

LÂL DEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZİ / DEMİRCİYAZISI

Rapor No: 2018 SPM-BRMEN 01

Rapor Tarihi: 20.07.2018

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

E-posta: www.laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)
TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZİ / DEMİRCİYAZISI
RAPOR NO: 2018 SPM-BRMEN 01

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	19.06.2018
TAŞINMAZ İNCELEME TARİHİ	20.06.2018
RAPOR TARİHİ	20.07.2018
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	165 PAFTA 1553 ADA 2600 PARSEL
CİNSİ (TAPU KAYDI)	PAMUKLU DOKUMA FABRİKASI İŞLETMESİ VE BİNASI VE ARSASI
KULLANIMI	BİR KISMI OFİS, BİR KISMI DEPO, BİR KISMI HARABE, BİR KISMI BOŞ DURUMDADIR.
ARSA ALANI	69.026,00 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, KAKS: 0,50
TAŞINMAZLAR PAZAR DEĞERİ	74.358.000,00 –TL (KDV Hariç) 87.742.440,00 –TL (KDV Dâhil)

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilir.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1	Talep Tarihi	5
1.2	Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.3	Rapor Türü.....	5
1.4	Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları.....	5
1.5	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	5
1.6	Değerleme Tarihi.....	5
1.7	Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası	5
1.8	Raporu Talep Eden Kişi/Kurum	5
1.9	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi.....	5
1.10	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1.11	Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgi	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar	6
3	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri	9
3.2	Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar	11
3.2.1	Taşınmaz Tapu Kayıt Bilgileri.....	11
3.2.2	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş.....	12
3.2.3	Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri.....	12
3.2.4	Taşınmaz İmar Durum Bilgisi.....	13
3.3	Değerlemesi Yapılan Taşınmazların İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp-Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	14

3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler.....	14
3.5	Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.6	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	19
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	19
5.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	19
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	19
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	21
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....	21
6.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri.....	21
6.2	Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri.....	21
6.2.1	Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri	21
6.2.2	Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	22
6.3	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri	22
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	23
6.5	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi	23
6.5.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	23
6.5.2	Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	24
6.6	Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	26
6.7	Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	26

6.8	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş.....	26
6.9	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
6.10	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
6.11	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	26
6.12	Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	26
6.13	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	27
7	SONUÇ	27
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	27
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	27
7.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	28
7.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi	28
7.4.1	Rapor Ekleri	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Talep Tarihi

Bu rapor **18.06.2018** tarihinde talep edilmiştir.

1.2 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor **20.07.2018** tarihinde **2018 SPM-BRMEN 01** rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 Rapor Türü

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu rapor; taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Muharrem Erinç BARIŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Eda ÖZ tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekindedir.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Eda ÖZ (SPK lisans no: 400494/02.05.2007)

1.6 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, **20.06.2018** tarihinde taşınmaz mahallinde yapılan saha incelemesine istinaden hazırlanmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

Taşınmazın değerlendirme çalışması ile ilgili, Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş ile Birlik Mensucat Ticaret Ve Sanayi İşletmesi A.Ş. arasında **19.06.2018** tarihli sözleşme bulunmaktadır.

1.8 Raporu Talep Eden Kişi/Kurum

Bu değerlendirme raporu **BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş.** için tek nüsha olarak hazırlanmıştır.

1.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

Osman Kavuncu Mh. Orta Sanayi Bölgesi, Mensucat Cd. No:22 Melikgazi/KAYSERİ

1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.11 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgi

2012 Spk 01 Rapor Numarası ile 02.03.2012 tarihinde 1. Rapor

2015 Spk 09 Rapor Numarası ile 14.11.2015 tarihinde 2. Rapor

2017 Spk 04 Rapor Numarası ile 06.06.2017 tarihinde 3. Rapor düzenlenmiştir.

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Mh. Orta Sanayi Bölgesi, Mensucat Cd. No:7 Melikgazi/KAYSERİ posta adresinde konumlu, **Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş.** için tek asıl nüsha(Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Kayseri İli Melikgazi İlçesi Demirciyazısı Mahallesi 1553 Ada 2600 Parselde konumlu “Pamuklu Dokuma Fabrikası İşletmesi ve Binası ve Arsası” kullanımlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlemesi istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki teferruat listesinin değerlendirilmesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

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 kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye

dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.

- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlenmiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yalpan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerleme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Osman Kavuncu Mh. Orta Sanayi Bölgesi Mensucat Cd. No: 22 adresinde yer almakta olup tapunun 1553 ada 2600 no'lu parseline kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için; Kayseri Melikgazi İlçesi ana arterlerinden olan Osman Kavuncu Bulvarı'ndan Mensucat Caddesi'ne girilir. Mensucat Caddesi'nde yaklaşık 270 metre devam edildiğinde gidiş istikametine göre sağ kolda kalan değerleme konusu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölge küçük sanayi tesisleri şeklinde gelişim göstermiş bir bölgedir. Bölgede küçük sanayi tesisleri yanı sıra Orta Anadolu ve hâlihazırda faal olmayan Birlik Mensucat (konu taşınmaz) gibi büyük sanayi tesisleri de yer almaktadır. Bölge eski sanayi dinamizmini kaybetmiş olup iç kesimlerinde sanayi tesisleri; hurdacılar, kâğıt depocuları ve ikincil sektör kullanıcıları tarafından kullanılmakta veya boş olarak herhangi bir faaliyete konu olmamaktadır. Bölgenin en hareketli aksı Osman Kavuncu Bulvarı aksı olup bulvara cephe konumdaki küçük sanayi tesisleri doluluğunu korumaktadır. Ayrıca Osman Kavuncu Bulvarı-Mensucat Caddesi kesişiminden itibaren iç kesimlere doğru da küçük sanayi tesislerinin doluluğu dikkat çekmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim seyri düşük, modern hayata ağır uyumlanan bir bölgedir. Bölgenin gelişim seyrinin yavaş olması ile ilgili; bölgedeki taşınmazların imar hakkının kısıtlı olmasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Öyle ki bölgedeki taşınmazların büyük bir kısmında yapılaşmaya esas emsal katsayısı (KAKS) 0,50 olarak belirlenmiştir. Bölge Kayseri İl Merkezi'ne uzak olmamakla birlikte gerek ticari fonksiyonlar açısından, gerek mevcut sanayi faaliyetleri açısından tam anlamıyla bir gelişim gösterememiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgeye toplu taşıma imkanı mevcuttur. Bölgedeki taşınmazlar alt ve üstyapı hizmetlerinden tam olarak istifade edebilmektedir. Taşınmaz Kayseri İl Merkezi'nin ana ulaşım akslarından olan Osman Kavuncu Bulvarı'na yakın konumda yer almaktadır. Ayrıca taşınmaza yaklaşık 1,5 km. mesafede tramway hattı yer almaktadır.

