



Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Fabrika

Melikgazi / Kayseri

2022B328 / 07.12.2022

Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş.

Organize Sanayi Bölgesi 6. Cadde No:11 Melikgazi/Kayseri

Sayın Serap DURMUŞ,

Talebiniz doğrultusunda Melikgazi’de konumlu olan **“Fabrika”**nın pazar değerine yönelik **2022B328** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 15.500,79 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 11.718,00 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	07.12.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	82.150.000 TL	Seksenikimilyonyüzellibin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	96.937.000 TL	Doksanaltı milyondokuzyüzotuzyedibin.-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 08.11.2022 tarih, 2829 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.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler	46

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ 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	Şirket aktifinde yer alan varlıkların değerlendirilmesi
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Kayseri Organize Sanayi Bölgesi 6. Cadde No:11 Melikgazi/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, Organize Sanayi mevki, 3055 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	15.500,79 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı TAKS:0,50 KAKS:0,50+0,20(Sundurma) Hmaks: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 24	Yapım yılı: ~1984-2016-2021
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1-2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	11.718,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%5,50
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	18,2 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	2.000 TL/m ²
FABRİKA KİRA BİRİM DEĞERİ	29 TL/m ² /ay

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
---------------------	-------------------

DEĞER TARİHİ	07.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	82.150.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	96.937.000 TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş. için şirketimiz tarafından 07.12.2022 tarihinde, 2022B328 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, Organize Sanayi mevki, 3055 parsel no.lu gayrimenkulün 07.12.2022 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; şirket aktifinde yer alan varlıkların değerlendirilmesi nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı 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 10.11.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 07.12.2022 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 Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2829 no.lu ve 08.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2829 no.lu ve 08.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, Organize Sanayi mevki, 3055 parsel no.lu gayrimenkulün 07.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Organize Sanayi Bölgesi 6. Cadde No:11 Melikgazi/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

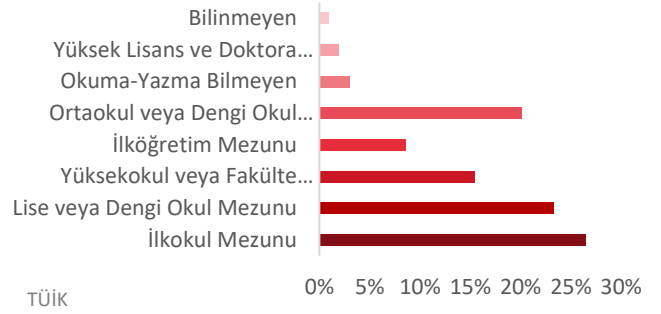
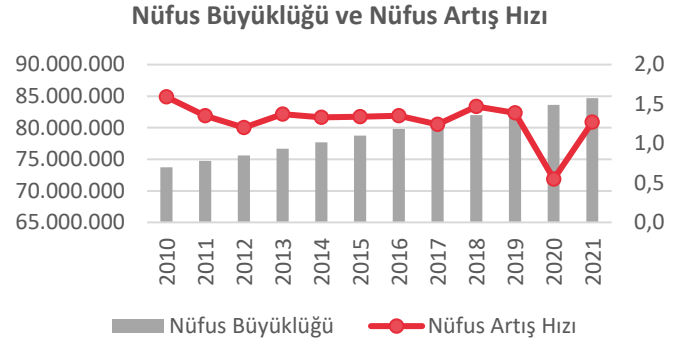
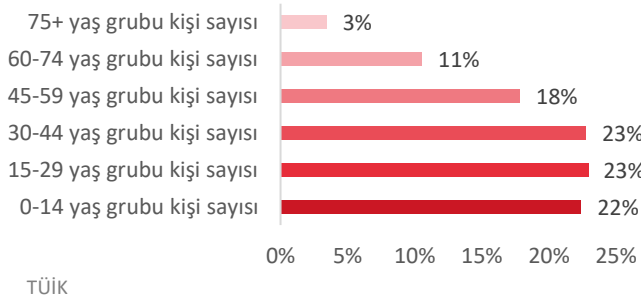
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 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.

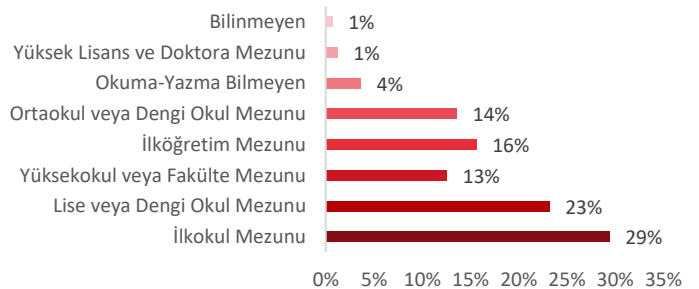
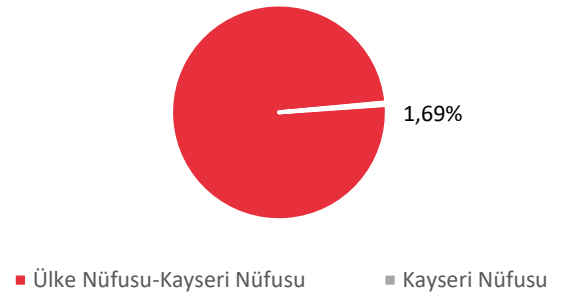
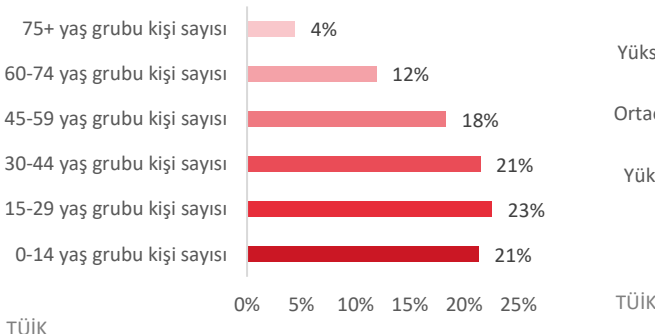
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

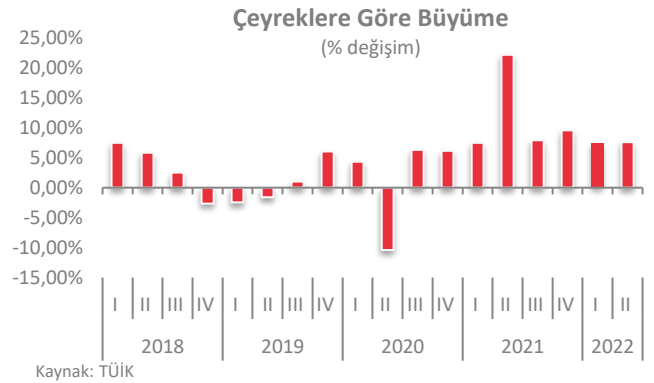
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

