









6.6	Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması, Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	28
6.7	Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	28
6.8	Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
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 .....	28
6.10	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	28
6.11	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	28
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 .....	28
6.13	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	29
7	<b>SONUÇ</b> .....	<b>29</b>
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	29
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	29
7.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	30
7.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler .....	31
7.5	Rapor Ekleri.....	31

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Talep Tarihi

Bu rapor **08.11.2019** tarihinde talep edilmiştir.

### 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor **07.01.2020** tarihinde **2019 SPM-BRMEN 02** 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 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 Merve AYGAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ebru ÖZ tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinindedir.

### 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanın Adı ve Soyadı

Ebru ÖZ (SPK lisans no:400222/31.01.2005)

### 1.6 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, **15.11.2019** 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 **08.11.2019** 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

2017 SPK 04 Rapor Numarası ile 06.06.2017 tarihinde 1. Rapor,

2018 SPM-BRMEN 01 Rapor Numarası ile 20.07.2018 tarihinde 2. Rapor,

2019 SPM-BRMEN 01 Rapor Numarası ile 23.01.2019 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.

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 değerlendirilmesi’ 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 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 değerlendirilmesi 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.
- 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 kılabilen, 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 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 yayılanamaz.
- 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 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme 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 değerlendirme 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 (laboratuvar 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 nolu 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 değerlendirme 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 konumundaki 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 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 350 metre mesafede Osman Kavuncu Bulvarında tramvay 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 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 Mahsulleri 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 ekinindedir.

**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 m<sup>2</sup>  
 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

13.01.2019 tarih, 16:00 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-1:** 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 ipotektir.

**İpotek-2:** 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 ipotektir.

**Şerh-2:** İİK 150/c md. gereği ipoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10.İcra Dairesi'nin 29/01/2019 tarih 2019/602 sayılı resmi yazısı ile İİK 150/C Şerhi Tesisi (30/01/2019 tarih, 3369 yevmiye)

**Şerh-2:** İstanbul 10.İcra Dairesi'nin 29/01/2019 tarih 2019/602 sayılı yazısı ile satışına gidilmiştir. (30/01/2019 tarih, 3369 yevmiye)

Üstte verilen şerhler ile ilgili Müşteri ile yapılan görüşmede, konu şerhlerin 1 no.lu ipoteğin paraya çevrilmesi ile ilgili olduğu, 1 no.lu ipoteğe esas olan borcun ödendiği, bu doğrultuda konu şerhlerin hükümsüz olduğu bilgisi alınmıştır. Tapu Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, konu şerhlerin taşınmazın tasarrufunda kısıtlılık oluşturduğu, taşınmazın herhangi bir şekilde tasarrufa konu olması durumunda öncelikle üstte belirtilen şerhlerin tapu kayıtlarından kaldırılması gerektiği bilgisi alınmıştır.

Ayrıca tapu kayıt belgesinde fabrika binası için kayıt altına alınmış makineler için teferruat bilgileri mevcuttur. Müşteri tarafından sadece 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 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 kurum incelemelerinde; Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan İmar Arşiv 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 <sup>2</sup>	YENİ YAPI
29.09.1956	CİLT-4, SYF-31	DEPO	510.00 m <sup>2</sup>	YENİ YAPI
30.06.1956	CİLT-11, SYF-46	EV	729.00 m <sup>2</sup>	YENİ YAPI
		DÜKKAN	182.00 m <sup>2</sup>	
		DEPO	182.00 m <sup>2</sup>	
10.10.1960	CİLT-16, SYF-45	FABRİKA	1,467.00 m <sup>2</sup>	İLAVE YAPI
02.12.1972	CİLT-16, SYF-35	FABRİKA	1,400.00 m <sup>2</sup>	YENİ YAPI
14.12.1972	CİLT-16, SYF-39	FABRİKA	1,974.00 m <sup>2</sup>	YENİ YAPI
23.08.1983	CİLT-5, SYF-28	DOKUMA	2,262.00 m <sup>2</sup>	YENİ YAPI
		KLİMA SANT.	1,021.00 m <sup>2</sup>	
18.10.1983	CİLT-6, SYF-40	AMBAR	7,901.00 m <sup>2</sup>	YENİ YAPI
06.03.1984	CİLT-1, SYF-33	TERBİYE BİNASI	468.00 m <sup>2</sup>	YENİ YAPI
11.04.1984	CİLT-2, SYF-17	FABRİKA	3,855.00 m <sup>2</sup>	YENİ YAPI
11.06.1985	CİLT-6, SYF-2	İDARE BİNASI+SİĞİNAK	1,148.00 m <sup>2</sup>	YENİ YAPI
18.04.1986	CİLT-4, SYF-9	İMALATHANE	1,741.00 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	YENİ YAPI
24.03.1979	CİLT-23, SYF-41	FABRİKA	1,400.00 m <sup>2</sup>	YENİ YAPI
24.03.1979	CİLT-23, SYF-42	FABRİKA	1,974.00 m <sup>2</sup>	YENİ YAPI

BİRLİK MENSUCAT A.Ş. eski üretim ve hizmet binaları için düzenlenmiş, onaylı vaziyet planı, mimari proje ve yapı kullanma izin belgelerinin mevcut olması değerlendirilmiştir. 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 değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli ilçe uygulama 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 olmamıştır. Taşınmazın tapu kayıtlarında İİK 150/c md. şerhleri bulunmaktadır. Konu şerhler ile ilgili Müşteri ile yapılan görüşmede, konu şerhlerin banka ipoteğinin paraya çevrilmesi ile ilgili olduğu, ipoteğe esas olan borcun ödendiği, bu doğrultuda konu şerhlerin hükümsüz olduğu bilgisi alınmıştır. Tapu Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, konu şerhlerin taşınmazın tasarrufunda kısıtlılık oluşturduğu, taşınmazın herhangi bir şekilde tasarrufa konu olması durumunda öncelikle şerhlerin tapu kayıtlarından kaldırılması gerektiği bilgisi alınmıştır.

### 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

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) nin Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 2. Çeyrek Raporuna göre; 2019 yılı ikinci çeyreğine bakacak olursak, gerek küresel gerek ülke bazında bir önceki yılın ekonomik ve sosyal gelişmelerinin yansımalarının devam ettiği görülmektedir. Küresel olarak inşaat ve konut sektörüne baktığımızda ise aşağıdaki hususlar dikkat çekmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. Konut satışları 2013 yılında 1.157.190 adet, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yükselişini sürdürerek 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır.

2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 sayısına ulaşmıştır. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.409.314 adet olarak gerçekleşirken, 2018 yılında söz konusu rakam 1.375.398 adet olmuştur.

2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık yüze 22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde yüzde 59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı tabiiyeti gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ve vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı yatırımcılar yaklaşık 29 milyar dolarlık taşınmazı ülkemizden alarak döviz kazandırmıştır. 2015 yılın da 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 adete çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 adet olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının ilk yarısında da sürmüştür.

2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır. Vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da artırmış görünmektedir.

2019 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %27,1'lik bir düşüş göstererek 249.363 adet seviyesinde kapanmıştır. Konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi ile konut satışlarındaki daralma yılın ikinci çeyreğinde de konuşulmaya devam etmiştir.



2019 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %38,6 oranında, ikinci el satışlarda %17,0 oranında gerileme yaşandı. İpotekli satışlarda ise, geçen yılın aynı dönemine göre adet bazında yaklaşık %60,2'lik bir düşüş yaşanırken ipotekli satışların dışında diğer satışlarda %10,9 oranında aşağı yönlü hareket izlendi. Verilere göre, taleplerde yaşanan daralmanın temelinde ipotekli satışların olduğu görülmektedir.

Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de görülmeye devam etti. TCMB verilerine göre, konut fiyat endeksi artışında yılın ilk çeyreğinde de görülen ivme kaybı 2019 yılı ikinci çeyreğinde de görüldü. Mart ayı itibarıyla %3,45 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Mayıs ayında %1,57'ye kadar geriledi.

Yabancılar yapılan konut satışlarında, geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %58,5'lik büyüme sağlandı. Toplam satışlar içindeki payı ise ikinci çeyrekte %4,1 seviyesinde gerçekleşti. İkinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %44,3 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,2 pay ile Antalya yer aldı.

2019 yılı Mart ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Mart ayı sonunda %1,32 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2019 Haziran ayı sonunda %1,69 seviyesine yükselmiştir. Mart ayı sonunda %17,10 olan yıllık faiz oranı ise Haziran ayı sonunda 5 puan artarak %22,23 seviyesine yükselmiştir.

2019 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 180.3 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 Haziran ayında %47,1 seviyesindeyken 2019 yılı Haziran ayında %51,0'e yükselmiştir. Yerli Özel ve Yabancı Mevduat bankalarının payı ise Haziran 2019 da bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Ağustos başından itibaren artış trendine girerken 2019 Haziran ayı itibarıyla %0,68 olarak gerçekleşti.

Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 402 milyar TL seviyesinde seyretti. 2018 yılı Haziran ayında %47,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2019 itibarıyla yaklaşık 3 puan düşerek %44,9 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 2,53 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %20,2 oldu. Bu oran 2018 Haziran ayında %21,9 seviyesindeydi.

İnşaat sektörünün makro büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. 2018 yılı sonu ve 2019 yılı ilk yarısında gerileyen inşaat ciro endeksleri sektörün üretim ve istihdam süreçlerinin olumsuz etkilendiğini göstermektedir. Ancak gerek dünya konjonktüründe faiz indirim sürecine girilmesi gerekse makroekonomik olarak alınan önlemler ve piyasaların yaşadığı dengelenme süreci inşaat sektörünün yılın sonuna doğru daha iyi bir noktaya gelebileceğinin öncü göstergeleri olarak kabul edilebilir.

**Kaynak:** Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019-2. Çeyrek Raporu

T.C. Kalkınma Bakanlığı 2019 Yılı 2. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

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

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019
İmalat Sanayi Üretim Endeksi (2010=100) (% Değişme) (1)	Mayıs	3,0	5,2	9,1	5,8	6,8	-0,5
	Ocak-Mayıs	8,1	4,3	7,8	5,0	8,1	-3,9
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Haziran	75,8	77,6	78,0	79,0	78,3	77,1
	Ocak-Haziran	74,9	75,7	77,0	77,8	77,9	75,2
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Haziran	47.278	67.766	71.111	66.164	41.225	36.024
	Ocak-Haziran	225.773	327.846	338.482	305.924	275.870	156.378
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Haziran	0,06	0,25	0,41	0,07	3,03	0,09
	Ocak-Haziran	5,12	5,49	3,19	7,82	15,52	8,09
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100) (% Değişme)	Haziran	0,13	0,41	0,29	0,05	3,16	-0,45
	Ocak-Haziran	6,41	6,17	4,12	8,23	15,15	8,16
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Haziran	0,31	-0,51	0,47	-0,27	2,61	0,03
	Ocak-Haziran	5,70	4,76	3,63	5,89	9,17	5,01
Dolar Kuru (TL / \$)	Haziran	2,1157	2,7012	2,9170	3,5190	4,6282	5,8119
Euro Kuru (TL / EUR)	Haziran	2,8758	3,0268	3,2774	3,9487	5,4070	6,5569

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

Table: I.1- Selected Economic Indicators (Continued)

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Toplam İhracat (Milyon \$)	Mayıs	13.682	11.080	12.099	13.582	14.257	15.981
	Ocak-Mayıs	67.186	61.483	58.719	64.250	69.239	72.666
Toplam İthalat (Milyon \$)	Mayıs	20.875	17.869	17.197	20.923	22.067	17.819
	Ocak-Mayıs	98.992	88.555	80.181	89.146	104.516	84.301
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	138.369	156.152	181.420	197.777	232.046	402.984
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	110.953	128.200	140.989	158.699	190.852	307.743
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	142.606	160.211	176.016	215.657	255.220	481.567
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-4.237	-4.059	5.404	-17.880	-23.174	-78.583
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Mayıs	-3.905	-5.131	-171	-16.392	-21.933	-66.530
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	78.530	94.881	108.279	122.881	137.079	141.322
M2 (Milyon TL.)	Haziran	931.345	1.123.000	1.256.922	1.488.590	1.825.422	2.160.947
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	1.037.303	1.293.763	1.468.632	1.757.672	2.212.983	2.341.380
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Haziran	106.314	95.703	92.050	84.110	71.980	73.544
Borsa İstanbul	Haziran	79.290	82.981	77.803	97.542	100.652	96.485

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

**Kaynak:** T.C. Kalkınma Bakanlığı

## 4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

### Kayseri İli:

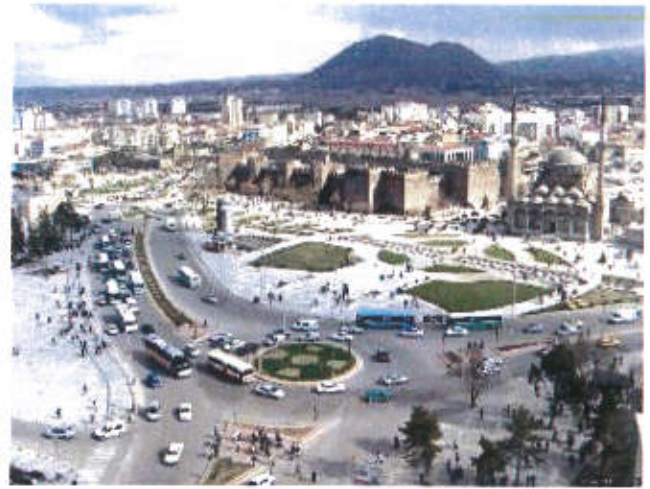
**Yüzölçümü:** 17.170 km<sup>2</sup>

**Nüfus:** 1.389.680 (ADNKS 2018 Yılı)

**İl Trafik No:** 38

Kayseri, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 15. şehridir. 2018 yılı itibarı ile 1.389.680 nüfusa sahiptir. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sartoğlan, 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<sup>2</sup>'dir. İl 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 Elkere, Karakuyu, Şıhlı, Tekir ve Zincidere göletleridir.

İlin önemli akarsularının başında Kızılırmak gelmektedir. Kızılırmak Nehrinin 128 kilometrelik bölümü Kayseri il sınırları içerisinde yer almaktadır. Kızıl ırmağın 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 km<sup>2</sup>), Sarımsaklı Ovası (300 km<sup>2</sup>), Karasaz Ovası (80 km<sup>2</sup>) ve Palas Ovasıdır (50 km<sup>2</sup>).

**İklimi:**

Kayseri ilinin 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 2018 itibarıyla 1.389.680 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/km<sup>2</sup>'dir. 2007-2018 yılları arasındaki Kayseri Nüfusunun verileri aşağıdaki gibidir.

Yıl	Kayseri Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	1.389.680	696.658	693.022
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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> + 580 m<sup>2</sup> sundurma ve yaklaşık 840 m<sup>2</sup> ekonomik ömrünü tamamlamış yıkık yapılardan oluşmaktadır.

**Değerleme Konusu Taşınmaz Üzerindeki Yapılar:** 1553 ada 2600 parsel 69.026,00 m<sup>2</sup> 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 kattanır. 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<sup>2</sup>, alt kat yaklaşık brüt 366 m<sup>2</sup>, mağaza-büro mahallerinden, üst kat yaklaşık brüt 409 m<sup>2</sup>; 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 bir yapıdır. Şu an yeni idare binası olarak kullanılmaktadır. Merkezi kombi ısıtma sistemlidir. Döşemeler; mescitte 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. Pencere ve iç kapıları ahşap doğramadır. Üst kat çıkışı bina arkasından demir merdiven ile ve alt kata giriş hem zemin kattan, hem de üst kattan katlar arası iniş merdiveni ile sağlanmaktadır.

**2 Personel Binası:** Yerinde yapılan incelemelere göre yaklaşık brüt 806 m<sup>2</sup> 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. Pencere ve iç kapıları ahşap, ana giriş kapıları; alüminyum ve demir doğramadır.

**3 Güvenlik Binası:** Yerinde yapılan incelemelere göre yaklaşık 14 m<sup>2</sup> olup tek kattan oluşmaktadır.

**4 Eski İdare Binası:** Yerinde yapılan incelemelere göre yaklaşık brüt 1148 m<sup>2</sup>, bodrum kat yaklaşık brüt 287 m<sup>2</sup>, 3 oda-2 WC-kat holü mahallerinden, giriş kat yaklaşık brüt 287 m<sup>2</sup>, 3 oda-2 WC-kat holü mahallerinden, 1.kat yaklaşık brüt 287 m<sup>2</sup>, 6 oda-2 WC-çay ocağı-kat holü mahallerinden, 2.kat 287 m<sup>2</sup>, 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. Pencere ve iç kapıları ahşap doğramadır.

**5 İlk İdare Binası:** Yerinde yapılan incelemelere göre yaklaşık brüt 473 m<sup>2</sup>, 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. Pencere PVC, iç kapılar ahşap doğramadır.

**6 Ambar Binaları:** Yerinde yapılan incelemelere göre yaklaşık brüt 5357 m<sup>2</sup> + 580 m<sup>2</sup> 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. Pencere ve giriş kapıları demir doğramadır.

**7 Eski üretim ve yemekhane binası:** Yerinde yapılan incelemelere göre yaklaşık brüt 3.600 m<sup>2</sup> yemekhane binası ve ekonomik ömrü dolmuş yaklaşık brüt 840 m<sup>2</sup> 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 değerlendirilmesi 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 değerlendirme 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, değerlendirilmesi 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 kiralayıcı 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. Kiralayıcı 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 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 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



Emsal-1 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, taşınmaza yaklaşık 200 metre mesafede, ana yol üstünde yer alan, 2353 Ada 4 No.lu Parselde kayıtlı, toplam 660 m <sup>2</sup> arsa alanına sahip, üzerine bodrum+zemin+asma kat+1 normal katlı olmak üzere toplam 150 m <sup>2</sup> alanlı yapı inşa edilebileceği ifade edilen, “Yapılaşma Hakkı: K3 – H:9,50 m.” şeklinde, üç kat yapılaşma özelliğinde belirlenmiş, ticari, kütle nizam yapılaşma hakkına sahip olan, parsel emlakçıdan pazarlıklı olarak 695.000 TL bedelle satılıktır. Remax Birikim – Murtaza Gök Tel: 0 (352) 333 22 23 (1.053 TL/m <sup>2</sup> )
Emsal-2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, taşınmaza yaklaşık 450 metre mesafede, ana yol güzergahında yer alan, 7867 Ada 5 No.lu Parselde kayıtlı, toplam 1333,00 m <sup>2</sup> arsa alanına sahip, KAKS: 2.0 , “ ticari kütle nizam” yapılaşma hakkına sahip arsa sahibinden pazarlıklı olarak 6.300.000 TL bedelle satılıktır. Mehmet Köse Tel: 0 (352) 222 59 44 (4.726 TL/m <sup>2</sup> )
Emsal-3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, taşınmaza yaklaşık 325 metre mesafede, ana yol üstünde yer alan, 2322 Ada 2,3,4 No.lu Parsellerde kayıtlı, toplam 225 m <sup>2</sup> arsa alanına sahip, üzerine bodrum+zemin+asma kat+çatı arası katlı olmak üzere toplam 650 m <sup>2</sup> alanlı yapı inşa edilebileceği ifade edilen, “Yapılaşma Hakkı: K3 – H:9,50 m.” şeklinde, üç kat yapılaşma özelliğinde belirlenmiş, KDKÇA, kütle nizam yapılaşma hakkına sahip olan, parsel emlakçıdan pazarlıklı olarak 1.250.000 TL bedelle satılıktır. Fırat Gayrimenkul – Ali Güngör Tel: 0 (352) 232 19 39 (5.556 TL/m <sup>2</sup> )

Emsal-4 Satılık Bina-İş Yeri	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, taşınmaza 130 metre mesafede yer alan, 150 m <sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, zemin 150, asma kat 80, bodrum 80, teras 80 olmak üzere yaklaşık toplam 390 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki iş yeri binası emlakçı tarafından pazarlıklı olarak 1.120.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa için "Yapılaşma Hakkı: Emsal 0.50" KDKÇA imar hakkı verilmiştir. Yapı maliyet hesapları üzerinden parsel üzerindeki yapının yaklaşık 400.000 TL maliyeti olacağı varsayılmıştır. Buna göre pazarlıklı arsa değeri 720.000 TL olarak hesaplanmıştır. <b>(Pazarlıklı Arsa Birim Bedeli 4.800 TL/m<sup>2</sup>)</b> Ahi Gayrimenkul & Danışmanlık - Hüsameddin Karateke Tel: 0 (505) 230 55 67
Emsal-5 Satılık Bina-İş Yeri	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokakta yer alan, 36 m <sup>2</sup> arsa alanı üzerinde, bodrum-zemin-asma katlı, toplam 110 m <sup>2</sup> olarak yapılmış olan işyeri binası sahibinden 155.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın "Yapılaşma Hakkı: K1 - H:5,75 m." şeklinde, iki kat yapılaşma özelliğinde belirlenmiş, ticari kütle nizam yapılaşma hakkı verilmiştir. Yapı maliyet hesapları üzerinden parsel üzerindeki yapının yaklaşık 70.000 TL maliyeti olacağı varsayılmıştır. Buna göre pazarlıklı arsa değeri 85.000 TL olarak hesaplanmıştır. <b>(Pazarlıklı Arsa Birim Bedeli 2.361 TL/m<sup>2</sup>)</b> Çetin Akşchirlioğlu Tel: 0 (532) 707 90 90

### 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 değerlendirme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmazlar ile benzer imar özelliklerinde olması ve benzer yapılaşma haklarına sahip olması gibi özelliklerine dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

### 6.5.1.3 Emsal ve Şerefiyelendirme Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmaz, 69.026 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı yapı alanı olan bir taşınmazdır. Parsel üzerindeki yapılar bakımsız eski yapı özelliğindedir.

Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer	Emsal için 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 Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu Taşınmaz	-	-	-	-	Mensucat Cad.	69.026,00 m <sup>2</sup>	KDKÇA	Emsal: 0,50	Var	-
<b>EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ</b>	695.000,00 TL	1.053,03 TL	Var	895,08 TL	Ara Sokak	660,00 m <sup>2</sup>	Sarıyol Alanı	Emsal: 1,00	Yok	161,11 TL
<b>EMSAL 1 DÜZELTİMİ</b>			15%		10%	-25%	3%	-50%	-20%	
<b>EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ</b>	6.300.000,00 TL	4.726,18 TL	Var	4.017,25 TL	Ana Yol	1.933,00 m <sup>2</sup>	Ticaret	Emsal: 2,00	Yok	1.205,18 TL
<b>EMSAL 2 DÜZELTİMİ</b>			15%		20%	-15%	20%	-75%	-20%	
<b>EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ</b>	1.250.000,00 TL	5.555,56 TL	Var	4.722,22 TL	Ara Sokak	225,00 m <sup>2</sup>	KDKÇA	Emsal: 1,00	Yok	1.416,67 TL
<b>EMSAL 3 DÜZELTİMİ</b>			15%		20%	-25%	0%	-50%	-15%	
<b>EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ</b>	720.000,00 TL	4.800,00 TL	Var	4.080,00 TL	Ara Sokak	150,00 m <sup>2</sup>	KDKÇA	Emsal: 0,50	Var - Bekimli	2.652,00 TL
<b>EMSAL 4 DÜZELTİMİ</b>			15%		15%	-40%	0%	0%	-10%	
<b>EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ</b>	85.000,00 TL	2.361,11 TL	Var	2.006,94 TL	Ara Sokak	36,00 m <sup>2</sup>	Ticaret	Emsal: 1,00	Var - Bakımsız	301,04 TL
<b>EMSAL 5 DÜZELTİMİ</b>			15%		10%	-60%	20%	-50%	-5%	
<b>EMSAL DÜZELTİMİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ</b>										<b>1.147,20 TL</b>

Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu 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 değerlendirilmede esas alınan emsallere ilişkin Şerefiyelendirme tablosu yukarıda verilmiştir.

Genel özellikleri ve 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 1.147.-TL/m<sup>2</sup> ≈ 1.145.-TL/m<sup>2</sup> 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 16 Mart 2019 tarih ve 30716 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 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 değerlendirme çalışması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ			
Niteliği	Alan	Birim Değer	Arsa Toplam Değeri
Arsa (1553 Ada 2600 Parsel)	69.026,00 m <sup>2</sup>	1.145,00 TL	<b>79.034.770,00 TL</b>

TAŞINMAZIN YAPI DEĞERİ						
Yapı İsmi	Toplam Kapalı Alan	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Değeri	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Düşülmüş Yapı Birim Değeri	Yapı Toplam Değeri
1-YENİ İDARE BİNASI	775,00 m <sup>2</sup>	3-A	980,00 TL	65%	343,00 TL	265.825,00 TL
2-PERSONEL BİNASI	806,00 m <sup>2</sup>	3-A	980,00 TL	70%	294,00 TL	236.964,00 TL
3-GÜVENLİK BİNASI	14,00 m <sup>2</sup>	2-B	590,00 TL	50%	295,00 TL	4.130,00 TL
4-ESKİ İDARE BİNASI	1.148,00 m <sup>2</sup>	3-A	980,00 TL	75%	245,00 TL	281.260,00 TL
5-İLK İDARE BİNASI	473,00 m <sup>2</sup>	2-B	590,00 TL	75%	147,50 TL	69.767,50 TL
6-AMBAR BİNALARI	5.357,00 m <sup>2</sup>	2-B	590,00 TL	75%	147,50 TL	790.157,50 TL
7-ESKİ ÜRETİM VE YEMEKHANE BİNASI	3.600,00 m <sup>2</sup>	2-B	590,00 TL	80%	118,00 TL	424.800,00 TL
8-SUNDURMA	580,00 m <sup>2</sup>	1-B	275,00 TL	50%	137,50 TL	79.750,00 TL
<b>TOPLAM</b>						<b>2.152.654,00 TL</b>

<b>ARSA + BİNA TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>81.187.424,00 TL</b>
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER</b>	<b>81.190.000,00 TL</b>
<b>KDV DAHİL</b>	<b>95.804.200,00 TL</b>



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 ulaştırın 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 kâğıtçı, 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 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 değerlendirme 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, 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 **81.190.000,00.- TL (SeksenBirMilyonYüzDoksanBin 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):		81.190.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dâhil):		95.804.200,00.-TL
Emlak Beyan Değeri:		14.404.000,00.-TL
Satılabilirlik:	<input type="checkbox"/> Satılabilir	<input checked="" type="checkbox"/> Alıcısı Az
	<input type="checkbox"/> Satış Güç	<input type="checkbox"/> Satılmaz

Değerleme Uzmanı

**Merve AYGAR**

İktisatçı

(SPK lisans no:409825/02.07.2017)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Ebru ÖZ**

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



**LAL DEĞERLEME**  
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. 808 044 9739



**LAL DEĞERLEME**  
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. 808 044 9739

**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 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 değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

07.01.2020 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	5.9594	5.9701
Euro	6.6628	6.6748

#### 7.5 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)