Taşınmaz tüm cephelerinden imar yolları ile çevrili durumdadır. Buna göre taşınmazın doğusunda Mensucat Caddesi, batısında Emekliler Sokak, kuzeyinde Kanarya Sokak, güneyinde ise Anı Sokak yer almaktadır. Taşınmazı çevreleyen tüm yollar açık olup asfalt yol niteliğindedir.

Merkezi bir bölgede yer alan taşınmaz konum itibarıyla birçok bölge ve merkeze yakın konumdadır. Buna göre taşınmaz Kayseri'nin ana arterlerinden olan Osman Kavuncu Bulvarına 250 metre, Kayseri Meydana 3 km., Kayseri Büyükşehir Belediyesi'ne 3,9 km., Melikgazi Belediyesi'ne 4 km., Kayseri Otogarı'na 6 km., Kayseri Havalimanı'na 7,1 km. mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü, Orta Anadolu Bez Fabrikası, DSİ 12. Bölge Müdürlüğü ve Kayseri Toprak Mahsülleri Ofisi yer almaktadır.



3.2 Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar

Taşınmaza ait tapu, tapu kayıt, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar raporun ekindedir.

3.2.1 Taşınmaz Tapu Kayıt Bilgileri**TAPU KAYIT BİLGİLERİ:****1553 ADA 2600 PARSEL**

İli	: KAYSERİ
İlçesi	: MELİKGAZİ
Mahallesi	: DEMİRCİ YAZISI
Mevkii	: KARAMAŞAT
Pafta No	: 165
Ada No	: 1553
Parsel No	: 2600
Alanı	: 69.026,00 m2
Ana Gayr. Niteliği	: PAMUKLU DOKUMA FABRİKASI İŞLETMESİ VE BİNASI VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	: BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 2577
Cilt No	: 19
Sayfa No	: 1810
Tapu Tarihi	: 20.07.1983 (İfraz İşlemi)

3.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

19.06.2018 tarih, 15:48 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

İpotek: 16.04.2013 tarih ve 10860 yevmiye numarası ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 11.000.000,00 USD bedelle, yıllık % 22 değişken faiz oranı ile 1. dereceden ipoteklidir.

Ayrıca tapu kayıt belgesinde fabrika binası için kayıt altına alınmış makineler için teferruat bilgileri mevcuttur. Müşteri tarafından gayrimenkul değerlendirme talep edilmiş olması sebebiyle tapu kaydında yer alan makine-ekipman teferruat listesi değerlemede dikkate alınmamıştır. Teferruat listesi ektedir.

Üstte sıralanan tapu incelemeleri ve taşınmazlar ile ilgili ulaşılan yasal belgeler çerçevesinde, Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

3.2.3 Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili yapılan resmi daire incelemelerinde; 1553 ada 2600 parsel üzerinde konumlu BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. için Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan, Fabrika alanı için imar arşivi dosyasında bulunan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda sıralanmıştır.

YAPI RUHSATI				
TARİH	SAYI	VASFI	ALAN	VERİLİŞ AMACI
04.03.1955	CİLT-3, SYF-1	FABRİKA	2,048.00 m ²	YENİ YAPI
29.09.1956	CİLT-4, SYF-31	DEPO	510.00 m ²	YENİ YAPI
30.06.1956	CİLT-11, SYF-46	EV	729.00 m ²	YENİ YAPI
		DÜKKAN	182.00 m ²	
		DEPO	182.00 m ²	
10.10.1960	CİLT-16, SYF-45	FABRİKA	1,467.00 m ²	İLAVE YAPI
02.12.1972	CİLT-16, SYF-35	FABRİKA	1,400.00 m ²	YENİ YAPI
14.12.1972	CİLT-16, SYF-39	FABRİKA	1,974.00 m ²	YENİ YAPI
23.08.1983	CİLT-5, SYF-28	DOKUMA	2,262.00 m ²	YENİ YAPI
		KLİMA SANT.	1,021.00 m ²	
18.10.1983	CİLT-6, SYF-40	AMBAR	7,901.00 m ²	YENİ YAPI
06.03.1984	CİLT-1, SYF-33	TERBİYE BİNASI	468.00 m ²	YENİ YAPI
11.04.1984	CİLT-2, SYF-17	FABRİKA	3,855.00 m ²	YENİ YAPI
11.06.1985	CİLT-6, SYF-2	İDARE BİNASI+SİĞİNAK	1,148.00 m ²	YENİ YAPI
18.04.1986	CİLT-4, SYF-9	İMALATHANE	1,741.00 m ²	İLAVE YAPI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
TARİH	SAYI	VASFI	ALAN	VERİLİŞ AMACI
27.01.1966	CİLT-1, SYF-19	EV-DÜKKAN-DEPO	1,093.00 m ²	YENİ YAPI
24.03.1979	CİLT-23, SYF-41	FABRİKA	1,400.00 m ²	YENİ YAPI
24.03.1979	CİLT-23, SYF-42	FABRİKA	1,974.00 m ²	YENİ YAPI

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

BİRLİK MENSUCAT A.Ş. eski üretim ve hizmet binaları için verilen vaziyet planı, mimari proje ve yapı kullanım belgelerinin mevcut olması değerlendirilmiştir.