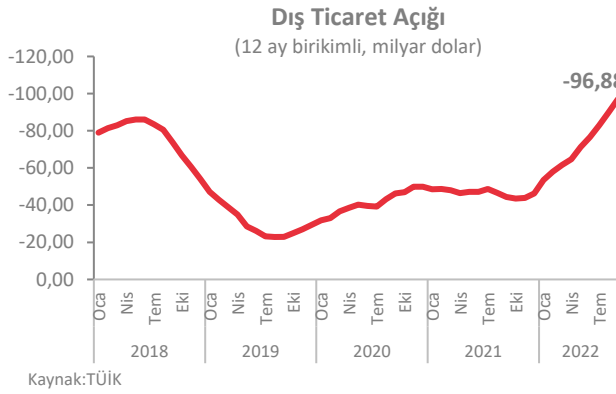


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkısı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

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	Anbar
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Organize Sanayi
Ada No	-
Parsel No	3055
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	15.500,79 m ²
Malik / Hisse	Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 14.11.2022 tarih, saat 14.56 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu:4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. Maddesine istinaden taşınmazın icra yoluyla satışları dahil 3. kişilere devrinde organize sanayi bölgesinden uygunluk görüşü alınması zorunludur.) (07.02.2019 tarih ve 4639 yevmiye no) *

***OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil 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.**

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan "4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. Maddesine istinaden taşınmazın icra yoluyla satışları dahil 3. kişilere devrinde organize sanayi bölgesinden uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhine göre konu taşınmazın 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazla ilgili son üç yıl içerisinde 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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmaz Kayseri Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunmakta olup OSB içerisinde ve taşınmazın çevresinde taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip “Sanayi Alanı” lejantlı arsalar bulunmaktadır.

Kayseri Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.11.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 04.07.2007

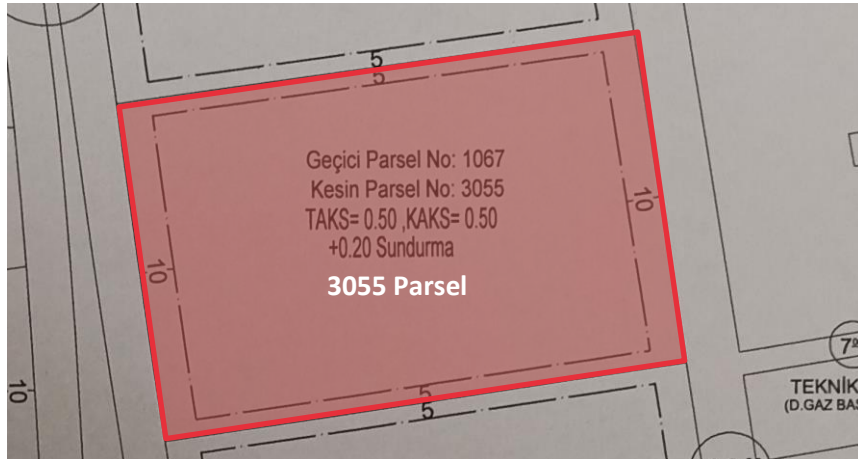
Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,50
- KAKS: 0,50 + 0,20 (Sundurma)
- H_{maks}: Serbest,
- Çekme mesafeleri: ön bahçe mesafesi 10 m, yan bahçe mesafesi 5 m’dir.

Plan Notları;

- Maks. taban alanı kat sayısı 0,50, maks. inşaat alan kat sayısı 0,50+0,20 (Sundurma)
- İç talimatname, imar talimatnamesi ve imar kanununa uyulacaktır.
- Bu parsel proje çizecek teknik elemanlar Ruhsat-Proje Müdürlüğünün görüş ve mütalaasını aldıktan sonra proje tanzimi yapacaklardır.
- Organize Sanayi Bölgesi lejant hükümlerine uyulacaktır.
- Arsanın hafriyat çalışması öncesinde ilgili birimlerden altyapı bilgisi alınması zorunludur.
- Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği 43. maddesi gereği;
 - Parsel alanının 1/4’ünden az taban alanlı proje üretilemez.
 - Sanayi parsellerinde katılımcılara ait üniteler, parselin toplam yapılaşma hakları içinde kalması kaydıyla bina yapımına elverişli alanda bağımsız olarak yapılabilir. Ancak söz konusu idari ünitenin toplam inşaat alanı, imalat ünitesinin alanının %25’ini geçemez.



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

Kayseri Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazın yer aldığı parselde ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Kayseri Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.11.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	25.03.1981	-	3.517,63	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 3.571,63 m ²
Onaylı Mimari Proje	02.07.2012	-	1.576,41	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 1.576,41 m ²
Onaylı Mimari Proje	08.05.2014	-	2.836,80	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 2.836,80 m ²
Onaylı Mimari Proje	17.10.2016	-	925,00	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 925,00 m ²
Onaylı Mimari Proje	05.11.2021	-	3.931,60	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 3.931,60 m ²
Yapı Ruhsatı	30.12.1982	-	3.517,63	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 1.292,00 m ² Depo: 1.253,30 m ² İdari Kısım: 496,40 m ² Sosyal Tesisi: 475,43 m ²
Yapı Ruhsatı	05.07.2012	26-12	1.661,00	Ek Bina	Fabrika Binası: 1.622,00 m ² Ortak Alan (Bina içi sığınak): 39,00 m ²
Yapı Ruhsatı	16.04.2014	40-14	1.807,00	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 1.807,00 m ²
Yapı Ruhsatı	27.10.2016	94/16	7.910,00	Tadilat	Sanayi: 6.723,00 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496,00 m ² Ortak Alan (Ortak Alan): 476,00 m ² Ortak Alan (Sığınak): 215,00 m ²
Yapı Ruhsatı	16.06.2017	45/17	7.910,00	Tadilat	Sanayi: 6.723,00 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496,00 m ² Ortak Alan (Ortak Alan): 476,00 m ² Ortak Alan (Sığınak): 215,00 m ²
Yapı Ruhsatı	10.11.2021	92/21	10.985,00	Tadilat	Sanayi: 9.798,00 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496,00 m ² Ortak Alan (Ortak Alan): 476,00 m ² Ortak Alan (Sığınak): 215,00 m ²
Yapı Kullanma İzni	16.06.2006	01	3.517,63	Yeni Yapı	Fabrika: 3.517,63 m ² İdare Binası: 496,40 m ² Depo Ardiye: 1.253,30 m ² Sosyal Tesis: 475,93 m ²
Yapı Kullanma İzni	22.11.2016	52-16	7.910,00	Tadilat	Sanayi: 6.723,00 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496,00 m ² Ortak Alan (Ortak Alan): 476,00 m ² Ortak Alan (Sığınak): 215,00 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.08.2017	39-17	7.910,00	Tadilat	Sanayi: 6.723,00 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496,00 m ² Ortak Alan (Ortak Alan): 476,00 m ² Ortak Alan (Sığınak): 215,00 m ²

