LÂLDEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZİ / DEMİRCİYAZISI

Rapor No: 2019 SPM-BRMEN 01

Rapor Tarihi: 23.01.2019

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
Web: www.laldegerleme.com.tr
E-posta: info@laldegerleme.com.tr

LÂLDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat 5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 908 044 9735

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)
TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZİ / DEMİRCİYAZISI

RAPOR NO: 2019 SPM-BRMEN 01

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	**BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş.**
DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	09.01.2019
TAŞINMAZ İNCELEME TARİHİ	11.01.2019
RAPOR TARİHİ	23.01.2019
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	165 PAFTA 1553 ADA 2600 PARSEL
REVİZE RAPOR TARİHİ	-
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 m^2
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, KAKS: 0,50
DEĞERLEMENİN AMACI	Yatırım Amaçlı Taşınmazın Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZLAR PAZAR DEĞERİ	**78.380.000,00 –TL (KDV Hariç)** **92.488.400,00 –TL (KDV Dâhil)**

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilirdir. Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz)

LÂLDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

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 Uzmanın 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

LALDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş 13

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..... 13

3.5 Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler 13

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 14

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler 14

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 19

4.3 Değerleme İşlemini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler 21

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER..... 22

5.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 22

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler 22

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler 23

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ 24

6.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Yaklaşımı) Varsayımları Ve Nedenleri 24

6.2 Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri..... 24

6.2.1 Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri 24

6.2.2 Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler 24

6.3 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri 24

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri 25

6.5 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı-Nakit Akışı (Gelir İndirgeme) Yaklaşımı-Proje Geliştirme Yaklaşımı-Maliyet Oluşumu Yaklaşımı-Kira Değeri Analizlerinden Kullanılan Yaklaşımlara İlişkin Bilgi 25

6.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi 26

6.5.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi 29

LALDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

6.6 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması 30

6.7 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 30

6.8 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş 30

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 31

6.10 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 31

6.11 Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 31

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 31

6.13 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri . 31

7 SONUÇ 31

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 31

7.2 Nihai Değer Takdiri 32

7.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti 32

7.4 Rapor Ekleri 33

LALDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Talep Tarihi

Bu rapor **08.01.2019** tarihinde talep edilmiştir.

1.2 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor **23.01.2019** tarihinde **2019 SPM-BRMEN 01** rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 Rapor Türü

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme 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 değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Celalettin YAVAŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ebru ÖZ tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekindedir.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanın Adı ve Soyadı

Ebru ÖZ *(SPK lisans no:400222/31.01.2005)*

1.6 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, **11.01.2019** tarihinde taşınmaz mahallinde yapılan saha incelemesine istinaden hazırlanmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

Taşınmazın değerleme çalışması ile ilgili, Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş ile Birlik Mensucat Ticaret Ve Sanayi İşletmesi A.Ş. arasında **09.01.2019** tarihli sözleşme bulunmaktadır.

1.8 Raporu Talep Eden Kişi/Kurum

Bu değerleme 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

2015 SPK 09 Rapor Numarası ile 14.11.2015 tarihinde 1. Rapor
2017 SPK 04 Rapor Numarası ile 06.06.2017 tarihinde 2. Rapor
2018 SPM-BRMEN 01 Rapor Numarası ile 20.07.2018 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, değerleme 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 değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren 'gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi' hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

LALDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

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.
- 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 kılabilecek, 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 örneklere 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 değerin 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 değerleme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değerin oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.

LALDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerleme 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 analizler ve sonuçlar 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 denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan 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 olmasının bölgedeki taşınmazların imar hakkının kısıtlı olmasından kaynaklandığı düşünülmektedir. 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 gelişim gösterememiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgeye toplu taşım 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 350 metre mesafede Osman Kavuncu Bulvarında 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 itibariyle birçok bölge ve merkeze yakın konumdadır. Buna göre taşınmaz Kayseri'nin ana arterlerinden olan Osman Kavuncu Bulvarına 250 metre, Kayseri Şehir Merkezine 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.

LÂLDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06520 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

LALDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

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:

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)

LALDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06520 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

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

09.01.2019 tarih, 9:44 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerleme 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.

İpotek: 03.09.2018 tarih ve 34176 yevmiye numarası ile Yaşar KÜÇÜKÇALIK lehine, 6.000.000,00 TL bedelle, yıllık % 24,50 faiz oranı ile 2. dereceden ipoteklidir.

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

Üstte sıralanan tapu incelemeleri ve taşınmaz 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 m²	YENİ YAPI
29.09.1956	CİLT-4, SYF-31	DEPO	510.00 m²	YENİ YAPI
30.06.1956	CİLT-11, SYF-46	EV	729.00 m²	YENİ YAPI
		DÜKKAN	182.00 m²	
		DEPO	182.00 m²	
10.10.1960	CİLT-16, SYF-45	FABRİKA	1,467.00 m²	İLAVE YAPI
02.12.1972	CİLT-16, SYF-35	FABRİKA	1,400.00 m²	YENİ YAPI
14.12.1972	CİLT-16, SYF-39	FABRİKA	1,974.00 m²	YENİ YAPI
23.08.1983	CİLT-5, SYF-28	DOKUMA	2,262.00 m²	YENİ YAPI
		KLİMA SANT.	1,021.00 m²	
18.10.1983	CİLT-6, SYF-40	AMBAR	7,901.00 m²	YENİ YAPI
06.03.1984	CİLT-1, SYF-33	TERBİYE BİNASI	468.00 m²	YENİ YAPI
11.04.1984	CİLT-2, SYF-17	FABRİKA	3,855.00 m²	YENİ YAPI
11.06.1985	CİLT-6, SYF-2	İDARE BİNASI+SIĞINAK	1,148.00 m²	YENİ YAPI
18.04.1986	CİLT-4, SYF-9	İMALATHANE	1,741.00 m²	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 m²	YENİ YAPI
24.03.1979	CİLT-23, SYF-41	FABRİKA	1,400.00 m²	YENİ YAPI
24.03.1979	CİLT-23, SYF-42	FABRİKA	1,974.00 m²	YENİ YAPI

LALDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok Kat:5 No:58 06520 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

BİRLİK MENSUCAT A.Ş. eski üretim ve hizmet binaları için verilen vaziyet planı, mimari proje ve yapı kullanım belgelerinin mevcut olması değerlemede dikkate alınmıştır. Diğer taraftan üstte belgeleri verilen yapıların bir kısmı yıkılmış durumdadır. Değerleme çalışması saha tespiti esnasında parsel sınırlarında yer alan yapılar üzerinden yapılmıştır.

3.2.4 Taşınmaz İmar Durum Bilgisi

Kayseri Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerleme 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 oluşturmayan 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 **3-2'**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.

LALDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

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 değerleme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerleme 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

İnşaat ve gayrimenkul sektörünü daha iyi analiz edebilmek için ülke ve sektör büyümesine bakmak yerinde olacaktır. Ülkemiz, inşaat ve gayrimenkul sektörü 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek Türkiye ekonomisi yüzde 7,4, inşaat sektörü ise yüzde 8,9 oranında büyümüştür. 2018 yılı ilk yarısında büyüme verileri şöyle şekillenmiştir; Gayrisafi yurtiçi hâsıla tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak 2018 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 7,3 artarken ikinci çeyreğinde oran yüzde 5,2 olmuştur. Aynı dönem itibarıyla cari fiyatlar ile inşaat sektörü GSYH' dan ilk çeyrekte yüzde 7,9 pay alırken ikinci çeyrekte bu oran yüzde 8,3'e yükselmiştir. Söz konusu ilk yarıyıl için gayrimenkul sektörünün GSYH'dan aldığı paya bakacak olursak sırası ile 1. çeyrek için yüzde 7,6 ve ikinci çeyrekte ise 6,8 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Ülkemizde görülen ekonomik dalgalanmanın etkisinin azaltılması ve yeni bir ekonomik dengelenmenin sağlanması amacıyla alınan önlemlerin inşaat ve gayrimenkul sektöründe de etkisi hissedilecektir.

Çeyrek dönemlik olarak yaklaşık 10.000 kişiden oluşan, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olan gayrimenkul sektöründe rol alan profesyonellerin görüşleri ile oluşturulan REIDIN Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi ve REIDIN Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi 2018 3. Çeyrek dönem sonuçları irdelendiğinde REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri 2018 yılının dördüncü çeyreği için, geçen çeyrek döneme göre %31 oranında azalarak 59,0 puana ulaştı. Böylece 2016 yılından bugüne en düşük değerine inen genel güven endeksi "kötümser" olarak değerlendirildi. REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri ise, bir önceki çeyrek döneme göre %23 azalışla 75,0 olarak ölçüldü. Böylelikle geçen çeyreğe göre, önümüzdeki üç aylık dönemde gayrimenkul fiyatlarında fiyat artış beklentisinin azaldığı söylenebilir. 2018 yılı üçüncü çeyrek döneminde döviz kurunda meydana gelen hızlı yükseliş, piyasadaki volatilite, TÜFE'nin beklentilerin üstünde gelmesi, faiz oranlarındaki artış nedeniyle finansmana erişimin hem şirketler hem de tüketiciler açısından daha maliyetli hale gelmesi gibi unsurlar gayrimenkul sektörüne yönelik duyulan güveni de olumsuz etkilemiş, gelecek beklentilerini daha kötümser noktaya taşımıştır.

Diğer taraftan, 2018 yılı 3. çeyrek döneminde yaşanılan kur artışının yabancıların konut alımında olumlu etki yarattığını da söylemek mümkün. REIDIN ve GYODER tarafından hazırlanan ve yeni konut fiyat endeksi kapsamında sunulan verileri irdelendiğinde 2018 yılının ilk çeyreğinde %6,1 düzeyinde olan yabancılara konut satış oranı 2018 yılı ikinci çeyrek döneminde %8,5 düzeyine, 2018 yılının üçüncü çeyrek döneminde ise %12,8 düzeyine ulaşmış durumdadır. Burada her kur artışında Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısında görece ucuz kalmasının etkisini unutmamak gerekmektedir.

Geliştirici firmaların başlattıkları kampanyalarla alıcılara kendi finansman modelleriyle faizsiz uzun vadeli seçenekler sunmasıyla senetle yapılan satışlar 2018 yılının ikinci çeyreğinde %51,5 dolayında oluştu. Bu rakam bir önceki çeyrek dönemde ise %26,4 düzeyindeydi. Senetli satışların hızlı artışında önemli rol oynayan unsurlardan biri konut kredi faizlerindeki hızlı yükseliş şeklinde düşünülebilir. 81 il düzeyinde hazırlanan REIDIN Konut Satın Alma Gücü Endeks değerleri incelendiğinde ise endeks değerinin 100 baz değerinin altında olduğu, konut kredi faizlerinin yüksekliği nedeniyle de geçen döneme göre konut alımlarının ortalama 17 puan zorlaştığı söylenebilir.

Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2018 yılı üçüncü çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde %0,41 oranında bir kayıp oluştuğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları, Euro ve Altında bu çeyrek dönemde önemli getiriler söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönem içinde enflasyonun altında (2018 üçüncü 3 ay TÜFE %9,34) getiri sunmuştur. Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebileceğimiz konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Ancak 2018 yılı üçüncü çeyrek döneminde hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmış durumdadır.

Arz ve Talepte Dengelenme Eğilimi

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık yaklaşık ortalama 1.200.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet demografik neden kaynaklı yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Dengelenme süreci hem arz tarafında yaşanan maliyet, satış, kaynak kullanımı gibi etkiler nedenli görülmekteyken talep yanlı ise faiz, kur, talep ertelemesi, gibi nedenler ağırlıkta görülmektedir.

Ülkemizde satışlar belli bir eğilimi korusa da bazı dönemlerde talebin öne çekilmesi bazı dönemlerde ise ertelenmesi durumları da yaşanabilmektedir. Özellikle 2010-2016 yılları arası konut talebi çok canlı olarak öne çekilme izlenimini de vermiştir. 2016'dan sonra ise öne çekilen talebin yarattığı nispi zayıflama ve alımı erteleme isteği daha çok görülür olmuştur.

2018 yılı Ocak- Ekim döneminde Türkiye genelinde 1.002.391 adet konut el değiştirmiştir. Bu konutların 256.283 adedi ipotekli satışlardan kaynaklanmış olup 746.108 adedi ise diğer satışlardan oluşmuştur. Geçen yılın aynı döneminde ise Türkiye genelinde 1.030.728 adet konut satılırken, ipotekli satışların sayısı 363.227 adet, diğer satışlar ise 667.501 adet olarak gerçekleşmiştir.

Kampanyalar

Yılın ilk yarısı kamu bankalarının önderliğinde yapılan; 0,98 faizli konut kredisi kampanyaları sektörde bir ivmelenme sağlamıştır. Keza aynı dönemde GYODER önderliğinde yapılan kampanyaların etkisi de özelikle markalı konut üreticileri açısından satışları olumlu yönde etkilemiştir.

LÂLDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

Eylül ayı itibarıyla Emlak Konut GYO liderliğinde başlatılan 'Türkiye İçin Kazanç Vakti' kampanyası da oldukça ilgi görmüştür. Konut kredisi oranlarının yüksek olması yüklenicilerin yaptığı kampanyaların daha çok talep görmesine neden olmuştur.

Türk konut piyasası ile diğer gayrimenkul piyasaları yavaş yavaş bir dengeye oturmaya başlamıştır. Fiyatlarda görülen dalgalanmalar her varlıkta olabilecek dalgalanmalar olarak nitelendirilebilir. Özellikle konut fiyatlarında görülen düzeltme balon oluşumunu engelleyerek piyasanın etkinleşmesine zemin hazırlamıştır. Fiyatlamada makroekonomik gelişmeler, beklentiler ve risk algısı da etkili olmaktadır.

Yabancıya Konut Satışları

Son bir yıllık süreçte kurda yaşanan keskin artış yabancı konut alıcıları için ülkemizi oldukça ucuz bir konuma getirmiştir. 2017 yılı Ocak-Eylül ayları arasında toplam 15.241 adet konut yabancılara satılırken, il bazında en fazla satış İstanbul da 5.331 adet ile gerçekleşmiştir. İstanbul'u sırasıyla Antalya 3.373 ve Bursa 1.023 adet ile takip etmiştir. 2018 yılı aynı döneminde ise toplam satış 24.155 adet olarak oldukça yüksek bir artış göstermiştir. İl bazında satışlara baktığımızda ise İstanbul 7.895 adet ile liderliğini sürdürürken en fazla satış yapılan diğer illerimiz Antalya 5.237 ve Bursa 1.719 adetle takip etmiştir.

Her ne kadar toplam satışlar içindeki yabancı satış payı oldukça düşük olsa da özellikle 2018 yılında gerçekleşen satış adetlerinde önemli bir artış yaşanmıştır. Bu eğilimin devam etmesi durumunda yıllık gayrimenkul yatırımları için gelen fon tutarının 5 Milyar ABD Dolarından 10 Milyar ABD Dolarına çıkması oldukça yüksek bir olasılık görünmektedir.

Enflasyon ve Faizlerin Satışlar Üzerindeki Etkileri

Tüik tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksine(TÜFE) baktığımızda 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 24,52 oranında artmıştır. Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) ise aynı dönemde yüzde 46,15 oranında yükselmiştir. Enflasyon türlerine göre gayrimenkul talebi üzerinde iki tip etki görülmektedir. Birincisi maliyetlerin artmasına bağlı olarak fiyatların yükselmesi, ikincisi de tüketicilerin taleplerini etkileyen belirsizlik algısının artmasıdır. Açıklanan enflasyon ile topyekûn mücadele programı ile para politikası kararlarının uygulanmasın yaratacağı olumlu sonuçlara bağlı olarak gerileme etkisi önümüzdeki dönemde görülebilir.