3.2.4 Taşınmaz İmar Durum Bilgisi

Kayseri Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli ilçe imar planında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; 165 pafta 1553 ada 2600 parsel numaralarına kayıtlı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı olup KAKS: 0.50 yapılaşma şartlarına sahiptir.

Taşınmazın imar planına göre terkleri ve ihdasları bulunmaktadır. Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın yaklaşık olarak terkleri oranında ihdasları bulunmaktadır.

Uygulama İmar Planı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları Plan Notları

- Bu tür planlı yerlerde konut yapılamaz. Bu alanlarda; içerisinde konaklama tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.
- Sosyal tesisler olarak bu alanlarda; Kamu ve kamu niteliğindeki kuruluşlara ait sosyal mekânlar tesis edilebilir.
- Bu alanlarda özel araç park alanları, özel terminal alanları ve araç servis istasyonları yapılabilir. Bu durumda kendi yönetmelik şartlarını da ayrıca sağlar.

3.3 Değerlemesi Yapılan Taşınmazların İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp-Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-1’de listelenmiştir. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Melikgazi Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemeye göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar 29.06.2001 tarihinden önce yapılmış olmaları sebebiyle konu taşınmazlar 29/06/2001 tarih, 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN hükümlerinden muaftır.

3.6 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Melikgazi Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

Türkiye ekonomisi iç talebi ve üretimi canlandırmaya yönelik alınan tedbirler ve ihracattaki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılının üçüncü çeyreğinde %11,3 gibi yüksek bir büyüme rakamının ardından yılın son çeyreğinde de %7,3 ile güçlü büyüme eğilimini korumuştur. Böylece Türkiye ekonomisi yılı %7,4 ile son dört yılın en yüksek büyümesiyle tamamlamıştır. Göstergeler ekonomide büyüme eğiliminin 2018 yılının ilk çeyreğinde de korunduğuna işaret etmektedir. Sanayi üretimi önceki yılın aynı ayına göre Ocak 2018’de %12, Şubat 2017’de %9,9 artmıştır. Böylece sanayi üretimi yılın ilk iki aylık döneminde %10,9 ile güçlü bir artış kaydetmiştir. Yılın ilk çeyreğinde tekstil, demir, çelik, elektrikli makine ve otomotiv sektörlerinin ihracatında güçlü artışlarla toplam ihracat %9 artışla 41 milyar ABD doları olmuştur. Bu dönemde, enerji ve altın ithalatlarında yüksek artışlar devam ederken, güçlü sanayi üretiminden kaynaklanan ara malı ithalatındaki artış toplam ithalatın %23 artışla 62 milyar ABD dolarına yükselmesine neden olmuştur. Böylelikle, dış ticaret açığı %64 artışla 21 milyar ABD dolarına yükselmiştir. Dış ticaret açığındaki artışın yansımasıyla cari işlemler açığında da yüksek artış izlenmektedir. Yılın iki aylık dönemine ait cari açık geçen yılın aynı dönemine göre %112 artış kaydetmiştir. 2017 yılını 47,4 milyar dolar ile tamamlayan yıllık açık, Şubat 2018 sonu itibarıyla 53,3 milyar dolara yükselmiştir. Öte yandan 2017’yi %11,92 ile tamamlayan enflasyon yılın ilk çeyreğinde kur artışının olumsuz etkisine rağmen gıda fiyatlarında izlenen düşüş ve yılbaşında rutin yapılan vergi ayarlamalarının yapılmamasıyla sınırlı olarak %10,85’e gerilemiştir. Kurlardaki ve enerji fiyatlarındaki yüksek seyrin devam etmesi enflasyon görünümünde yukarı yönlü riskleri artırmış, Merkez Bankası Nisan ayı toplantısında piyasaya sağladığı fonlamanın maliyetini ifade eden Geç Likidite Penceresi faiz oranını %12,75’ten %13,50’ye yükseltmiş ve sıkı duruşunu koruyacağını açıklamıştır.

Küresel ekonomik büyüme güçlenirken, ticari korumacılık yönünde atılan adımlar ve jeopolitik risklerdeki artış yılın ilk çeyreğinde piyasaların gündem maddelerini oluşturmuştur. Gelişen ülke merkez bankalarının sıkılaşma adımları ve güçlü büyümenin enflasyonist baskıları artıracak endişesi küresel tahvil faizlerinde yükselişe neden olmuştur. ABD 10 yıllık faizi, %2,41’den başladığı dönem içinde %2,94’e kadar yükselmiş, dönemi %2,76 seviyesinde tamamlamıştır. IIF verilerine göre geçen yılın ilk çeyreğinde 87,8 milyar dolar olan portföy girişi, 2018 yılının aynı döneminde 31,3 milyar dolara gerilemiştir. Bu gelişmeler sonucunda gelişen ülke borsaları sınırlı yükselmiş, para birimleri değer kaybetmiş, tahvil faizler yükseliş yönlü seyir izlemiştir. Bu paralelde döneme 3,7719’dan başlayan dolar/TL dönemi %4,7 yükselişle 3,9890’dan tamamlamıştır. İki yıllık gösterge tahvil faizi %13,40’tan başladığı ilk çeyreği %14,07’den, BIST-100 endeksi %0,3 düşüşle 114.930’dan tamamlamıştır.