Yapı Kullanma İzni	29.09.2022	38-22	10.985,00	Tadilat	Sanayi: 9.798,00 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496,00 m ² Ortak Alan (Ortak Alan): 476,00 m ² Ortak Alan (Sığınak): 215,00 m ²
Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu	15.09.2021	05/21	891,00	Yıkılan	Sanayi 891,00 m ²
Yapı Kayıt Belgesi*	21.12.2018	KAPDJGG7	1.050,00	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 1.050,00 m ²

* 21.12.2018 tarihli “Yapı Kayıt Belgesi” ruhsat dışında kalan alanlar için alındığı bilgisi edinilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Köşk Mahallesi Aydıncık Sokak Aslaner Apt. Blok No:6 İç Kapı No:1 Melikgazi/Kayseri adresinde faaliyet gösteren AEY 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; 25.03.1981, 02.07.2012, 08.05.2014, 17.10.2016 ve 05.11.2021 tarihli “Mimari Proje”, 30.12.1982 tarihli, 05.07.2012 tarihli 26-12 no.lu, 16.04.2014 tarihli 40-14 no.lu, 27.10.2016 tarihli 94/16 no.lu, 16.06.2017 tarihli 45/17 no.lu, 10.11.2021 tarihli 92/21 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 16.06.2006 tarihli 01 no.lu, 22.11.2016 tarihli 52-16 no.lu, 25.08.2017 tarihli 39-17 no.lu, 29.09.2022 tarihli 38-22 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi”, 15.09.2021 tarihli 05/21 no.lu “Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu” ve 21.12.2018 tarihli KAPDJGG7 no.lu “Yapı Kayıt Belgesi” mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerindeki yapının mevcut kullanıma uygun cins tashihi yapılmamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikasına ilgili resmi kurum arşivinde ulaşılamamıştır.

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 olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

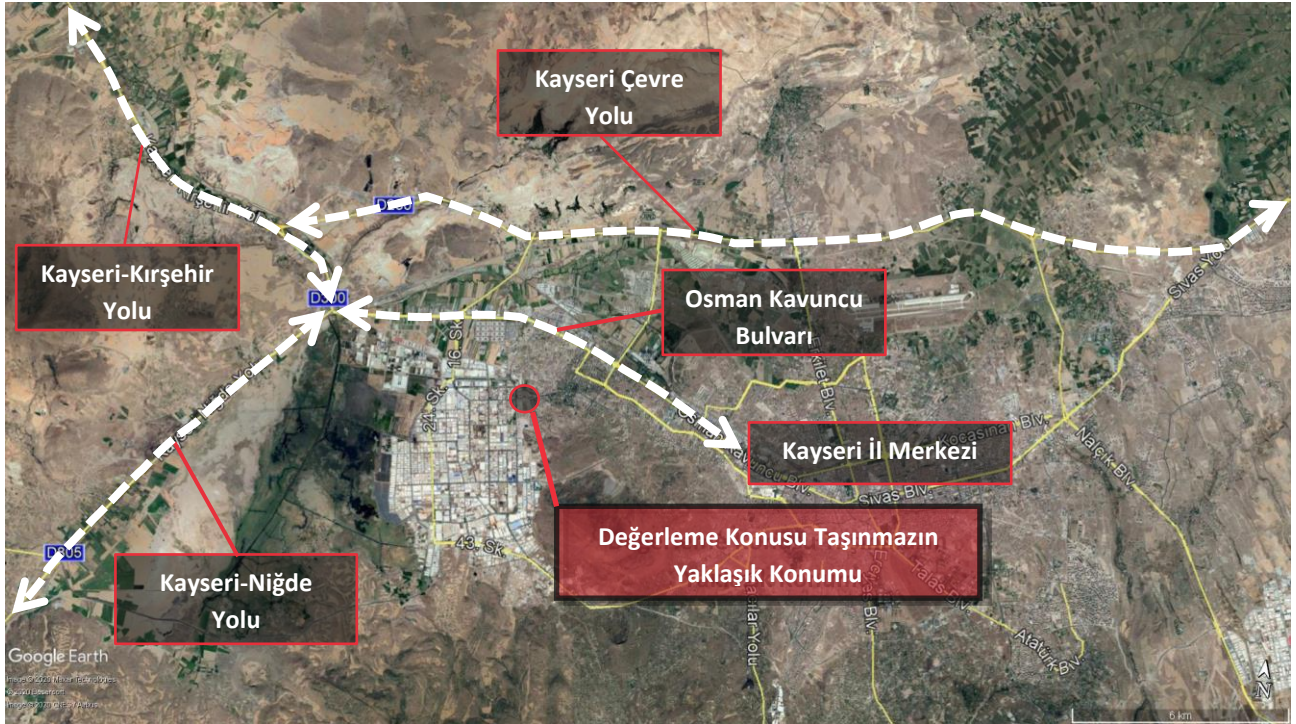
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kayseri Organize Sanayi Bölgesi 6. Cadde No: 11 Melikgazi/Kayseri

Değerleme konusu taşınmaz Kayseri Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Kayseri Organize Sanayi Bölgesi birçok sanayi kolunda faaliyet gösteren ve Türkiye genelinde büyüklük açısından ilk 10 içerisinde yer alan bir organize sanayi bölgesidir. Kayseri Organize Sanayi Bölgesi 1976 yılında kurulmuş olup 22 milyon m²'lik yüz ölçümüne sahiptir. Organize sanayi bölgesi dahilinde 1.180 adet tesis faaliyet göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Kayseri Organize Sanayi Bölgesi, Kayseri şehir girişine yakın konumda olup önemli ulaşım akslarına yakın olması nedeniyle lojistik açıdan önemli bir konumda yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi dahilinde 6. Cadde üzerinde konumlanmıştır. Konu taşınmazın yakın çevresinde; Chemtech Kimya, Aksoy Otomotiv, Turkuaz Seramik, Tepe Plastik gibi firmalara ait tesisler yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe~
Kayseri-Kırşehir Karayolu	6 km
Kayseri İl Merkezi	16 km
Kayseri Erkilet Havalimanı	24 km