Döviz kurumdaki dalgalanma ve buna bağlı uygulanan sıkı para politikası ile ABD Merkez Bankasının(Fed) hızlı bir faiz artırma sürecinde olması Türk Lirası faizlerini de istenmeyen noktalara çıkarmıştır. Faizlerin artması üreticilerin maliyetlerini ve likidite dengesini bozarken tüketicilerinde kredi talebini oldukça olumsuz yönde etkilemiştir.

İmar Barışı Sürecinin İyileştirilmesi

İmar barışında kapsamın daha netleştirilmesi gerekmektedir. Ülkemizin en önemli sorunu 'iskânsız' yapılar olduğundan en azından 'kat irtifakı' olan bağımsız bölümlerin münferiden ve iskânlı yapılara göre %50 daha fazla ödeyerek imar barışından yararlanmasının sağlaması gelirleri önemli ölçüde arttıracaktır.

Hali hazırdaki uygulamada başvuruların düşük olmasının temel nedenlerinden birisi de 'irtifaklı yapıların' imar barışında taşınmazın tamamı için oldukça yüksek harç ödeme zorunluğudur. İskânlı ama imara aykırı yapılarda belirlenen harçların düşük olması başvuruların daha yüksek olmasını sağlamıştır.

LALDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

Diğer yandan Belediyelerin imar barışı ve süreci ile ilgili oldukça isteksiz davranmaları hatta düzenleme boşluklarından yararlanarak cezai işlemler yapmaları imar barışının istenilen ölçüde başarıya ulaşmasını engellemiştir.

<u>İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Sürdürülebilir Büyüme İçin Öneriler</u>

İnşaat ve Gayrimenkul sektörünün öngörülebilir bir şekilde belli bir eğilimde büyümesi hem ekonominin geneli hem de sektör için hayatiyet arz etmektedir. Bu bağlamda hem yasal hem de kurumsal düzenlemelere ihtiyaç duyduğu bir gerçektir.

Söz konusu amaçla;

- Emlak Bankasının sektöre özgü özel çözümler üretebilecek bir banka yapısına dönüştürülmesi yararlı olacaktır. Bu amaçla yurt dışında örneği olan ipotek sistemleri ile menkul kıymetleştirme yapabilecek ve düşük gelir sahiplerine uzun vadeli düşük faizli kredi sağlayabilecek bir alt yapıyı taşıması yerinde olacaktır.
- Gayrimenkul ve buna bağlı haklar ile ilgili tüm istatistiklerin tutulup analiz edileceği ve raporlama yapabilecek analiz-veri merkezi kurulması gerekliği bulunmaktadır. Taşınmaz varlık yatırımları ve piyasanın daha iyi analiz edilebilmesi için daha şeffaf ve detaylı veriye ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yapıya kamu ile meslek örgütleri ve/veya akademik çevrelerinde katılımıyla oluşturulabilecek özerk bir yapılanma ile çözülebilir.
- Gayrimenkule dayalı finansal ürünler için alt yapının tamamlanması ve ürün çeşitlendirilmesi için gerekli mevzuat düzenlemelerinin yapılması yerinde olacaktır. Ayrıca BIST bünyesinde gayrimenkule dayalı menkul kıymetler ve haklar pazarının açılması bu konuda ihtiyaç duyulan ikinci elin de gelişmesini sağlayacaktır.
- Değer artışı ve emlak vergisi ile ilgili yalın ve günün şartlarına özgü düzenlemelerin yapılması (değer esaslı yönteme geçilmesi),
- Halen çalışmaları devam eden imar yönetmeliklerinde nüfus yoğunluğu, alt yapı durumu, deprem ve diğer doğal afetler gibi durumlara ve şehirleşme planlarına göre düzenlemelerin yapılması,
- Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının vergi muafiyetlerinin devam etmesi,
- Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurulması ve bununla ilgili Belediyelere özendirici teşvikler verilmesi,
- Orta ve düşük gelir grubu ile kentsel dönüşüm amacıyla yapılacak konut inşatlarında temel girdi (beton, demir, vs. gibi vergi indirimi),
- Yabancıya yapılan konut satışlarının ihracat gibi nitelendirilmesi,
- Orta ve orta alt gelir grubuna ait konut ihtiyacını karşılamak amacıyla bu konuya özel kooperatiflerin (veya sandıkların) kurulması olarak özetlenebilir.

***<u>Kaynak</u>**<u>: *Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 3.Çeyrek Raporu*</u>*

LÂLDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

T.C. Kalkınma Bakanlığı 2018 Yılı 3. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018
İmalat Sanayi Üretim Endeksi	Eylül	102,3	96,4	92,8	109,9	114,8
(2010=100) (% Değişme) (1)	Ocak-Eylül	7,1	4,9	3,5	8,3	4,9
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Ekim	75,4	77,6	77,9	79,7	75,4
	Ocak-Ekim	75,0	76,5	77,2	78,3	77,4
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Ekim	50.814	47.954	63.746	70.488	16.809
	Ocak-Ekim	417.582	548.859	553.111	547.109	379.274
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Eylül	0,85	1,53	0,29	0,24	10,88
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Eylül	7,24	7,81	3,79	9,78	38,96
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)	Eylül	0,90	1,54	0,31	0,35	9,00
(% Değişme)	Ocak-Eylül	8,72	8,43	5,00	10,54	37,20
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Eylül	0,14	0,89	0,18	0,65	6,30
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Eylül	6,43	6,21	4,72	7,29	19,37
Dolar Kuru (TL / $)	Ekim	2,2583	2,9296	3,0679	3,6623	5,8594
Euro Kuru (TL / EUR)	Ekim	2,8642	3,2986	3,3866	4,3083	6,7417

(1) Bir önceki yılın aynı dönemine göre.