(Kaynak: GYODER-2018 Yılı 1. Çeyrek raporu)

T.C. Kalkınma Bakanlığı 2017 Yılı 4. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler
Table: I.1- Selected Economic Indicators

	Dönem	2013	2014	2015	2016	2017 Periyot	
İmalat Sanayi Üretim Endeksi (2010=100) (% Değişimi) (1)	Kasım	130,6	127,4	133,1	138,8	148,6	November
	Ocak-Kasım	3,7	3,0	3,6	1,4	6,4	January-November
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Aralık	78,0	75,5	78,1	78,1	75,0	December
	Ocak-Aralık	76,7	75,0	76,8	77,4	75,5	January-December
Toplam Otomobil Satış (Adet)	Aralık	101.199	110.054	114.340	108.044	99.094	December
	Ocak-Aralık	694.555	587.331	725.595	706.838	722.759	January-December
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişimi)	Aralık	1,11	-0,76	-0,33	2,58	1,37	December
	Ocak-Aralık	8,97	6,36	5,71	9,94	15,47	January-December
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi (2003=100) (% Değişimi)	Aralık	0,82	-0,52	-0,27	3,28	1,34	December
	Ocak-Aralık	8,45	7,63	6,38	12,07	10,64	January-December
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişimi)	Aralık	0,46	-0,44	0,21	1,64	0,89	December
	Ocak-Aralık	7,40	8,17	8,81	8,53	11,92	January-December
Dolar Kuru (TL / \$)	Aralık	2,0578	2,2877	2,9172	3,4889	3,8477	December
	Ocak-Aralık	1,9213	2,1579	2,7200	3,0212	3,6477	January-December
Euro Kuru (TL / EUR)	Aralık	2,8180	2,8217	3,1697	3,6613	4,5525	December
	Ocak-Aralık	2,5254	2,9500	3,0183	3,3396	4,1164	January-December
Real Kur Endeksi (1987=100) (15+1.5EUR) (% Değişimi) (1) (2)	Aralık	-2,32	-1,45	-0,33	-4,19	-0,99	December
	Ocak-Aralık	-0,89	0,05	-0,52	-0,69	-2,18	January-December
İthalat Fiyat Endeksi (% Değişimi) (1) (2)	Kasım	-2,3	-8,5	-17,1	-6,7	10,7	November
	Ocak-Kasım	-1,6	-2,9	-15,6	-9,2	7,2	January-November
Toplam İhracat (Milyon \$)	Kasım	14.201	13.067	11.692	12.787	14.217	November
	Ocak-Kasım	138.628	144.341	132.088	129.749	143.213	January-November
İmalat Sanayi Ürünleri İhracatı (Milyon \$)	Kasım	12.210	12.746	10.924	10.242	11.050	November
	Ocak-Kasım	129.269	134.891	123.815	121.620	134.437	January-November
Toplam İthalat (Milyon \$)	Kasım	21.414	21.385	15.973	16.935	20.537	November
	Ocak-Kasım	228.522	220.389	189.242	180.208	210.704	January-November
Ara mal İthalatı (Milyon \$)	Kasım	6.293	6.198	5.470	5.085	5.613	November
	Ocak-Kasım	167.326	161.654	131.179	121.573	155.220	January-November
Sermaye Malları İthalatı (Milyon \$)	Kasım	1.398	1.401	1.247	1.178	1.268	November
	Ocak-Kasım	32.973	32.185	31.630	32.693	29.237	January-November
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Aralık	359.682	425.383	482.780	554.140	630.349	December
	Ocak-Aralık	326.189	352.514	407.818	499.002	536.048	January-December
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Aralık	408.225	448.752	506.305	584.071	677.722	December
	Ocak-Aralık	-18.543	-23.370	-23.525	-29.832	-47.373	January-December
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Aralık	-4.786	-13.199	-5.911	-15.337	-30.706	December
	Ocak-Aralık	75.974	85.118	96.033	122.960	131.458	January-December
Emisyon Hacmi (Milyon TL) (1)	Aralık	890.705	1.011.490	1.128.000	1.406.718	1.624.675	December
	Ocak-Aralık	980.796	1.170.513	1.387.182	1.626.276	1.971.682	January-December
Net Kredi Hacmi (Milyon TL) (1)	Aralık	106.109	108.112	103.474	92.050	84.110	December
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)							
D.B.S. Fair Oran (Ağırlıklı, Stopajlar, Yıkık Bileşik %)	Aralık	9,1	8,8	10,9	11,4	13,0	December
Borsa İstanbul	Aralık	67.802	85.721	82.200	78.138	115.333	December

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kayseri İli:

Yüzölçümü: 17.170 km²

Nüfus: 1.358.980 (2016 Yılı)

İl Trafik No: 38

Kayseri, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 15. şehridir. 2014 yılı itibarı ile 1.322.376 nüfusa sahiptir. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarioğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Talas, Özvatan, Felahiye ve Yeşilhisar olmak üzere 16 ilçeden oluşmaktadır.

Ankara ve Konya'dan sonra İç Anadolu'nun 3. büyük kenti ve sanayi merkezidir. Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde modern bir il. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, Kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. 34°56' ve 36°59' doğu boylamları ile 37° 45' ve 38° 18' kuzey enlemleri arasında yer alır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri, klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat nehrine kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer. Bu nedenle her çağda tüm ulusların ilgisini çekmiş ve pek çok uygarlıkların beşiği olmuştur. Kayseri, M.Ö. 4000 ile M.S. 2000 olmak üzere 6000 yıllık bir tarihe sahiptir. M.Ö. 2000 yıllarında Anadolu'ya gelen Hititler, Kayseri'ye 22 km uzaklıkta bulunan Kültepe (Kaniş) şehrini kurmuşlardır. Kültepe, Kayseri ovasının en büyük şehri ve Anadolu'nun en büyük höyüklerinden biridir. Kültepe'nin hemen yanında yer alan Karum'da (Pazarşehir) yapılan kazılarda bu döneme ait çivi yazısı ile çeşitli yazılı tabletler bulunmuş ve bu tabletlerden Asurlu tüccarlarla Hititli yerliler arasındaki ticari ilişkilere ait bilgiler elde edilmiştir. Kültepe, M.Ö. 4000 yılından Roma devri sonuna kadar devamlı olarak yerleşme görmüştür.