BÖLÜM 5

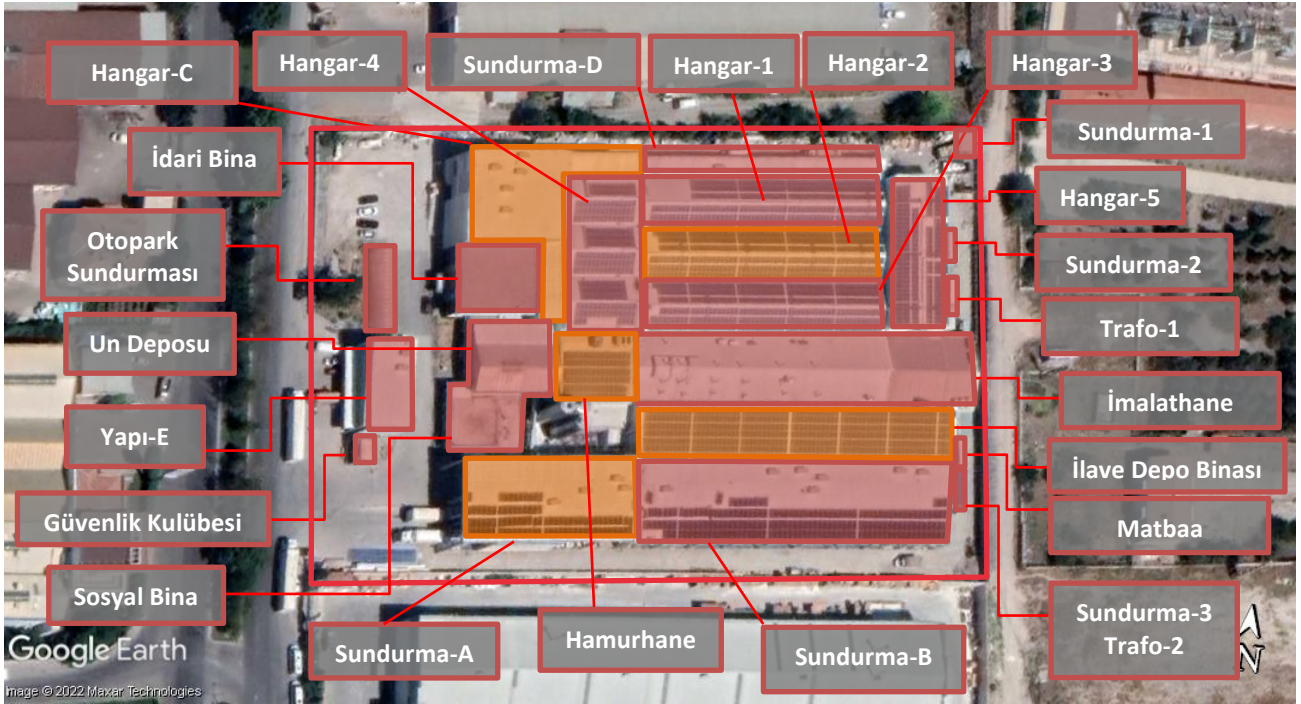
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, Organize Sanayi mevki 3055 parseldir. Söz konusu parsel üzerinde Oylum Sınai Yatırımlar Anonim Şirketi'ne ait fabrika yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer aldığı parsel 15.500,79 m² yüz ölçüme sahiptir. Söz konusu parsel geometrik olarak dikdörtgen bir şekle sahip olup, topografik olarak düzdür.



İdari Bina:

Bitişik nizamda betonarme olarak inşa edilmiş idari bina zemin ve 1 normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz yasal ve mevcut durumda 496 m² kapalı alana sahiptir. Onaylı mimari projesine göre zemin katı giriş holü, WC ve ofis alanlarından; 1. normal katı ise ofis alanlarından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede idari binanın bazı kısımların farklı bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiştir. Bu değişim geri dönüştürülebilir nitelikte olup taşınmazın toplam kapalı alanında herhangi bir değişiklik yaratmamıştır.

Sosyal Bina:

Betonarme sistemde tek katlı inşa edilen sosyal binada güvenlik departmanı, mutfak ve depoları, yemekhane, kombi odası, personel soyunma odaları, 2 ofis ve WC bulunmaktadır. Söz konusu yapı yasal durumda 475 m² kapalı alanlı olup mevcut durumda 540 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Yapı-E:

Betonarme olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 408,60 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu yapı zemin ve 1. normal kat olmak üzere toplam iki katlı olup zemin katında, market, depo ve idari oda; asma katında ise depo bulunmaktadır.

Hangar-1

Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda tek katlı olup 602 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Hangar-2

Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda tek katlı olup 602 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Hangar-3

Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda tek katlı olup 602 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Hangar-4:

Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 1.224 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu yapı zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam iki katlıdır.

Hangar-5

Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda tek katlı olup 437 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Hangar-C

Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı 1.208 m² kapalı alana sahiptir.

Sundurma-A:

Prefabrik betonarme olarak inşa edilen yapı mevcut durumda tek katlı olup 764 m² alandan oluşmaktadır. Söz konusu yapı depo olarak kullanılmakta olup yapıda iki adet yükleme rampası bulunmaktadır.

Sundurma-B:

Prefabrik betonarme olarak inşa edilen yapı mevcut durumda tek katlı olup 1.302 m² alandan oluşmaktadır. Söz konusu yapı depo olarak kullanılmaktadır.

Sundurma-D:

Prefabrik olarak inşa edilen yapı mevcut durumda tek katlı olup 248,17 m² alandan oluşmaktadır.

İlave Depo Binası:

Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda tek katlı olup 924,93 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Hamurhane:

Betonarme sistemde iki katlı olarak inşa edilen hamurhane binası bisküvi imalathanesine bitişiktir. Söz konusu yapı yasal ve mevcut durumda 593,30 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Bisküvi İmalathanesi:

Çelik konstrüksiyon sistemde iki katlı olarak inşa edilen hamurhane binası bisküvi imalathanesine bitişiktir. Söz konusu yapı yasal ve mevcut durumda 1.292 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Un Deposu:

Hamurhane bölümünden giriş yapılan un deposu sosyal binanın teras çatısı üzerine çelik konstrüksiyon üzeri ve yanları sandviç panel olmak üzere yasal ve mevcut durumda 185 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Güvenlik Kulübesi:

Söz konusu yapı zemin katlı olarak yağma sistemde inşa yapının dış cephesi cam giydirmedir. Söz konusu bina mevcut durumda 20 m² kapalı alanlıdır.