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler (Devam)

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018
Toplam İhracat (Milyon $)	Eylül	13.583	11.582	10.902	11.810	14.456
	Ocak-Eylül	118.382	107.166	104.166	115.047	123.043
Toplam İthalat (Milyon $)	Eylül	20.596	15.403	15.298	19.978	16.326
	Ocak-Eylül	179.820	156.352	146.265	168.951	174.155
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Ekim	347.679	397.986	447.850	509.442	608.960
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Ekim	286.575	333.337	365.035	430.909	507.855
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Ekim	362.620	404.213	459.990	544.403	671.070
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Ekim	-14.941	-6.227	-12.140	-34.961	-62.110
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Ekim	-14.090	-3.701	-22.844	-44.988	-50.921
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Ekim	85.118	96.033	122.960	131.458	146.402
M2 (Milyon TL.)	Ekim	1.011.490	1.128.000	1.406.716	1.624.675	1.984.482
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Ekim	1.170.513	1.397.182	1.628.276	1.971.682	2.298.024
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon $)	Ekim	105.112	103.474	92.050	84.110	67.605
Borsa İstanbul	Ekim	85.721	82.250	78.139	115.333	90.201

(1) Genel bütçe, özel bütçe ile düzenleyici ve denetleyici kurumların bütçelerini kapsamaktadır.

LALDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kayseri İli:

Yüzölçümü: 17.170 km²

Nüfus: 1.376.722 (ADNKS 2017 Yılı)

İl Trafik No: 38

Kayseri, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 15. şehridir. 2017 yılı itibarı ile 1.376.722 nüfusa sahiptir. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarıoğlan, 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 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.

İl yüzölçümü 16.917 km^2'dir. İl yüzölçümünün yaklaşık yüzde 40'ını tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alandır. 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), Kızılviran 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 yanısıra çeşitli büyüklüklerde barajlar ve göletler vardır. Bunlar Ağcaşar Barajı, Akköy, Kovalı, Sarımsaklı, Selkapanı, Bahçelik, Sarıoğlan ve Yamula Barajları ile Efkere, Karakuyu, Şıhlı, Tekir ve Zincidere göletleridir.

İlin önemli akarsularının başında Kızılırmak gelmektedir. Kızılırmak Nehrinin 128 kilometrelik bölümü Kayseri il sınırları içerisinde yer almaktadır. Kızılırmağın kolları olarak Sarımsaklı Suyu (55 km), Kestuvan 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.

LÂLDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

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 birçok 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 Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın merkezi konumda olması
- Cadde cepheli olması
- Parselin büyük alanlı 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 m^2 arsa üzerine inşa edilmiş çeşitli yapı ve arsa alanından oluşmaktadır. Melikgazi Belediyesi'nde incelenen belgelere göre; 27.02.1984 tarih onanlı fabrika vaziyet planı, 22.05.1985 tarihli eski idare binası mimari projesi, 15.04.1986 tarihli ilave yapı projesi bulunmaktadır. Toplam kapalı alanı yaklaşık 12.173 $m^{2'}$ + 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 m^2 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 boyalı, yeni idare binasında, krem-bordo kaleterasit dış cephe kaplamalı, personel binası ince sıva üstü plastik boyalı, 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 halihazırda sadece yeni üretim binasında bulunmakta olup kombi ısıtma sistemi mevcuttur.

Melikgazi *Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve yerinde yapılan incelemede;* yeni idare binası; zemin kat + 1 normal kattan, eski idari bina; 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. Parsel üzerinde yer alan yapılar, yapıların alansal dağılışı ve genel özellikleri aşağıda verilmiştir.

1 Yeni İdare Binası: Yerinde yapılan incelemelere göre yaklaşık brüt 775 m^2, 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 kaleterasit, ve camlı alüminyum kaplamalıdır. Dört cepheli bir yapıdır. Şu an yeni idare binası olarak kullanılmaktadır. Merkezi kombi 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 yapılan incelemelere göre yaklaşık brüt 806 m2 olup 2 kat ve tek katlarda, oda ve depo mahallerinden oluşmaktadır. Dört cepheli bir binadır. Şu an bina kullanılmamakta olup önemli ölçüde yıpranmış durumdadır. 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 yapılan incelemelere göre yaklaşık 14 m2 olup tek kattan oluşmaktadır.

4 Eski İdare Binası: Yerinde yapılan incelemelere göre **y**aklaşık brüt 1148 m2, bodrum kat yaklaşık brüt 287 m2, 3 oda-2 WC-kat holü mahallerinden, giriş kat yaklaşık brüt 287 m2, 3 oda-2 WC-kat holü mahallerinden, 1.kat yaklaşık brüt 287 m2, 6 oda-2 WC-çay ocağı-kat holü mahallerinden, 2.kat 287 m2, 5 oda-2 WC-kat holü mahallerinden oluşmaktadır. Dört cepheli bir yapıdır. 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 yapılan incelemelere göre yaklaşık brüt 473 m^2, 9 oda-antre-giriş holü mahallinden oluşmaktadır. 1953 yapımı taş binadır. Üç cepheli bir yapıdır. Şu an kullanılmamaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; mermer, Duvarlar ve tavanlar ince sıva üstü plastik boyadır. Pencereler PVC, iç kapılar ahşap doğramadır.