Kayseri, 1988 yılında çıkarılan 3508 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazanmıştır. Başlangıçta iki ilçe (Kocasinan ve Melikgazi) Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil iken, 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 20 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletilmiştir. Bu sınırlar içinde kalan 5 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline gelmiştir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuştur.

Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri:

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağlarının birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş İlleri ile çevrilidir.

İlin yüzölçümü 16.917 km²'dir. İlin yüzölçümünün yaklaşık yüzde 40'ını tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alanıdır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir. İlin yüzölçümünün ilçeler bazında dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İlin en önemli ve en yüksek dağı 3.916 metre yüksekliğindeki Erciyes Dağıdır. Erciyes Dağı, göğsünde ve eteklerinde birçok tali volkan tepelerinin bulunduğu sönmüş bir küme volkandır. Dağcılık sporu ve kış turizmi açısından önemli bir yeri vardır. Diğer önemli dağlar, Aladağ (3.735 m), Dumanlı Dağları (3.024 m), Binboğa Dağı (2.856 m), Hınzır Dağı (2.500 m), Bakırdağ (2.462 m), Tahtalı Dağı (2.100 m), Soğanlı Dağı (2.744 m), Rostan Dağı (2.100 m), Beydağı (3.075 m), Kızılıviran Dağı (1.950 m), Aygörmez Dağı (2.878 m), Hodul Dağı (1.937 m) ve Koramaz (1.900 m) Dağıdır.



İlin önemli gölleri Camız Gölü, Çöl Gölü, Sarıgöl, Yay Gölü ve Tuzla Gölüdür. Bunların yanı sıra çeşitli büyüklüklerde barajlar ve göletler vardır. Bunlar Ağcaşar Barajı, Akköy, Kovalı, Sarımsaklı, Selkapanı, Bahçelik, Sarıoğlan ve Yamula Barajları ile Efke, Karakuyu, Şıhlı, Tekir ve Zincidere göletleridir.

İlin önemli akarsularının başında Kızılırmak gelmektedir. Kızılırmak Nehrinin 128 kilometrelik bölümü Kayseri il sınırları içerisinde yer almaktadır. Kızılıрмаğın kolları olarak Sarımsaklı Suyu (55 km), Kestüvan Suyu (48 km) ve Değirmendere Suyu (32 km) bulunmaktadır. Diğer önemli akarsuları Zamantı (250 km) ve Sarız Çayı (60 km) Seyhan Nehrinin kolu durumundadır.

İlin önemli ovaları ise Develi Ovası (1.050 km²), Sarımsaklı Ovası (300 km²), Karasaz Ovası (80 km²) ve Palas Ovasıdır (50 km²).



İklimi:

Kayseri İlinin birçok yerinde bozkır iklimi özellikleri vardır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır. Yüksek yerlerde ise yayla iklimi hüküm sürer.

Nüfusu:

Kayseri İli nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 31 Aralık 2017 itibariyle 1.376.722 olmuştur. 2000 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 16. Büyük İl'idir. 5393 sayılı Yasa'nın 8 inci ve 11 inci maddelerine göre alınan ve söz konusu Kanun gereğince ilk mahalli idareler seçimlerinde uygulanacak olan birleşme ve katılmalar, belediye ve köy tüzel kişiliğinin kaldırılmasına ve bir beldenin köye dönüştürülmesine dair kararlar, Yüksek Seçim Kurulu Başkanlığı'nın 421 sayılı Kararına istinaden, NVİGM tarafından 1 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ulusal Adres Veri Tabanı'na yansıtıldığı için, 2013 ADNKS sonuçları belirtilen değişiklikleri içermektedir. Kayseri ilinde bu kanun kapsamında şehir ve köy nüfusu olarak ayrı ayrı bir sınıflandırma yapılmamıştır. Nüfusun tamamı şehir nüfusu olarak değerlendirilmektedir. Nüfus yoğunluğu 78 kişi/km²'dir. 2007-2017 yılları arasındaki Kayseri Nüfusunun verileri aşağıdaki gibidir.

Yıl	Kayseri Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	1.376.722	689.595	687.127
2016	1.358.980	681.269	677.711
2015	1.341.056	672.828	668.228
2014	1.322.376	663.249	659.127
2013	1.295.355	649.851	645.504
2012	1.274.968	640.095	634.873
2011	1.255.349	631.165	624.184
2010	1.234.651	621.667	612.984
2009	1.205.872	607.022	598.850
2008	1.184.386	595.275	589.111
2007	1.165.088	584.656	580.432

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın merkezi konumda olması
- Cadde cephe olması
- Parselin geniş olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Yakın çevresinde sanayi ağırlıklı küçük işletmelerin yer alması
- Binaların büyük oranda ekonomik ömrünü tamamlamış olması
- Dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu gayrimenkul 69.026,00 m² Arsa üzerine Melikgazi belediyesinde 27.02.1984 tarih onanlı fabrika vaziyet planı, 22.05.1985 tarihli eski idare binası mimari projesi, 15.04.1986 tarihli ilave yapı projesine göre inşaa edilmiş yapılardan oluşmaktadır. Toplam kapalı alanı yaklaşık 12.173 m² + 580 m2 sundurma ve yaklaşık 840 m2 ekonomik ömrünü tamamlamış yıkık yapılardan oluşmaktadır.

Değerleme Konusu Taşınmaz Üzerindeki Yapılar: 1553 ada 2600 parsel 69.026,00 m² imar parseli üzerine, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 1-B, 2-A, 3-A) inşa edilmiş yapılardır. Binalarda gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Ancak binaların büyük bir kısmı yıpranmış, eski bina özelliğindedir. Binaların cepheleri; eski üretim binalarında ince sıva üstü plastik badanalı, yeni idare binasında, krem-bordo kaleterasit dış cephe kaplamalı, personel binası ince sıva üstü plastik badanlı, eski idare binasında krem kaleterasit dış cephe kaplamalı, ilk idare binasında taş duvar desenlidir. Fabrikanın açık otoparkı mevcuttur. Binaların girişi ön cepheden ve zemin kattandır. Ana giriş kapıları üretim binalarında demir, hizmet binalarında ise PVC ve ahşap doğramadır. Isıtma sistemi eski üretim binalarında ve ambarlarda mevcut değil, hizmet binalarında ise merkezi kaloriferlidir.

Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve yerinde yapılan incelemede; yeni idare binası; zemin kat + 1 normal kattan, eski idari bina ise; bodrum + zemin + 2 normal kattan, personel binası; zemin + 1 normal kattan, ilk idare binası zemin kattan, eski üretim binası ve ambarların ise zemin kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın ada ve parsel olarak doğru yerde konumlandığı tespit edilmiştir.



1 Yeni İdare Binası: Yerinde yaklaşık brüt 775 m², alt kat yaklaşık brüt 366 m², mağaza-büro mahallerinden, üst kat yaklaşık brüt 409 m²; mescid-3 oda-açık çalışma ofisi-mutfak mahallerinden oluşmaktadır. Bina ön cepheleri; tuğla kaplama desenli, diğer cepheleri krem kaletesit, ve camlı alüminyum kaplamalıdır. Dört cepheli (ön-yan-arka-yan) bir yeni idare binasıdır. Şu an yeni idare binası olarak kullanılmaktadır. Merkezi kombili ısıtma sistemlidir. Döşemeler; mescit’de halı, diğer mekânlarda seramik kaplama, dükkân mahallinde laminat parke kaplamadır. Duvarlar ve tavanlar; alçı sıva üstü plastik boyadır. Dükkan mahallinde tavan kaplaması spotlu asma tavan yapılmıştır. Pencereler ve iç kapıları ahşap doğramadır. Üst kat çıkışı bina arkasından demir merdiven ile ve alt kata giriş hem zemin kattan, hemde üst kattan katlar arası iniş merdiveni ile sağlanmaktadır.

2 Personel Binası: Yerinde yaklaşık brüt 806 m² olup 2 kat ve tek katlardan oluşmaktadır. oda ve depo mahallerinden oluşmaktadır. Dört cepheli (ön-yan-arka-yan) bir personel binasıdır. Şu an bina kullanılmamaktadır. Bina dış cephesi ince sıva üstü plastik boyadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; karo mozaik, Duvarlar; ince sıva üstü plastik boyadır. Pencereler ve iç kapıları ahşap, ana giriş kapıları; alüminyum ve demir doğramadır.

3 Güvenlik Binası: Yerinde yaklaşık 14 m² olup tek kattan oluşmaktadır.

4 Eski İdare Binası: Yerinde Yaklaşık brüt 1148 m², bodrum kat yaklaşık brüt 287 m², 3 oda-2 WC-kat holu mahallerinden, giriş kat yaklaşık brüt 287 m², 3 oda-2 WC-kat holu mahallerinden, 1.kat yaklaşık brüt 287 m², 6 oda-2 WC-çay ocağı-kat holu mahallerinden, 2.kat 287 m², 5 oda-2 WC-kat holu mahallerinden oluşmaktadır. Dört cepheli (ön-yan-arka-yan) bir eski idare binasıdır. Şu an kullanılmamaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; tüm mahallerde mermer, diğer mekânlarda seramiktir. Duvarlar ve tavanlar ince sıva üstü plastik boyadır. Pencereler ve iç kapıları ahaşap doğramadır.

5 İlk İdare Binası: Yerinde yaklaşık brüt 473 m², 9 oda-antre-giriş holu mahallinden oluşmaktadır. 1953 yapımı taş binadır. Üç cepheli (yan-ön-yan) eski bir idare binasıdır. Şu an kullanılmamaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; mermer, Duvarlar ve tavanlar ince sıva üstü plastik boyadır. Pencere PVC, iç kapılar ahşap doğramadır.

6 Ambar Binaları: Yerinde yaklaşık brüt 5357 m² + 580 m² sundurma alanı olup ambar binaları olarak kullanılmaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; brüt beton, Duvarlar ince sıvalıdır. Tavanlar; demir konstrüksiyon üzeri saç galvaniz ile kaplıdır. Pencere ve giriş kapıları demir doğramadır.

7 Eski üretim ve yemekhane binası: Yerinde yaklaşık brüt 3.600 m² yemekhane binası ve ekonomik ömrü dolmuş yaklaşık brüt 840 m² alan; yemekhane ve üretim binası mahallerinden oluşmaktadır. Şu an eski üretim tesisi binası olarak boş durumdadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; saha beton, Duvarlar ince sıvalıdır. Tavanlar beton konstrüksiyon kaplıdır. Pencere ve giriş kapıları demir doğramadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu taşınmazlar için değer belirlenmektedir.

6.2 Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı yada her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.2.1 Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

6.2.2 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutara pazar kirası denir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır. Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir. Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığı ve hesaplama esasları tanımlanmalı ve anlaşılmalıdır.

6.3 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Bu yöntemde,

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.
- Mevcut bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, 'Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.' şeklinde tanımlanmaktadır.
- Gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, bina teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve tecrübelerle dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.
- Binalardaki yıpranma payı, yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın yakın çevresindeki benzer imara sahip arsa emsalleri incelenmiş, bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş, konu parsel maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemine göre değerlendirilmiştir.

6.5 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi

Konu taşınmazların değerlemesinde bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ve bölge halkından edinilen bilgiler ve bölgeden temin edilen emsal veriler dikkate alınmıştır. Taşınmazların değerlemesinde maliyet oluşumları yaklaşımı değerlendirme yöntemi kullanılmıştır.

6.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri



Not: Rapor tarihi itibarıyla emsallerin dönüşümünde 1 Euro = 5,55.-TL olarak esas alınmıştır.