Otopark Sundurması:

Sundurma olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 130 m² alandan oluşmaktadır.

Matbaa:

Sundurma olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 35 m² alandan oluşmaktadır.

Sundurma-1

Sundurma olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 27 m² alandan oluşmaktadır.

Sundurma-2

Sundurma olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 15 m² alandan oluşmaktadır.

Sundurma-3

Sundurma olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 20 m² alandan oluşmaktadır.

Trafo-1

Söz konusu yapı betonarme sistemde inşa edilmiş olup mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmaktadır. Yapı 21 m² kapalı alanlıdır.

Trafo-2

Söz konusu yapı betonarme sistemde inşa edilmiş olup mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmaktadır. Yapı 21 m² kapalı alanlıdır

Parsel üzerinde yer alan 3.600 m² saha kilit parke, 500 m² beton duvar ve 200 m tel çit harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

BİNA ALANLARI				
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
3055 Parsel	İdari bina	Zemin Kat	248,00	248,00
		1. Normal Kat	248,00	248,00
		TOPLAM	496,00	496,00
	Sosyal Bina	Zemin Kat	540,00	540,00
		TOPLAM	540,00	540,00
	Yapı-E	Zemin Kat	204,30	204,30
		1. Normal Kat	204,30	204,30
		TOPLAM	408,60	408,60
	Hangar-1	Zemin Kat	602,00	602,00
		TOPLAM	602,00	602,00
	Hangar-2	Zemin Kat	602,00	602,00
		TOPLAM	602,00	602,00
	Hangar-3	Zemin Kat	602,00	602,00
		TOPLAM	602,00	602,00
	Hangar-4	Zemin Kat	612,00	612,00
		1. Normal Kat	612,00	612,00
		TOPLAM	1.224,00	1.224,00
	Hangar-5	Zemin Kat	437,00	437,00
		TOPLAM	437,00	437,00
	Hangar-C	Zemin Kat	604,00	604,00
		1. Normal Kat	604,00	604,00
		TOPLAM	1.208,00	1.208,00

Sundurma-A	Zemin Kat	764,00	764,00
TOPLAM		764,00	764,00
Sundurma-B	Zemin Kat	1.302,00	1.302,00
TOPLAM		1.302,00	1.302,00
Sundurma-D	Zemin Kat	248,17	248,17
TOPLAM		248,17	248,17
İlave Depo Binası	Zemin Kat	924,93	924,93
TOPLAM		924,93	924,93
Hamurhane	Zemin Kat	593,30	593,30
TOPLAM		593,30	593,30
Bisküvi İmalathane	Zemin Kat	1.292,00	1.292,00
TOPLAM		1.292,00	1.292,00
Un Deposu	Teras Kat	185,00	185,00
TOPLAM		185,00	185,00
Güvenlik Kulübesi	Zemin Kat	20,00	20,00
TOPLAM		20,00	20,00
Otopark Sundurması	Zemin Kat	130,00	130,00
TOPLAM		130,00	130,00
Matbaa	Zemin Kat	35,00	35,00
TOPLAM		35,00	35,00
Sundurma-1	Zemin Kat	27,00	27,00
TOPLAM		27,00	27,00
Sundurma-2	Zemin Kat	15,00	15,00
TOPLAM		15,00	15,00
Sundurma-3	Zemin Kat	20,00	20,00
TOPLAM		20,00	20,00
Trafo-1	Zemin Kat	21,00	21,00
TOPLAM		21,00	21,00
Trafo-2	Zemin Kat	21,00	21,00
TOPLAM		21,00	21,00
TOPLAM		11.718,00	11.718,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Prefabrik betonarme (Sundurma A, Sundurma B, Hamurhane) Betonarme (İdari Bina, Sosyal Bina, Yapı E, Trafo 1, Trafo 2) Yığma (Güvenlik Kulübesi) Çelik konstrüksiyon (Hangar 1, Hangar 2, Hangar 3, Hangar 4, Hangar 5, Hangar C, İlave Depo, Bisküvi İmalathane) Sundurma (Sundurma D, Sundurma 1, Sundurma 2, Sundurma 3, Matbaa, Otopark Sundurması)
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 katlı: Zemin kat (Diğer Yapılar) 2 katlı: Zemin kat ve 1 normal kat (İdari Bina, Yapı E, Hangar C) Teras katı (Un Deposu)
Bina Toplam İnşaat Alanı	11.718,00 m ² (Yasal ve mevcut durum)

Yaşı	1, 6, 38~
Dış Cephe	Sıva üzeri dış cephe boyası (Betonarme yapılar) Alüminyum kompozit kaplama (Diğer yapılar)
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke ve su deposu
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

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	11.718,00 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Zemin	Laminat parke, seramik ve ıslak hacimlerde fayans (idari bina) Seramik ve beton (Diğer yapılar)
Duvar	Sıva üzeri boya ve ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Sandviç panel, asmolen alçıpan tavan
Aydınlatma	Floresan aydınlatma ve spot

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan binalar onaylı mimari projeleri ile uyumludur. Kayseri OSB Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumda aykırılığı bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Türkiye'nin en büyük OSB'lerinden Kayseri OSB içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmazın 6. Cadde'ye yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki fabrika mevcutta faal durumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların işçiliği orta kalitededir.
- Değerleme konusu parselin üzerindeki yapının mevcut kullanıma uygun cins tashihi yapılmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 38 yaşında yapılar bulunmaktadır.
- Konu taşınmazın üçüncü kişilere satışında OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz sanayinin yoğun ve gelişmiş olduğu bir bölgede yer almakta olup yakın çevresinde çeşitli dallarda faaliyet gösteren depo ve fabrikalar bulunmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 geçmiş yıllarda hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasalarla birlikte gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkilere neden olabilmektedir.