6 Ambar Binaları: Yerinde yapılan incelemelere göre yaklaşık brüt 5357 m^2 + 580 m2 sundurma alanı olup ambar binaları olarak kullanılmaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; brüt beton, Duvarlar ince sıvalıdır. Tavanlar; demir konstrüksiyon üzeri sac galvaniz ile kaplıdır. Pencereler ve giriş kapıları demir doğramadır.

7 Eski üretim ve yemekhane binası: Yerinde yapılan incelemelere göre 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 konstriksiyon kaplıdır. Pencereler 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 gelir indirgeme değerleme yaklaşımı, 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.

<u>Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri</u>

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi 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, değerleme 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 tecrübelere 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 taşınmazın değerlemesinde bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ve bölge halkından edinilen bilgiler ve bölgeden temin edilen emsal veriler dikkate alınmıştır. Taşınmazın değerlemesinde maliyet oluşumları yaklaşımı değerleme yöntemi kullanılmıştır.

LÂLDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06520 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

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

Emsal-1 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, taşınmaza yaklaşık 330 metre mesafede, ara yol üstünde yer alan, 2322 Ada 2-3-4 No.lu Parsellerde kayıtlı, toplam 225 m² arsa alanına sahip, üzerine bodrum+zemin+asma kat+çatı katı olmak üzere toplam 650 m² alanlı yapı yapılabileceği ifade edilen, "Yapılaşma Hakkı: K1 – H:7 m." şeklinde, tek kat yapılaşma özelliğinde belirlenmiş, KDKÇA, kütle nizam yapılaşma hakkına sahip olan, yan yana konumlu 3 adet parsel emlakçıdan pazarlıklı olarak 1.250.000 TL bedelle satılıktır. **(5.556 TL/m²)** Firat Gayrimenkul - Ali Güngör Tel: 0 (507) 942 36 90
Emsal-2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, taşınmaza yaklaşık 350 metre mesafede, ana yol güzergahında yer alan, 12442 Ada 2 No.lu Parselde kayıtlı, toplam 353,02 m² arsa alanına sahip, üzerine bodrum+zemin+1. kat olmak üzere toplam 941 m² alanlı yapı yapılabileceği ifade edilen, "Yapılaşma Hakkı: K1 – H:7 m." şeklinde, tek kat yapılaşma özelliğinde belirlenmiş, Sanayi, kütle nizam yapılaşma hakkına sahip arsa sahibinden pazarlıklı olarak 2.150.000 TL bedelle satılıktır. **(6.091 TL/m²)** Ahmet Gaffaroğlu Tel: 0 (532) 254 54 33

Emsal-3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, taşınmaza yaklaşık 800 metre mesafede, ara yol üzerinde yer alan, 5620 Ada 1 No.lu Parselde kayıtlı, toplam 308 m² arsa alanına sahip, "Yapılaşma Hakkı: K2. Yollardan 5'er metre çekme mesafeli" şeklinde, iki kat yapılaşma özelliğinde belirlenmiş, ticari, kütle nizam yapılaşma hakkına sahip olan arsa emlakçıdan pazarlıklı olarak 550.000 TL bedelle satılıktır. **(1.786 TL/m²)** Remax Birikim - Yılmaz Dörtdudak Tel: 0 (507) 303 31 38
Emsal-4 Satılık Bina-İş Yeri	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, taşınmazın paralel sokağında, ara yol üstünde yer alan, 6708 Ada 2-3 No.lu Parsellerde, toplam 300 m² arsa üstüne, bodrum+zemin+2 normal katta, toplam 1410 m² olacak şekilde yapılmış işyeri binası emlakçıdan pazarlıklı olarak 3.790.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsalar için "Yapılaşma Hakkı: K2 – H:7 m." şeklinde, iki kat yapılaşma özelliğinde belirlenmiş, Sanayi, kütle nizam yapılaşma hakkı verilmiştir. Yapı maliyet hesapları üzerinden parsel üzerindeki yapının yaklaşık 1.750.000 TL maliyeti olacağı varsayılmıştır. Buna göre pazarlıklı arsa değeri 2.040.000 TL olarak hesaplanmıştır. **(Pazarlıklı Arsa Birim Bedeli 6.800 TL/m²)** Erciyes Gayrimenkul - Mustafa Gömleksiz Tel: 0 (506) 062 42 82
Emsal-5 Satılık Bina-İş Yeri	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, taşınmaza yaklaşık 200 metre mesafede, ara yol üstünde yer alan, 2489 Ada 6 No.lu Parselde, toplam 150 m² arsa üstüne, bodrum+zemin+1 normal+çatı katlı, toplam 490 m² olacak şekilde yapılmış işyeri binası emlakçıdan pazarlıklı olarak 660.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa için "Yapılaşma Hakkı: K2 – H:7 m." şeklinde, iki kat yapılaşma özelliğinde belirlenmiş, KDKÇA, kütle nizam yapılaşma hakkı verilmiştir. Yapı maliyet hesapları üzerinden parsel üzerindeki yapının yaklaşık 350.000 TL maliyeti olacağı varsayılmıştır. Buna göre pazarlıklı arsa değeri 310.000 TL olarak hesaplanmıştır. **(Pazarlıklı Arsa Birim Bedeli 2.100 TL/m²)** Sedef Emlak Gayrimenkul – Mehmet Bey Tel: 0 (533) 493 94 95
Emsal-6 Satılık Bina-İş Yeri	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, taşınmaza yaklaşık 660 metre mesafede, ana yol güzergahında yer alan, 3440 Ada 5 No.lu Parselde, 300,17 m² arsa üstüne, bodrum+zemin+1 normal katlı, toplam 900 m² olacak şekilde yapılmış olan işyeri binası sahibinden pazarlıklı olarak 3.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa için "Yapılaşma Hakkı: K1 – H:7 m." şeklinde, tek kat yapılaşma özelliğinde belirlenmiş, KDKÇA, kütle nizam yapılaşma hakkı verilmiştir. Yapı maliyet hesapları üzerinden parsel üzerindeki yapının yaklaşık 1.100.000 TL maliyeti olacağı varsayılmıştır. Buna göre pazarlıklı arsa değeri 1.900.000 TL olarak hesaplanmıştır. **(Pazarlıklı Arsa Birim Bedeli 6.330 TL/m²)** Tahsin Yeşildal Tel: 0 (532) 504 11 33