Emsal 1 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Osman Kavuncu Bulvarına cephe parsellerin hemen arka parselinde, 526 m2 içerisinde 485 m2 lik hissenin satılık olduğu, 3 kata izinli, konut imarlı olduğu beyan edilen arsa emlakçı tarafından 50.000 Euro bedel ile (277.500 TL) satılıktır (572 TL/m2) Koza Gayrimenkul Tel: 0 352 320 49 49
Emsal 2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 2322 Ada 2-3-4 Parsellerde toplam 225 m2 alanlı, yaklaşık 650 m2 kapalı alan yapılabilir, sanayi imarlı olduğu beyan edilen arsa emlakçı tarafından 180.000 Euro bedel ile (999.000 TL) satılıktır. (4.440 TL/m2) Remax Katılım Tel: 0 543 216 88 38

Emsal 3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 2,5 km uzaklıkta, Ahmet Gazi Ayhan Bulvarına ve Kadir Has Stadyumuna yakın, 4961 Ada 14 Parsel, 351 m2 alanlı, konut imarlı olduğu beyan edilen arsa sahibi tarafından 235.000.-TL bedel ile satılıktır. (670 TL/m2) Hazar Aksoy Tel: 0 352 22 03 80
Emsal 4 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 308m2 alanlı, toplam 459 m2 inşaat alanı yapılabileceği beyan edilen ticaret imarlı arsa 550.000.-TL bedelle satılıktır. (1.786TL/m2) Remax Birikim Tel: 0 352 333 22 23

Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerleme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmazlar ile benzer imar özelliklerinde olması, benzer yapılaşma haklarına sahip olması ve taşınmazlar ile benzer büyüklüklerde olması gibi özelliklerine de dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede yorumlanmıştır.

6.5.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemi 1553 Ada 2600 Parselde yer alan taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde arsa değeri bölgeden temin edilen satılık arsa emsalleri, bölge temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle belirlenmiştir.

Emsal ve Şerefiyelendirme Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmaz, 69.026 m2 imar parseli üzerinde, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı İmar lejantına ve E:0,50 inşaat haklarına sahiptir. Konum olarak Osman Kavuncu Bulvarı'na yakın, tek tapulu ve üzerinde yaklaşık 13.000 m2 kapalı yapı alanı mevcuttur.

Emsal veriler; değerleme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip oldukları değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişkenler; imar hakkına göre belirlenen yapılaşma koşulları, imar lejantı (konut, ticaret vb.), konumu, arsa büyüklüğü, hisseli ya da tek tapu olması ve arsa üzerinde yapı bulunup bulunmamasına göre belirlenmiştir.

Buna göre;

Emsal 1, konu taşınmazın yaklaşık 2,5 km. batısında İlin önemli Bulvarlarından Osman Kavuncu Bulvarının arka parselinde yer alan, konut lejantlı olup 3 kata kadar imar haklarına sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaza göre imar fonksiyonunun avantajlı olması, kapalı alan inşaat hakkının daha fazla olması, alanı, hisseli olması ve üzerinde yapı olmaması gibi değişkenler şerefiyelendirmede dikkate alınmıştır.

Emsal 2, konu taşınmazın yaklaşık 700 metre batısında kavşakta yer alan, sanayi lejantlı olup E:2,50 imar haklarına sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaza göre imar fonksiyonunun dezavantajlı olması ancak kapalı alan inşaat hakkının daha fazla olması, alanı, tek tapulu olması ve üzerinde yapı olmaması gibi değişkenler şerefiyelendirmede dikkate alınmıştır.

Emsal 3, konu taşınmazın yaklaşık 2,5 km. batısında Ahmet Gazi Ayhan Bulvarına ve Kadir Has Stadyumuna yakın,, konut lejantlı olup 3-4 kata kadar imar haklarına sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaza göre imar fonksiyonunun avantajlı olması, kapalı alan inşaat hakkının daha fazla olması,

alanı, tek tapulu olması ve üzerinde yapı olmaması gibi değişkenler şerefiyelendirmede dikkate alınmıştır.

Emsal 4, konu taşınmazın yaklaşık 1,5 km. batısında İlin önemli Bulvarlarından Osman Kavuncu Bulvarının arka parselinde yer alan, ticaret lejantlı olup E:1,50 imar haklarına sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaza göre imar fonksiyonunun avantajlı olması, kapalı alan inşaat hakkının daha fazla olması, alanı, tek tapulu olması ve üzerinde yapı olmaması gibi değişkenler şerefiyelendirmede dikkate alınmıştır.

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için m2 birim değer 1.069,60.-TL hesaplanarak pazarlık payları da dikkate alınarak **1.050.-TL** olarak takdir edilmiştir. Buna göre hazırlanan değer tablosu aşağıda verilmiştir.

	Alan	Değer	Birim Değer	İmar Fonksiyonu	Konum	Arsa Büyüklüğü	Hisseli/Tek Tapu	Yapı Farkı
EMSAL 1	4,833.00	3,550,000.00 TL	734.53 TL	KDKÇA - E: 0.50	İfraz Şartı, Yola Terk	Daha Küçük	Tek Tapu	Yapı Yok
EMSAL DÜZELTMESİ			1,101.80 TL	0%	50%	-25%	0%	25%
EMSAL 2	1,332.00	5,148,000.00 TL	3,864.86 TL	Ticaret Alanı - E:2.00	Bulvara Yakın	Daha Küçük	Tek Tapu	Yapı Yok
EMSAL DÜZELTMESİ			1,932.43 TL	-40%	0%	-35%	0%	25%
EMSAL 3	800.00	225,000.00 TL	281.25 TL	Konut Alanı - 4-6 Kata İzinli	Bulvara Yakın	Daha Küçük	Hisseli	Yapı Yok
EMSAL DÜZELTMESİ			323.44 TL	-20%	0%	-40%	50%	25%
EMSAL 4	308.00	564,300.00 TL	1,832.14 TL	Ticaret Alanı - E:1.50	Bulvara Yakın	Daha Küçük	Tek Tapu	Yapı Yok
EMSAL DÜZELTMESİ			824.46 TL	-30%	0%	-50%	0%	25%
EMSAL DÜZELTMESİ ORTALAMA BİRİM DEĞERİ			1,045.53 TL					

Parsel üzerindeki yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09 Nisan 2016 tarih ve 29679 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “*Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ*’den” yararlanılmış, yapıların aşınma payı hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “*Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel*” kullanılmıştır.