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 taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; konu 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 arsasına yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu konu gayrimenkullerin 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		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Acar Emlak 0539 996 71 71	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde Hacılar Mahallesi'nde konumludur.	Sanayi Alanı	KAKS:0,50	Satılmış (6-7 ay önce)	11.000	15.500.000	1.409	* Daha küçük yüz ölçüme sahiptir. * Benzer konumdadır. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.
2	Remax 0531 889 41 05	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde Hacılar Mahallesi'nde konumludur.	Sanayi Alanı	KAKS:0,50	Satılık (4 haftadır)	21.800	41.500.000	1.903	* Daha büyük yüz ölçüme sahiptir. * Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * Üzerinde 1.000 m ² alanlı idari bina ve 15.000 m ² alanlı hangar yapısı bulunmaktadır. * Düşük yapı kalitesine sahiptir. * Üzerindeki yapı ile birlikte 90.000.000 TL bedelle satılmaktadır. * Birim yapı değeri idari bina için 3.500 TL/m ² , hangar için ise 3.000 TL/m ² alındığında arsa birim değeri 1.903 TL/m ² hesaplanmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Memer Emlak 0534 613 60 73	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde konumludur.	Sanayi Alanı	KAKS:0,50	Satılık (3 haftadır)	28.000	56.250.000	2.009	* Daha büyük yüz ölçüme sahiptir. * Benzer konumdadır. * Üzerinde 17.000 m ² alanlı hangar yapısı bulunmaktadır. * Kısmen daha düşük yapı kalitesine sahiptir. * Üzerindeki yapı ile birlikte 120.000.000 TL bedelle satılmaktadır. * Birim yapı değeri 3.750 TL/m ² alındığında arsa birim değeri 2.009 TL/m ² hesaplanmaktadır. * Pazarlık payı düşüktür.
4	Halıcı Emlak 0506 125 30 55	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde konumludur.	Sanayi Alanı	KAKS:0,50	Satılık (3 haftadır)	19.000	36.000.000	1.895	* Daha büyük yüz ölçüme sahiptir. * Benzer konumdadır. * Üzerinde 12.000 m ² alanlı hangar yapısı bulunmaktadır. * Düşük yapı kalitesine sahiptir. * Üzerindeki yapı ile birlikte 75.000.000 TL bedelle satılmaktadır. * Birim yapı değeri 3.250 TL/m ² alındığında arsa birim değeri 1.895 TL/m ² hesaplanmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m²)	
* Pazarlık payı düşüktür.									
5	Talas Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık 0506 114 16 19	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde Hacılar Mahallesi'nde konumlanmaktadır.	Sanayi Alanı	KAKS:0,50	Satılık (3 haftadır)	4.100	8.000.000	1.951	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı düşüktür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde Kayseri Organize Sanayi Bölgesi içerisinde arsa stokunun kısıtlı olduğu ve Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde arsa tahsis bedelinin 2022 yılı içerisinde 1.965 TL/m² olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalara göre söz konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de satışa sunulan ve satılmış olan arsaların yüz ölçümleri, parsellerin bağlantı yollarına göre konumu, cephesi vb. durumları göz önünde bulundurulduğunda söz konusu taşınmazın arsasının birim satış değerinin 1.900.-2.100 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi (Arsa)



Fabrika Emsalleri / Kiralık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Remax Katılım 0 532 772 79 77	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde konumludur.	Fabrika	Kiralanmış (7-8 ay önce)	7.500	120.000	16	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Benzer yapı kalitesine sahiptir. * Aylık olarak kiralanmıştır.
2	Remax Söz 0531 889 41 05	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde konumludur.	Fabrika	Kiralık	3.000	80.000	27	* Benzer konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Daha düşük yapı kalitesine sahiptir. * Yıllık olarak kiralıktır. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde konumludur.	Fabrika	Kiralık	5.000	125.000	25	* Benzer konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Daha düşük yapı kalitesine sahiptir. * Aylık olarak kiralıktır. * Pazarlık payı düşüktür.
4	Respo Gayrimenkul 0 532 316 61 65	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde konumludur.	Fabrika	Kiralık	4.000	112.500	28	* Benzer konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Benzer yapı kalitesine sahiptir. * Yıllık olarak kiralıktır. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Remax Katılım 0 533 133 67 20	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde konumludur.	Fabrika	Kiralık	2.100	125.000	31	* Benzer konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Benzer yapı kalitesine sahiptir. * Yıllık olarak kiralıktır. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, arsa büyüklüğüne ve konumuna bağlı olarak değişkenlik gösterdiği bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazın birim kira değerinin ise yapının kapalı alanı, arsa büyüklüğü ve yapı kalitesi dikkate alındığında 28-30 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



Satılık Arsa:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.409	1.903	2.009	1.895	1.951
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-3%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	45%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	0%	0%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-2%	3%	5%	2%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.002	1.952	2.004	1.875	1.892

Kiralık Fabrika:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	16,0	27,0	25,0	28,0	31,0
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-2%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	15%	0%	15%	15%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	55%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	15%	20%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-10%	-7%	-7%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		27,30	29,30	27,70	28,40	28,90

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazın arsasına 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)
3055 Parsel	15.500,79	2.000	31.001.580
YAKLAŞIK DEĞERİ			31.000.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değerinin yanı sıra 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 gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazla benzer nitelikte yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Hatay	Fabrika	2021	5.000 m ²	2.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Adana	Fabrika	2022	7.000 m ²	4.750 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, emsallerin güncel yapı maliyetinin tespitinde TÜİK inşaat maliyet endeks verilerinden yararlanılmıştır. 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)
3055 Parsel	15.500,79	2.000	31.001.580
YAKLAŞIK DEĞERİ			31.000.000

BİNA DEĞERLERİ					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
3055 Parsel	İdari bina	496,00	6.500	48%	1.692.600
	Sosyal Bina	540,00	6.500	48%	1.842.750
	Yapı-E	408,60	6.500	1%	2.629.341
	Hangar-1	602,00	5.500	48%	1.738.275
	Hangar-2	602,00	5.500	48%	1.738.275
	Hangar-3	602,00	5.500	48%	1.738.275
	Hangar-4	1.224,00	5.500	11%	5.991.480
	Hangar-5	437,00	5.500	11%	2.139.115
	Hangar-C	1.208,00	5.500	1%	6.577.560
	Sundurma-A	764,00	5.500	1%	4.159.980
	Sundurma-B	1.302,00	5.500	1%	7.089.390
	Sundurma-D	248,17	3.250	1%	798.487
	İlave Depo Binası	924,93	5.500	8%	4.680.146
	Hamurhane	593,30	6.000	48%	1.868.895
	Bisküvi İmalathane	1.292,00	5.500	48%	3.730.650

Un Deposu	185,00	3.000	11%	493.950
Güvenlik Kulübesi	20,00	2.750	11%	48.950
Otopark Sundurması	130,00	2.750	11%	318.175
Matbaa	35,00	2.750	11%	85.663
Sundurma-1	27,00	2.750	11%	66.083
Sundurma-2	15,00	2.750	11%	36.713
Sundurma-3	20,00	2.750	11%	48.950
Trafo-1	21,00	3.000	11%	56.070
Trafo-2	21,00	3.000	11%	56.070
TOPLAM DEĞERİ				49.625.841

