmiş ÇFT cam duş nişanlı yapılacaktır.	
b) Bu yerleşim projelerine uyacaktır.	
c) Ülkelerinde bütün mecburiyet vardır.	
d) Bu planda yerli malat kullanma şartı ve işçilik ruhsatı verilmektedir. İşçilik ruhsatı verilmektedir.	
e) Kaba inşaat safhasında denetim ve inşaatın diğer safhasında tamamlanan yapıların yapı - kullanma izni verilmektedir.	
Mimar ERSOY DAŞTAN tarafından kendi sorumluluğu altında inşaat kuralı ve yönetmelikleri hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış beyan edilen bu projelerin yapılan kontrolünde gerçekleştirilen uyumlaştırıcı düzenlemeler ve inşaat sahalarında faaliyetleri tatbik edilerek, işçilik ve inşaatın devamlı olarak yapılması olup, gözetim, kontrol ve inşaatın devamlı olarak yapılması için uyumlaştırıcı düzenlemeler her iki tarafın derhal müdahale ile haber verilerek kaydedilecek işleri yapmıştır.	
Proje onaylayan	
Ersan TUKUN	
KAYSERİ	

daştanyapı	ERSOY DAŞTAN MİMAR (İ.T.Ü)	SERCEÖNÜ MAH. PERVANE CAD. GÖNEN İŞMERKEZİ NO: 6/21 KOCASINAN/KAYSERİ tel/fax: 0 352 222 51 86-87
-------------------	--------------------------------------	--

YASAL UYARI:
Bu inşaatın yapıldığı yerin mimari tasarımı ve inşaatı, 1964 sayılı İTİK ile ilgili kurulların kararlarına göre yapılmıştır. Bu inşaatın yapıldığı yerin mimari tasarımı ve inşaatı, 1964 sayılı İTİK ile ilgili kurulların kararlarına göre yapılmıştır.

52

53

54

55

Ek 8: Fotoğraflar









Ek 9: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
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	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	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
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	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
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
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, 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



Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





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: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13269431854 - 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