6.5.1.2 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 dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

6.5.1.3 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 olan bir taşınmazdır. Parsel üzerindeki yapılar bakımsız eski yapı özelliğindedir.

Emsal veriler; değerleme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip oldukları değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konumu, alan büyüklüğü, imar hakkına göre belirlenen yapılaşma koşulları, imar lejantı (ticaret, sanayi vb.) ve arsa üzerinde yapı bulunup bulunmamasına göre belirlenmiştir.

Buna göre değerlemede esas alınan emsallere ilişkin şerefiyelendirme açıklamaları aşağıda verilmiştir.

Emsal 1: Konu taşınmazın yaklaşık 330 m. batısında, ara sokakta yer almakta olup konum şerefiyesi konu taşınmaza göre düşüktür. Taşınmazın pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Alan büyüklüğü itibariyle konu taşınmazdan daha küçük ve daha avantajlıdır. İmar durumu konu taşınmaz ile aynı iken yapılaşma hakkı itibariyle konu taşınmazdan daha avantajlıdır. Ayrıca parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Emsal 2: Konu taşınmazın yaklaşık 350 m. güneyinde, ana yol üzerinde yer almakta olup konum şerefiyesi konu taşınmaza göre düşüktür. Taşınmazın pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Alan büyüklüğü itibariyle konu taşınmazdan daha küçük ve daha avantajlıdır. İmar durumunun sanayi alanı olması sebebiyle konu taşınmaza göre dezavantajlı olduğu kabul edilmiştir. Ancak yapılaşma hakkı itibariyle konu taşınmazdan daha avantajlıdır. Ayrıca parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Emsal 3: Konu taşınmazın yaklaşık 800 m. batısında, ara yol üzerinde yer almakta olup konum şerefiyesi konu taşınmaza göre düşüktür. Taşınmaz pazarlıksız satılıktır. Alan büyüklüğü itibariyle konu taşınmazdan daha küçük ve daha avantajlıdır. İmar durumunun ticaret alanı ve yapılaşma esnasında çekme mesafeleri uygulanacak olması sebebiyle konu taşınmaza göre dezavantajlı olduğu kabul edilmiştir. Ancak yapılaşma hakkı itibariyle konu taşınmazdan daha avantajlıdır. Ayrıca parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Emsal 4: Konu taşınmazın yaklaşık 70 m. kuzeyinde, ara yol üzerinde yer almakta olup konum şerefiyesi konu taşınmaza göre düşüktür. Taşınmazın pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Alan büyüklüğü itibariyle konu taşınmazdan daha küçük ve daha avantajlıdır. İmar durumunun sanayi alanı olması sebebiyle konu taşınmaza göre dezavantajlı olduğu kabul edilmiştir. Ancak yapılaşma hakkı itibariyle konu taşınmazdan daha avantajlıdır. Ayrıca parsel üzerinde bakımlı bir yapı bulunmaktadır. Konu yapı dezavantaj olarak değerlendirilmiştir.

Emsal 5: Konu taşınmazın yaklaşık 200 m. kuzeyinde, ara sokakta yer almakta olup konum şerefiyesi konu taşınmaza göre düşüktür. Taşınmazın pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Alan büyüklüğü itibariyle arsa alanının çok küçük olması sebebiyle bu durum konu taşınmaz için bir dezavantaj olarak değerlendirilmiştir. İmar durumu konu taşınmaz ile aynı iken yapılaşma hakkı itibariyle konu taşınmazdan daha avantajlıdır. Ayrıca parsel üzerinde bakımsız bir yapı bulunmaktadır. Konu yapı dezavantaj olarak değerlendirilmiştir.

Emsal 6: Konu taşınmazın yaklaşık 660 m. batısında, ana yol üzerinde yer almakta olup konum şerefiyesi konu taşınmaza göre düşüktür. Taşınmazın pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Alan büyüklüğü itibariyle konu taşınmazdan daha küçük ve daha avantajlıdır. İmar durumu konu taşınmaz ile aynı iken yapılaşma hakkı itibariyle konu taşınmazdan daha avantajlıdır. Ayrıca parsel üzerinde bakımlı-kullanışlı bir yapı bulunmaktadır.

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Durumu Şerefiyesi	Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi	Yapı Durumu Şerefiyesi (Üzerindeki Yapının Durumu)	Emsal Düzetlmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu Taşınmaz	-	-	-	-	Mensucat Cad.	69.026,00 m²	KDKÇA	Emsal: 0,50	Var	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	1.250.000,00 TL	5.555,56 TL	Var	4.444,44 TL	Ara Sokak	225,00 m²	KDKÇA	Emsal: 1,00	Yok	1.111,11 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			20%		20%	-25%	0%	-50%	-20%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	2.150.000,00 TL	6.090,31 TL	Var	4.872,25 TL	Ana Yol	353,02 m²	Sanayi Alanı	Emsal: 1,00	Yok	1.120,62 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			20%		15%	-25%	3%	-50%	-20%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	550.000,00 TL	1.785,71 TL	Yok	1.785,71 TL	Ara Sokak	308,00 m²	Ticaret	Emsal: 1,00	Yok	1.071,43 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			0%		35%	-25%	20%	-50%	-20%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	2.040.000,00 TL	6.800,00 TL	Var	5.440,00 TL	Ara Sokak	300,00 m²	Sanayi Alanı	Emsal: 2,00	Var - Bakımlı	979,20 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			20%		10%	-25%	3%	-75%	5%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	310.000,00 TL	2.066,67 TL	Var	1.756,67 TL	Ara Sokak	150,00 m²	KDKÇA	Emsal: 2,00	Var - Bakımsız	1.054,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			15%		15%	5%	0%	-75%	15%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	1.900.000,00 TL	6.329,75 TL	Var	4.430,82 TL	Ana Yol	300,17 m²	KDKÇA	Emsal: 1,00	Var - Bakımlı	1.329,25 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			30%		5%	-25%	0%	-50%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ										1.110,93 TL

Genel özellikleri ve analiz açıklamaları verilen emsaller ile ilgili üstte verilen emsal analiz tablosu hazırlanmıştır. Emsal analiz ve şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama arsa birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas arsa birim değeri belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın arsa birim değeri **1.110.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

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.

Parsel üzerindeki yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 26 Nisan 2018 tarih ve 30403 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. Ayrıca yapıların yıpranma payı belirlenirken yerinde yapılan inceleme ve uzman kanaatleri de dikkate alınmıştır.

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 değerleme çalışması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ			
Niteliği	Alan	Birim Değer	Arsa Toplam Değeri
Arsa (1553 Ada 2600 Parsel)	69.026,00 m²	1.110,00 TL	**76.618.860,00 TL**

LALDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

TAŞINMAZIN YAPI DEĞERİ						
Yapı İsmi	Toplam Kapalı Alan	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Değeri	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Düşülmüş Yapı Birim Dğeri	Yapı Toplam Değeri
1-YENİ İDARE BİNASI	775,00 m²	3-A	800,00 TL	65%	280,00 TL	217.000,00 TL
2-PERSONEL BİNASI	806,00 m²	3-A	800,00 TL	70%	240,00 TL	193.440,00 TL
3-GÜVENLİK BİNASI	14,00 m²	2-B	483,00 TL	50%	241,50 TL	3.381,00 TL
4-ESKİ İDARE BİNASI	1.148,00 m²	3-A	800,00 TL	75%	200,00 TL	229.600,00 TL
5-İLK İDARE BİNASI	473,00 m²	2-B	483,00 TL	75%	120,75 TL	57.114,75 TL
6-AMBAR BİNALARI	5.357,00 m²	2-B	483,00 TL	75%	120,75 TL	646.857,75 TL
7-ESKİ ÜRETİM VE YEMEKHANE BİNASI	3.600,00 m²	2-B	483,00 TL	80%	96,60 TL	347.760,00 TL
8-SUNDURMA	580,00 m²	1-B	228,00 TL	50%	114,00 TL	66.120,00 TL
					TOPLAM	1.761.273,50 TL

ARSA + BİNA TOPLAM DEĞERİ	78.380.133,50 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER	78.380.000,00 TL
KDV DAHİL	92.488.400,00 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 (KDV Hariç): 78.380.000,00.-TL olarak hesaplanmıştır.

Taşınmaz tek değerleme 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, taşınmazın Konut dışı kentsel çalışma alanında arsa vasfında olması değerlemede 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 değerlemesinde 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 değerleme 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 değerlemesi 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 kazandırılması olduğu düşünülmektedir.

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 Merkezinin 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 arsalara oranla 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

LÂLDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok Kat:5 No:58 06520 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735

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 itibariyle uygulanabilirdir.

Tam hissesi **BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş** adına kayıtlı, **Tapunun Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Demirciyazısı Mahallesi, Karamaşat 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 **78.380.000,00.-TL (YetmişSekizMilyonÜçYüzSeksenBin 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 değerleme 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):	**78.380.000,00.-TL**
			Pazar Değeri (KDV Dâhil):	**92.488.400,00.-TL**
			Emlak Beyan Değeri:	**12.880.115,86.-TL**
Satılabilirlik:	☐ **Satılabilir**	■ **Alıcısı Az**	☐ **Satışı Güç**	☐ **Satılamaz**

Değerleme Uzmanı
Celalettin YAVAŞ
Coğrafyacı
(SPK lisans no:402855/17.06.2014)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

LÂLDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 308 044 9739

LÂLDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 308 044 9739

Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- 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 değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

23.01.2019 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	**Alış (TL)**	**Satış (TL)**
Dolar	**5.3142**	**5.3238**
Euro	**6.0386**	**6.0495**

7.4 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)

LALDEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok
Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Maltepe V.D. 306 044 9735