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER				
Ada/Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
3055 Parsel	Beton Duvar	500,00	450	225.000
	Tel Çit	200,00	200	40.000
	Saha Kilit Parke	3.600,00	350	1.260.000
TOPLAM DEĞERİ				1.525.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	31.000.000 TL
Bina Değeri	49.625.841 TL
Harici Müteferrik İşler	1.525.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	82.150.841 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	82.150.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikteki mülklerin kiraya konu oldukları tespit edilmiş olup konu taşınmaz üzerinde yer alan fabrika tesisi için 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

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, OSB içerisinde yer alan 4.000 m² yüz ölçümlü arsa üzerine 2.750 m² kapalı alanlı fabrika, aylık 65.000 TL getirili fabrika 14.000.000 TL bedelle satılıktır.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 65.000 TL / 14.000.000 TL = 0,055

- OSB içerisinde yer alan 24.132 m² arsa üzerinde konumlu 11.000 m² kapalı alanlı fabrika, 67.500.000 TL bedel ile satılık olup aylık 300.000 TL bedel ile kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 300.000 \text{ TL} / 67.500.000 \text{ TL} = 0,053$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 28-30 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,5 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 DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
3055 Parsel	11.718,00	29,0	339.822	5,50%	74.142.982
YAKLAŞIK DEĞERİ					74.145.000

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 KDV Konusu

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

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %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	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

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 herhangi bir 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; 25.03.1981, 02.07.2012, 08.05.2014, 17.10.2016 ve 05.11.2021 tarihli “Mimari Proje”, 30.12.1982 tarihli, 05.07.2012 tarihli 26-12 no.lu, 16.04.2014 tarihli 40-14 no.lu, 27.10.2016 tarihli 94/16 no.lu, 16.06.2017 tarihli 45/17 no.lu, 10.11.2021 tarihli 92/21 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 16.06.2006 tarihli 01 no.lu, 22.11.2016 tarihli 52-16 no.lu, 25.08.2017 tarihli 39-17 no.lu, 29.09.2022 tarihli 38-22 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi”, 15.09.2021 tarihli 05/21 no.lu “Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu” ve 21.12.2018 tarihli KAPDJGG7 no.lu “Yapı Kayıt Belgesi” mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerindeki yapının mevcut kullanıma uygun cins tashihi yapılmamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde “4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nun 18. Maddesine istinaden taşınmazın icra yoluyla satışları dahil 3. kişilere devrinde organize sanayi bölgesinden uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerindeki kayıtların 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 parsel üzerinde yer alan “4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nun 18. Maddesine istinaden taşınmazın icra yoluyla satışları dahil 3. kişilere devrinde organize sanayi bölgesinden uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhine göre konu taşınmazların 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Bu husus dışında taşınmazın devredilebilmesinde herhangi 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 “Arsa” niteliğinde olup üzerinde yasal evrakları bulunan fabrika yapıları bulunmaktadır.

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 değerleme çalışmasında maliyet ve gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	82.150.000
Gelir Yaklaşımı	74.145.000

Maliyet yaklaşımında arsa değerinin yanı sıra 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, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın pazarda yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazın gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdir

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	07.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	82.150.000 TL	Seksenikimilyonyüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	96.937.000 TL	Doksanaltı milyondokuzyüzotuzyedibin.-TL

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	Takyidat Belgesi
2	Tapu Senedi
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Yapı Kayıt Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-11-2022-14:56



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0615221005687	20221114-1753-F04084	100568

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/3055
Taşınmaz Kimlik No:	7207986	AT Yüzölçümü(m2):	15500.79
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ANBAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ORGANİZE SANAYİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3110	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu nun 18.maddesine istinaden Taşınmazın icra yoluyla satış dahil üçüncü kişileredevrinde OSB dn uygunluk görüşü alınması zorunludur.) Tarih: -31/01/2019 Sayı: -01-122(Şablon: Diğer)	(SN:6422576) KAYSERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Melikgazi - 07-02-2019 17:09 - 4639	-

1 / 2

	VKN:6450040366	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

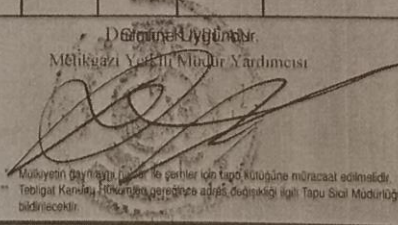
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
136710113	(SN:6748595) OYLUM SİNAİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15500.79	15500.79	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 28-04-2011 9892	-

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

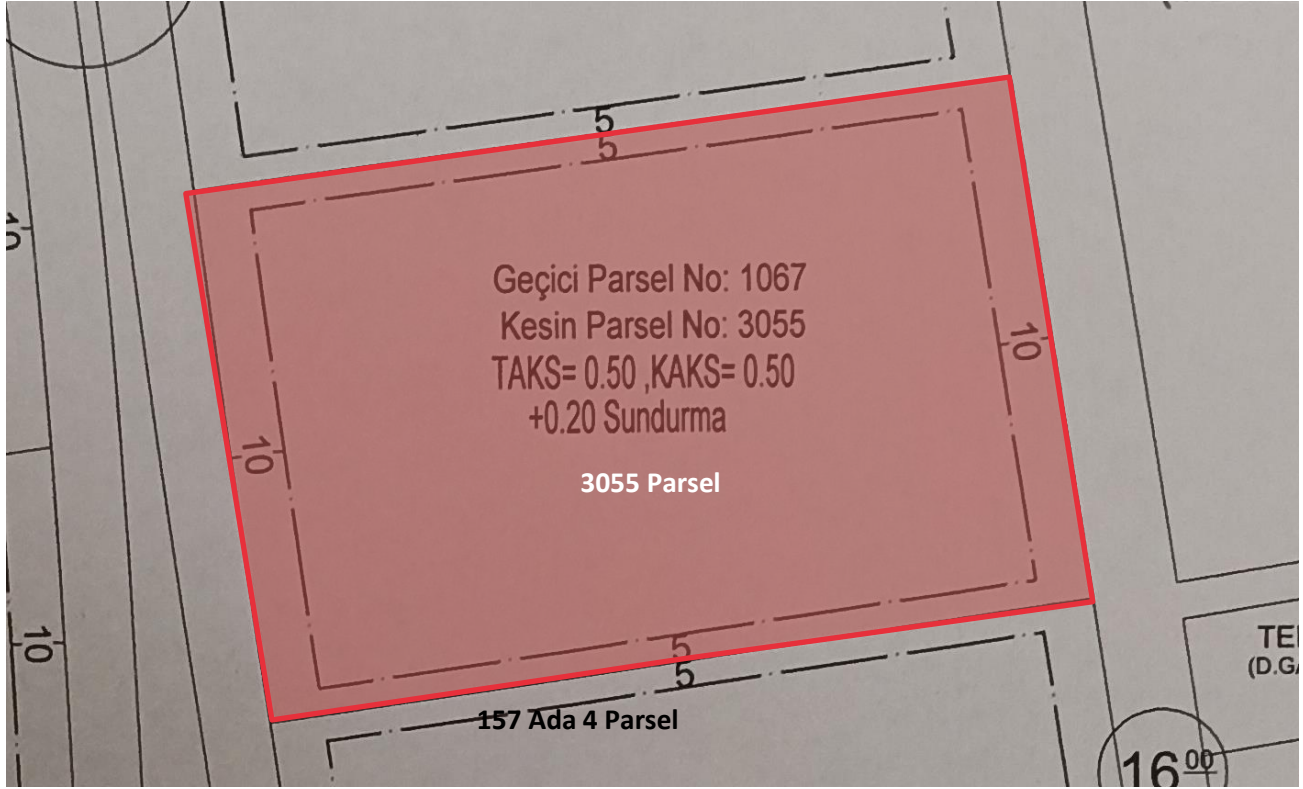
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IGjE2OLny46 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 2: Tapu Senedi

İli		KAYSERİ		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		MELİKGAZI					
Mahallesi		ANBAR					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		ORGANIZE SANAYİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00 58.59				3055	ha	m ²	dm ²
					15.514,00 m ²		
Niteliği		PARSA					
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 7207986					
Edinme Sebebi		Tamamı YEŞİM GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken OYLUM SINAI YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden.					
Sahibi		OYLUM SINAI YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		9892	32	3110		28/04/2011	Cilt No.
Sahife No.		 Düzenleyici Melikgazi Yetkilisi Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : Mülkiyetin gayrimenkulün üzerine getirilen tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. Tebliğat Kendisi Hükümetin gerektirdiği adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 129	

Ek 3: İmar Durumu



51

52

53

54

38191789

Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No :

0 0 0 0 0 1 0 6

1. Belgayı veren kurum KAYSERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ		2. Belgenin verilmiş amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi 16.06.2006		5. Belge no 01	
3. Belgeye esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilave ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden		6. Pafta no 58-59		7. Ada no -		8. Parsel no 3055	
9. İmar planı onay tarihi 18.12.1996		10. Parselasyon planı onay tarihi --		11. İmar durumu tarih ve no 08.06.2006 2532		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) FABRİKA 15.514,00	
13. ÇED raporu onay tarihi --		14. Zemin etüdü onay tarihi --		15. Tapu tescil belgesi veren kurum MELİKGAZI TAPU SİC. MÜD.		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi 12083 25.12.2003	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 30.12.1982 2-18		18. Tadilat ruhsatı tarihi --		19. Ruhsat yenileme tarihi --		20. Yeniden ruhsat tarihi --	
21. Ruhsat takip no 2-18							
YAPI SAHİBİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN			
22. Adı soyadı, unvanı YEŞİM GIDA SANAYİ VE TİC. AŞ.		27. Adı soyadı, unvanı --		28. Hukuki durum AHMET KAMAŞIK İNŞAAT MÜH.		38. Oda sicil no --	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi GEVHER NESİBE		29. Kurum sicil no --		31. Vergi dairesi sicil no --		39. Büro tescil no --	
24. Vergi dairesi sicil no 9520336990		32. Sigorta sicil no --		34. Müteahhliklik karne no --		42. Sözleşme tarihi ve no --	
25. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 6.CAD NO:11 KAYSERİ		35. Adresi --		43. Adres --		44. İmza --	
26. İmza --		36. İmza --		45. Adres --		46. İmza --	
45. Yapının ünitelerinin kullanım amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m ²)		48. Benzer yapı sayısı	
FABRİKA		1		1292		1	
İDARE BİNASI		1		496,4		1	
DEPO-ARDİYE		1		1253,3		1	
SOSYAL TESİS		1		475,93		-	
						8,3	
						-	
						IV	
						A	
Toplam		4		3517,63		430	
						1.512.581	
						186.168	
						1.698.749	

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME			
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☒ Soba ☐ Klima		☐ Yangın tesisi ☐ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor		☐ Kömürlük ☐ Sigınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu		☐ Yığma(Kargir) ☐ İskelet(Kargas) ☒ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		☐ Briket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton		☐ Beton blok ☐ Hafif panel	
69. YAKIT CİNSİ		71. SICAK SU									
☒ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ ☐ Elektrik		Temin şekli ☐ Termosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Müşterek		Yakıt cinsi ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal							

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlara Kısmi Kullanma İzni Düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve /veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb hizmetlerden faydalanamazlar. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıdaki yazılı adet daire..... adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve numarası	77. Ünitenin adı	Konutun salon dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	TOPLAM

57

58

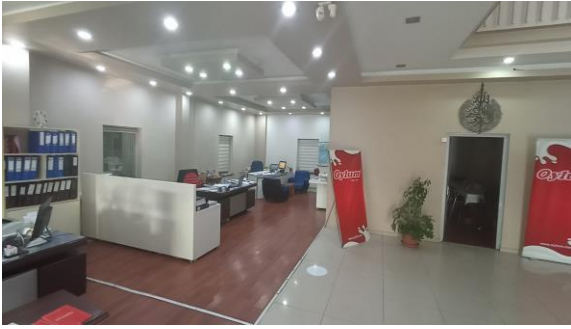
59

60

Ek 6: Yapı Kayıt Belgesi

	
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	
	
CSB01000418787201	
YAPI KAYIT BELGESİ	
Belge No	: KAPDJGG7
Başvuru Numarası	: 4187872
Düzenleme Tarihi	: 21.12.2018
Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl: KAYSERİ, İlçe: MELİKGAZİ, Mahalle: ANBAR, Cadde/Sokak: ORGANİZE SANAYİ 6. CADDE, Bina: 11, Ada: -, Parsel: 3055
Arsa Alanı	: 15514,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 1050,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 1
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i>	
<i>Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.</i>	
	

Ek 7: Fotoğraflar





Ek 8: 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 Vienna 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 9: 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 Tebliğ'i 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

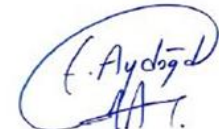
Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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