Bölgeden temin edilen emsal arsa verilerinin incelenmesi, bölge temsilcileri ve bölge halkından edinilen bilgilerin yorumlanması, taşınmazın yerinde ve çevresinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaz ile ilgili yapılan değerlendirme çalışması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Yapı İsmi	Toplam Kapalı Alan	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Değeri	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Düşülmüş Yapı Birim Değeri	Yapı Toplam Değeri
YENİ İDARE BİNASI	775.00 m ²	3-A	800.00 TL	65%	280.00 TL	217,000.00 TL
PERSONEL BİNASI	806.00 m ²	3-A	800.00 TL	65%	280.00 TL	225,680.00 TL
GÜVENLİK BİNASI	14.00 m ²	2-B	483.00 TL	50%	241.50 TL	3,381.00 TL
ESKİ İDARE BİNASI	1,148.00 m ²	3-A	800.00 TL	75%	200.00 TL	229,600.00 TL
İLK İDARE BİNASI	473.00 m ²	2-B	483.00 TL	75%	120.75 TL	57,114.75 TL
AMBAR BİNALARI	5,357.00 m ²	2-B	483.00 TL	75%	120.75 TL	646,857.75 TL
ESKİ ÜRETİM VE YEMEKHANE BİNASI	3,600.00 m ²	2-B	483.00 TL	75%	120.75 TL	434,700.00 TL
SUNDURMA	580.00 m ²	1-B	228.00 TL	50%	114.00 TL	66,120.00 TL
TOPLAM						1,880,453.50 TL
Niteliği	Alan	Birim Değer		Arsa Toplam Değeri		
Arsa (1553 Ada 2600 Parsel)	69,026.00 m ²	1,050.00 TL		72,477,300.00 TL		

ARSA + BİNA TOPLAM DEĞERİ	74,357,753.50 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER	74,358,000.00 TL
KDV DAHİL	87,742,440.00 TL

6.6 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın değer tespit çalışmasında maliyet oluşumları yaklaşımı kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi maliyet oluşumları yaklaşımında kullanılan arsa birim değerine ulaşmak için kullanılmıştır. Maliyet oluşumları yaklaşımı ile hesaplanan değer aşağıda verilmiştir.

- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Taşınmazın Değeri

1553 Ada 2600 Parsel Arsa+Bina Değeri: 74.358.000,00.-TL olarak hesaplanmıştır.

Tek değerlendirme yöntemine göre değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlulaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

6.7 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda, müşteriden ve resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerde gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.8 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Ekspertize konu gayrimenkul ile ilgili Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden ve Melikgazi Kadastro Müdürlüğünden alınan resmi belgeler ile Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından onanan 27.02.1984 tarihli vaziyet planı, ruhsat ve yapı kullanım belgesinin mevcut olması, Konut dışı kentsel çalışma alanında arsa vasfının kazanması değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

6.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ayrıca hukuk danışmanı görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

6.10 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlarda müşterek veya bölünmüş olarak kullanılan ayrı bir bölüm bulunmamaktadır.

6.11 Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Taşınmazların değerlendirilmesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6.12 Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır.

En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazın en iyi ve faydalı kullanımı; bulunduğu bölgenin sanayi işlevini kaybetmesi, kentin merkezi bir konumunda olması, nüfus yoğunluğu ve trafik hareketliliğinin fazla olması sebepleri ile imar fonksiyonunun ticaret amaçlı olarak değiştirilerek mevzuat ve planlama ilkeleri doğrultusunda inşaat hakkı verilerek bölgeye kazandırılmasıdır.

6.13 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7 SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkul Kayseri Şehir Merkezinden Ankara yönünde gelişen bölgesinde konumlanmakta olup, Melikgazi Belediyesi Mücavir alan sınırları içerisinde, Orta sanayi bölgesinde ve Osman Kavuncu Bulvarına yakın konumdadır. Çevresinde sanayi iş yerleri mevcuttur. Konu sanayi alanlarının büyük bir kısmı kullanılmamakta veya kağıtçı, hurdacı gibi ikincil sektörler tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın Mensucat Caddesi cepheli olması, merkezi konumda olması, arsa alanının yakın çevresindeki arsalarla büyüklüğünün imar fonksiyonu değişikliğine uygun olması gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; parsel üzerindeki yapıların eski ve bir kısmının ekonomik ömrünü doldurmuş olması, arsa alanının büyük olması, değerinin yüksek olması sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi ve ekonomideki durgunluk gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Tam hissesi **BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş** adına kayıtlı, **Tapunun Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Demirciyazısı Mahallesi, Karamaşt Mevkii, 1553 Ada 2600 Parseli’nde “Pamuklu Dokuma Fabrikası İşletmesi ve Binası ve Arsası”** vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **74.358.000,00.-TL (Yetmişdörtmilyonüçyüzellisekizbin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

7.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

553 Ada 2600 Parselin mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibariyle sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi sebebiyle taşınmazın satış kabiliyeti “Alıcısı Az” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	74.358.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	87.742.440,00.-TL			
Emlak Beyan Değeri:	12.880.115,86.-TL			
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı

M. Erinç BARIŞ

Şehir Plancısı

(SPK lisans no:401538/08.12.2010)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

7.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler ve Ekler Listesi

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

19.07.2018 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	4.8230	4.8317
Euro	5.5986	5.6087

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

7.4.1 Rapor Ekleri

- Tapu Kayıt Örnekleri
- Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar
- Taşınmazlar ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı
- İmar Plan Örneği
- Kadastro Plan Örneği
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Fabrika Vaziyet Planı
- Mimari Proje
- Emlak Beyanı
- Uygunluk Beyanı
- İzin Beyanı
- Özgeçmişler
- SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanının)
- SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanının)