



BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş. ESKİ FABRİKA ARSASI

Melikgazi, Kayseri

EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI TESPİTİ DESTEKLİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Mart, 2020

Sunulan:

Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş.

Osman Kavuncu Mahallesi Mensucat Caddesi No: 22
Melikgazi, Kayseri

Hazırlayan:

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bağ Sokak No: 2/1 PK: 34342
Bebek, Beşiktaş, İstanbul

www.celen.com.tr



ÇELEN

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

18.03.2020

Sayın Serdar Baş

Mali İşler Müdürü

Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş.

Osman Kavuncu Mahallesi Mensucat Caddesi No: 22

Melikgazi, Kayseri

Konu: Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Demirciyazısı Mahallesi, 165 Pafta 1553 Ada 2600 Parsel olarak kayıtlı, 69,026 m² büyüklüğündeki arsa

Sayın Baş,

Konu gayrimenkulü ve çevre yapılanmaları yerinde tetkik ettikten sonra, konu gayrimenkulün yakın çevresinde alacağı rolü de dikkate alarak çalışmalarımızı tamamladık.

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 25.02.2020 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının, geliştirilmemiş boş arsa olarak **KDV hariç pazar değerinin**,

49,450,000.- TL

(KIRKDOKUZMİLYONDÖRTYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)

olduğu yönündedir. Pazarda kalma süresi 16-18 ay olarak öngörülmektedir.

Ekteki rapor kabullerimizi, kısıtlamaları, konu gayrimenkulün hukuki, fiziki tanımı ve lokasyon bilgilerini, bölge ve çevre ile ilgili önemli bilgileri, lokasyon analizini, gayrimenkulün aktif rol alacağı pazar koşullarını ve değerlendirme çalışmasının gerekçelerini kapsamaktadır.

Konu gayrimenkul ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin varmış olduğumuz sonuçlarla bağlantısı olmadığını belirtiriz.

Saygılarımızla,

ÇELEN Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güniz ÇELEN, CRE, MAI, FRICS

Yönetim Kurulu Başkanı

* Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.

** Konu gayrimenkul üzerindeki binalar atıl durumda olup, değerlendirme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur.

Bağ Sokak No: 2/1 PK: 34342 Bebek, Beşiktaş, İstanbul, Turkey

Tel: +90 212 358 38 88 E-mail: celen@celen.com.tr www.celen.com.tr



YÖNETİCİ ÖZETİ

Adres	Osman Kavuncu Mahallesi, Mensucat Caddesi No: 22 Melikgazi, Kayseri
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul	Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Demirciyazısı Mahallesi, 165 Pafta 1553 Ada 2600 Parsel olarak kayıtlı, 69,026 m ² büyüklüğündeki arsa
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Gayrimenkul Sahibi	Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.02.2020
Saha Tespit Tarihi	25.02.2020
Rapor Tarihi / Numarası	18.03.2020 / 16
Değerlemesi Yapılan Toplam Arsa Alanı	Brüt Arsa Alanı : 69,026 m ² Net Arsa Alanı : 68,580 m ²
Değerlemesi Yapılan Toplam Bina Alanı	Konu gayrimenkul üzerindeki binalar atıl durumda olup, değerlendirme çalışması kapsamında tutulmuştur.
İmar Durumu	"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Kentsel Servis Alanı)", E: 0.50
Pazar Değeri (geliştirilmemiş boş arsa) (25.02.2020 itibarıyla)	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 49,455,000.- TL
	Geliştirme Yaklaşımı (Eğitim Kompleksi) 49,276,000.- TL
	Geliştirme Yaklaşımı (Alışveriş Merkezi + İş Oteli) 49,608,000.- TL
	Nihai Değer (KDV hariç) 49,450,000.- TL
	Nihai Değer (KDV dahil) 58,350,000.- TL
Pazarda Kalma Süresi	16-18 ay
Sorumlu Değerleme Uzmanları	Güniz Çelen, Lisanslı Değerleme Uzmanı (400104) Zeynep Poyraz, Lisanslı Değerleme Uzmanı (402698)

Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ	5
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
2.1. SERTİFİKASYON.....	6
2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR	7
2.3. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	7
2.4. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI	8
2.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI	8
2.6. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	8
2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI.....	8
2.8. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	8
2.9. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH.....	9
2.10. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ	9
2.11. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ	9
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
3.1. HUKUKİ TANIM.....	10
3.2. FİZİKİ TANIM	12
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	14
4.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER	14
4.2. PAZAR ANALİZİ.....	16
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	18
4.4. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDA GÖRÜŞ	18
4.5. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI	18
4.6. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	18
5. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	19
5.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	20
5.2. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	20
6. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	26

EKLER

- § Yeterlilikler
- § Tapu Senedi Örneği
- § Tapu Kayıt Belgesi



1. ŞİRKET TANITIM BİLGİLERİ

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.¹: Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/11/2003 tarih ve 2003/54 sayılı haftalık bülteninde yer aldığı üzere "Seri: VIII, No:35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmasına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmış Lisanslı Değerleme Şirketi'dir.

Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş.²: Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş., 1953 yılında pamuk ipliği üretimi ile faaliyete geçmiştir. Firmanın ürün grupları arasında; "Soley" markalı havlu, bornoz, ev tekstili, yatak, baza grubu ürünleri ile gabardin kumaş, poplin vb. ürünleri mevcuttur.

Şirket adresi: Osman Kavuncu Mahallesi, Mensucat Caddesi No: 22 Melikgazi, Kayseri

¹ Çelen Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak listeye alınan şirketin ismi SPK'nın isteği üzerine 21 Temmuz 2008 tarihinde Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

² Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş. resmi internet sayfasından (<http://www.birlikmensucat.com.tr/>) derlenmiştir.



2. RAPOR BİLGİLERİ

2.1. SERTİFİKASYON

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- § Bu rapordaki bilgilerin tümü gerçek ve doğrudur.
- § Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- § Bu raporun konusunu oluşturan yatırımla ilgili gerek şimdi, gerekse ileride bir ilgin olmayacaktır. Bu girişimin taraflarına karşı kişisel bir ilgin yoktur.
- § Bu raporun konusunu oluşturan yatırımlar veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargım yoktur.
- § Yürütmüş olduğum iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş veya bu yönde rapor edilmemiştir.
- § Verdiğim hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir.
- § Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- § Bu rapora konu olan gayrimenkul, 25.02.2020 tarihinde Güniz Çelen ve Zeynep Poyraz tarafından incelenmiştir.

Kıdemli Uzman

Sorumlu Uzman

Zeynep POYRAZ
Şehir Plancısı, B.Sc.
Gayrimenkul Geliştirme, M.Sc.
Lisanslı Değerleme Uzmanı, 402698

Güniz ÇELEN, MAI, CRE, FRICS
M. Arch., MBA
Lisans No: 400104



2.2. KABULLER VE KISITLAMALAR

- § Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi) tarafından hazırlanan Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır (2017).
- § Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmıştır. Buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- § Uzman, söz konusu gayrimenkulü, çevreyi ve bölgeyi şahsen incelemiştir.
- § Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- § Konu gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri 19.03.2020 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır.
- § İşveren tarafından temin edilen bilgilerin güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda herhangi bir güvence temin edemeyiz.
- § Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve kısıtlayıcı itifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.
- § Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi, kapak mektubunda belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- § Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- § Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- § Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- § Bu raporda kullanılan hipotetik yapılanma modelleri Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.
- § Müşteri, raporumuz içeriğinde tanımlaması yapılan gayrimenkule ilişkin SPK ve UDES formatında değerlendirme çalışması yapılmasını ve raporlanmasını istemiştir.
- § **Bu çalışma "Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş."nin kullanımına özel bilgi niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilerek yayınlanması Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı iznine bağlıdır.**

2.3. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor; kurumsal finansman kararlarına destek doküman olarak kullanılması amacıyla, Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uygun olarak ve 31.08.2019 tarihinde 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2.4. DEĞERLEME İŞİNİN VE RAPOR TÜRÜNÜN FORMATI

Bu değerlendirme işinin türü, sapma koşullarının kullanılmadığı “bütün değerlendirme” işidir. Değerleme raporu işverenin talebi üzerine ayrıntılı rapor formatında geliştirilmiştir. Ayrıntılı değerlendirme raporlarında:

- § Müşteri ve herhangi bir ilişkili kullanıcının isim veya tür cinsinden kimliği belirtilir.
- § Değerlemenin tasarlanan kullanımı belirtilir.
- § Değerlemeye konu olan gayrimenkulü belirlemek için, göreve ilişkin fiziksel ve ekonomik mülk özelliklerini de içeren yeterli bilgi tanımlanır.
- § Değerlendirilen gerçek gayrimenkul hakkı belirtilir.
- § Değerlemenin, değer ve kaynağının tür ve tanımını da içeren amacı belirtilir.
- § Değerlemenin efektif tarihi ve rapor tarihi belirtilir.
- § Müşteriye veya değerlendirmeyle ilişkili kullanıcılara değerlemeyi geliştirmek için kullanılan işin konusunu açıklamak için yeterli bilgi tanımlanır.
- § Analizleri, fikirleri ve sonuçları etkilemiş tüm varsayımlar, hipotetik şartlar ve kısıtlayıcı şartlar belirtilir.
- § İncelenen bilgileri, izlenen değerlendirme yöntemlerini ve analizleri, fikirleri ve sonuçları destekleyen düşünce tarzını tanımlar.
- § Değer tarihi itibarı ile mevcut gayrimenkulün kullanımını ve gayrimenkulün değerlendirme içinde yansıtılan kullanımı belirtilir ve görevin amacı piyasa değeri olduğu zaman, gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı hakkında değerlendirme uzmanının görüşü için destek ve mantığı tanımlar.
- § Standart 103'ün belirli koşullarından verilen sapmaları ve her zamanki değerlendirme yaklaşımlarının herhangi birini kullanmama nedeni belirtilir ve açıklanır.

2.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİH VE NUMARASI

SPK normlarına uygun olarak hazırlanan bu çalışma Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş. arasındaki 24.02.2020 tarihli 2020/24r numaralı teklif ve sözleşme uyarınca tamamlanmıştır.

2.6. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor şirketimiz tarafından 18.03.2020 tarihinde 2020 / 16 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

2.7. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KONUSU VE AMACI

Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Demirciyazısı Mahallesi, 1553 Ada 2600 Parsel olarak kayıtlı, 69,026 m² büyüklüğündeki arsa üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerinin tespitine yönelik “En İyi ve En Verimli Kullanım Amacı Tespiti Destekli Gayrimenkul Değerleme” raporunun hazırlanması çalışmanın konusunu oluşturmaktadır.

Bu raporun amacı ise, değerle ilgili kanaatin oluşturulması sürecinde uzmanların kullanmış olduğu veri ve mantığı takdim etmektir. Söz konusu çalışmanın, konu gayrimenkul ile ilgili kurumsal finansman kararlarında destek doküman olarak kullanılacağı anlaşılmaktadır.

2.8. DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Değerlemesi üstlenilen mülkiyet hakları konu gayrimenkul üzerinde tesis edilmiş mülkiyet haklarının tamamını kapsamaktadır. Mülkiyet haklarının tamamına sahip olmak anlamına gelen tam mülkiyet; herhangi bir kısıtlama olmaksızın her türlü tasarruf hakkına sahip olmak anlamına gelmektedir.



2.9. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİ OLDUĞU TARİH

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün “pazar değeri” belirlenecektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

***Pazar Değeri:** bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.*

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz.

Çalışmanın yürürlüğe giriş tarihi 18.03.2020, değerlendirme tarihi ise saha tespit tarihi olan 25.02.2020'dir.

2.10. DEĞERLEME ÇALIŞMASININ KAPSAMI VE METODOLOJİSİ

“Değerleme Çalışması”; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın ve alıcının tam olarak bilgilendirildiği bir ortamda, gayrimenkul üzerindeki hakların makul bir süre pazarda kalmak koşuluyla satılabileceği en yüksek peşin satış değerinin tespiti çalışması olacaktır.

Gayrimenkulün pazar değeri tespitinde; emsal karşılaştırma, maliyet, gelir kapitalizasyonu ve geliştirme yöntemleri kullanılır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında; geliştirilmemiş ve/veya geliştirilmiş gayrimenkulün değerini saptamak için mevcut pazar bilgilerinden yararlanılır. Maliyet yaklaşımında; geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle mülk değeri takdir edilir. Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımında; mülkün getireceği gelir, boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Geliştirme yaklaşımında ise, arsa üzerinde mevcut imar durumu dahilinde potansiyel geliştirme ile ilgili tahminler yer alır.

2.11. ÇALIŞMADA UYGULANAN ARAŞTIRMA VE ANALİZ YÖNTEMLERİ

Değerleme uzmanı konu değerlendirme ile ilgili araştırma, inceleme ve analizler yapmışlardır. Araştırmaları esnasında bürolarındaki mevcut data ve bilgiden de yararlanmışlardır. Kullanılan belli başlı veri kaynakları ve sahada yapılmış olan araştırmaların kapsamı aşağıdaki gibidir:

Bölge ve Mahalle Analizi: Konu gayrimenkulün konumunun daha iyi anlaşılması için genelden özele doğru bölge ve mahalle analizi yapılmıştır. Konu gayrimenkulün hinterlandına giren bölgenin demografik ve sosyal dokusuna ilişkin bilgiler sunulmuştur. Bu bilgilerde TÜİK verilerinden de yararlanılmıştır.

Gayrimenkulün Tanımı ve Analizi: İşveren tarafından sağlanan bilgi ve belgelere ek olarak uzman tarafından 25.02.2020 tarihinde saha çalışması yapılmıştır. Konu gayrimenkul ziyaret edilerek sahip olduğu fiziksel özellikleri (ulaşım, görülebilirlik ve diğer lokasyon özellikleri) ve çevresel özellikleri ile ilgili incelemeler yapılmıştır. İşveren tarafından; tapu senedi örneği temin edilmiştir.

Pazar Datası Programı: Konu gayrimenkulün etki alanı içinde kalan pazar ve rekabet koşulları incelenmiş ve gerekli analizler tamamlanmıştır. Pazar Analizi kapsamında da bölgedeki arsa pazarına ilişkin çeşitli veriler toplanmıştır.



3. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde konu gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, konumsal ve imar durumu ile ilgili özellikleri hakkında bilgi verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

3.1. HUKUKİ TANIM

3.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde; konu gayrimenkulün tapu bilgileri, tapu tetkikine ilişkin bilgiler ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Çalışmaya konu gayrimenkul, Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Demirciyazısı Mahallesi, 1553 Ada 2600 Parsel olarak kayıtlı, 69,026 m² büyüklüğündeki arsadır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmektedir.

Tablo 1: Konu Gayrimenkulün 20.07.1983 Tarihli Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Kayseri	Melikgazi	Demirciyazısı	Karamaşat	165	1553	2600	Pamuklu dokuma fabrikası işletmesi ve binası ve arsası	69,026

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgi

Konu gayrimenkulün tam mülkiyet hakkı "Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi Anonim Şirketi"ne aittir. Son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

Tapu Tetkiki

Konu gayrimenkulün tapu kayıt bilgileri 19.03.2020 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalından temin edilmiş olup, bu raporun ekinde yer almaktadır. Temin edilen tapu kayıt belgesinde yer alan takyidatlar aşağıdaki gibidir:

Tablo 2: Tapu Kayıt Bilgileri

Tip	Açıklama	Tarih / Yevmiye No
Şerh	İstanbul 10. İcra Dairesi'nin 29.01.2019 tarih 2019/602 sayılı yazısı ile satışına gidilmiştir.	30.01.2019 / 3369
Rehin	1. Derece İpotek: Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 11,000,000.- ABD\$	16.04.2013 / 10860
Şerh	IIK 150/c Md. gereği ipoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir.	30.01.2019 / 3369
Rehin	2. Derece İpotek: Yaşar Küçükçalık lehine, 6,000,000.- TL	03.09.2019 / 34176

Ek olarak, konu gayrimenkul üzerinde önceden yer alan fabrikaya ait teferruat listesi tapu kaydına işlenmiştir.

Konu gayrimenkul üzerinde yer ipotek ve şerhler, konu gayrimenkulün tasarrufunda kısıtlılık yaratacak nitelikte olup, herhangi bir işlem öncesinde kayıtların kaldırılması gerekmektedir. Gayrimenkulün yasal kayıtlarına ilişkin güncel durum ile ilgili hukuk danışmanı görüşü alınması önerilmektedir.

Bu çalışmada konu gayrimenkul üzerindeki haciz, şerh ve beyanların gayrimenkulün satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti bulunmadığı kabul edilmiştir.

3.1.2. Sözleşmeler

Konu gayrimenkule ilişkin olarak, yapılmış bir sözleşme (gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi, hasılat paylaşımı sözleşmesi, vb.) olmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.1.3. Yasal İzinler

Konu gayrimenkul üzerinde yer alan atıl durumdaki binalar değerlendirme çalışması kapsamı dışında tutulmuş olduğundan; binalar ile ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri temin edilmemiştir.

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

Konu gayrimenkul üzerindeki yapılar atıl durumda olup, değerlendirme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur.

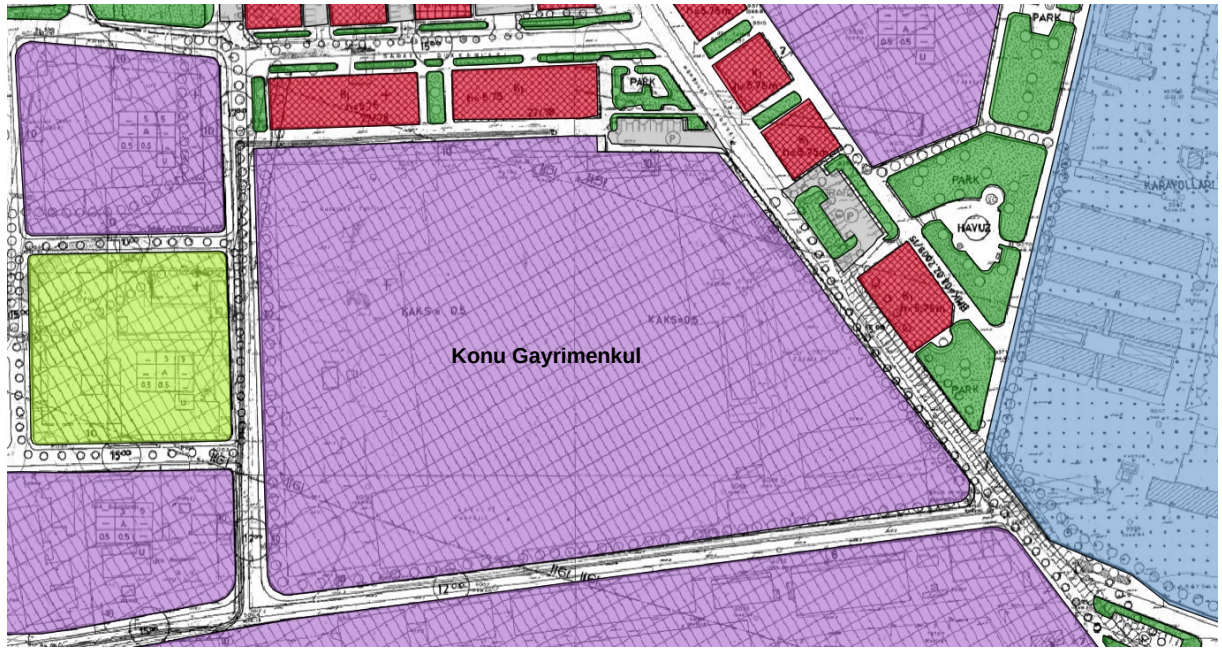
3.1.4. İmar Durumu

Konu gayrimenkul idari açıdan Melikgazi Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 25.02.2020 tarihinde Melikgazi Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü ile yapılan görüşmede edinilen bilgilere göre, değerlendirme konusu gayrimenkul 1/1,000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"nda kalmaktadır. Yapılaşma koşulları E: 0.50'dir. Konu gayrimenkulün, terk ve ihdasları sonrasındaki net parsel alanı 68,580 m² olacaktır. Emsal alan hesabı, net parsel büyüklüğü üzerinden uygulanmaktadır.

Belediye yetkililerinden alınan bilgiye göre; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarında, konu gayrimenkulün fonksiyonuna ilişkin "Kentsel Servis Alanı" olarak değişiklik yapılmıştır. Plan notlarına göre;

"Kentsel Servis Alanları: İmar planlarında kentin tanımlanmış yön ve bölgelerinde, bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere belirlenmiş konut dışı alanlardır. Bu alanlarda; büro, iş hanı, showroom, restoran, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel/resmi eğitim ve sağlık ile benzeri tesisler bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere yapılabilir. Bu alanlar ayrıca ticaret+hizmet ve ticaret+turizm alanlarıdır.

Bu alanlarda; parsel genişliği 40 metreden, parsel derinliği 40 metreden ve parsel alanı 2,000 m²'den az olamaz."



İmar Planı Örneği

3.2. FİZİKİ TANIM

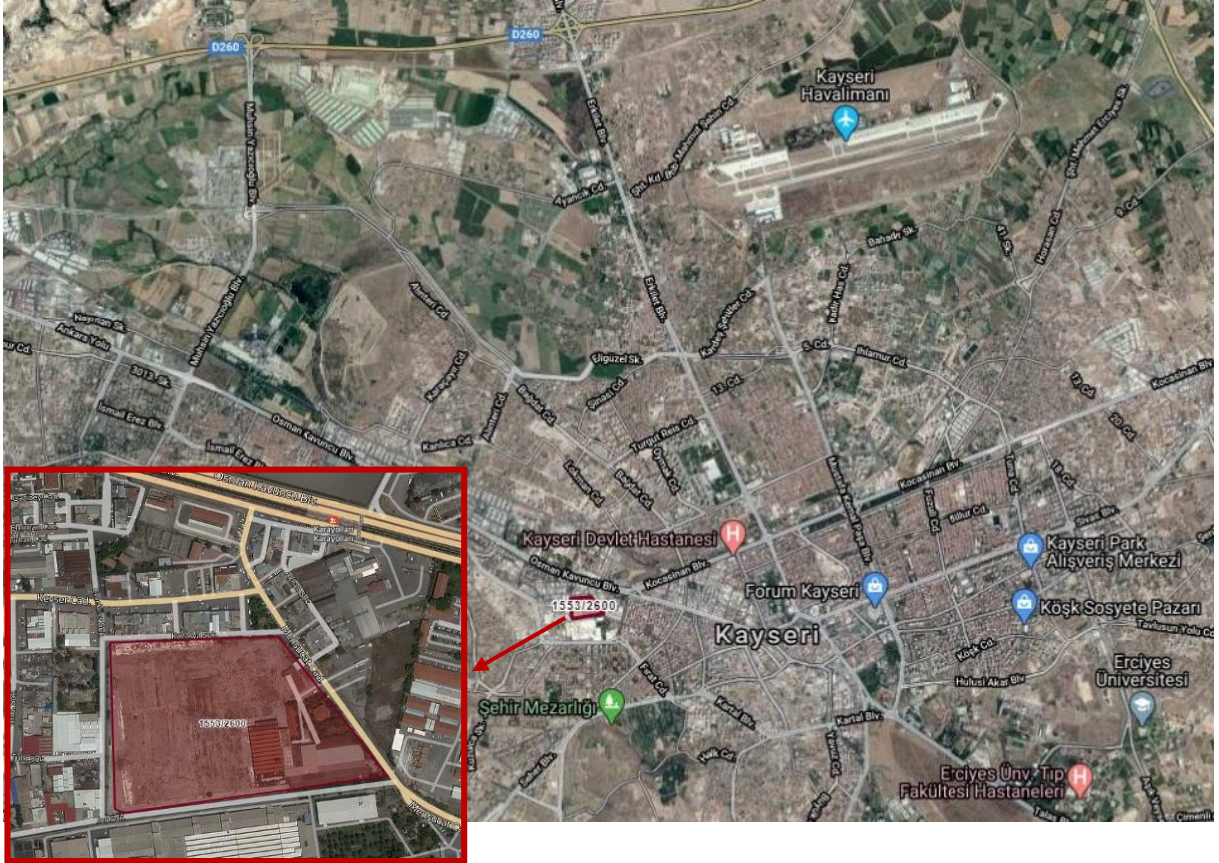
3.2.1. Konum & Ulaşım

Çalışmaya konu olan gayrimenkul, Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Osman Kavuncu Mahallesi sınırları içinde, Mensucat Caddesi üzerinde yer almaktadır. Konu gayrimenkule karayolu ile erişim; Osman Kavuncu Bulvarı'ndan Mensucat Caddesi'ne devam edilerek sağlanmaktadır. Konu gayrimenkule en yakın raylı sistem ulaşımı, yaklaşık 500 m mesafede yer alan Karayolları Tramvay Durağı'dır.

Gayrimenkulün yakın çevresinde Karayolları Genel Müdürlüğü, Orta Anadolu Bez Fabrikası, otomotiv sanayi birimleri bulunmaktadır. Aşağıdaki tabloda konu gayrimenkulün bazı önemli noktalara uzaklığı sunulmuştur.

Tablo 3: Konu Gayrimenkulün Bazı Önemli Merkezlere Uzaklığı

Lokasyon	Yaklaşık Mesafe
Osman Kavuncu Bulvarı	0.5 km
Kent Merkezi	5 km
Kayseri Havalimanı	8 km
D260 Karayolu	10 km



3.2.2. Arsa Tanımı

Büyüklik: Konu gayrimenkulün brüt arsa alanı 69,026 m², net arsa alanı ise 68,580m²'dir.

Görülebilirlik: Konu gayrimenkulün Mensucat Caddesi üzerinden görülebilirliği yüksektir.

Arsanın Şekli & Topografya: Konu gayrimenkul düzgün çokgen şeklinde forma sahiptir. Konu parselde eğim bulunmamakta olup, düz olarak nitelendirilebilir.

3.2.3. Geliştirmelerin Tanımı

Konu gayrimenkul üzerindeki binalar atıl durumda olup, değerlendirme çalışması kapsamı dışında tutulmuştur.



Konu Gayrimenkulün Fotoğrafları

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. KONU GAYRİMENKULÜN KONUMU İLE İLGİLİ BÖLGESEL BİLGİLER

İç Anadolu Coğrafi Bölgesi sınırları içinde yer alan Kayseri İli; Türkiye'nin istatistiki bölge birimleri (Türkiye İBBS) sınıflamasında 2. düzey bölgeler arasında bulunan TR72 Kayseri alt bölgesinde yer almaktadır. TR72 Bölgesi; Kayseri, Sivas ve Yozgat illerinden oluşmaktadır.

İlin doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir. Kayseri İli, idari olarak 16 ilçeye sahiptir. Merkez ilçeler Melikgazi ve Kocasinan; diğer ilçeler ise, Akkışla, Bünyan, Develi, Felahiye, Hacılar, İncesu, Özvatın, Pınarbaşı, Sarioğlan, Sarız, Talas, Tomarza, Yahyalı ve Yeşilhisar'dır.



İlin yüzölçümü 16,917 km²'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre, Türkiye'nin 8. büyük ilidir. İlde km²'ye 83 kişi düşmektedir. Bu sayı, konu gayrimenkulün bulunduğu Melikgazi İlçesi'nde 1,258 kişi/km²'dir.

Kayseri nüfusu, Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2019 yılı verilerine göre, toplam 1,407,409 kişidir. Kentin nüfusu 2018 yılı nüfusuna göre %1.28 oranında artmıştır. Kayseri'nin ülke nüfusu içinde aldığı pay, 2015 yılından bu yana yaklaşık aynı seviyelerdedir. 2019 yılı verilerine göre, konu gayrimenkulün bulunduğu Melikgazi İlçesi nüfusu 571,166 kişidir.

Tablo 4: Yıllar İtibarıyla Kayseri Nüfusu ve Türkiye Nüfusu İçindeki Payı

Yıllar	Kayseri Nüfusu	Kayseri Nüfusunun Türkiye Nüfusu İçindeki Payı
1985	864,060	1.71%
1990	943,484	1.67%
2000	1,038,671	1.60%
2010	1,234,651	1.67%
2015	1,341,056	1.70%
2016	1,358,980	1.70%
2017	1,376,722	1.70%
2018	1,389,680	1.69%
2019	1,407,409	1.69%

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Kayseri İli genelinde, hane halkı büyüklüğü 3.4'tür. Nüfus verilerinde yaş grupları incelendiğinde, nüfusun %63'ünün oluşturan 883,226 kişinin, 15-59 yaş grubu aralığında olduğu görülmektedir. Bu grup, tüketim harcamalarındaki payı yüksek olan yaş grubudur. Endeksa 2018 yılı verilerine göre ise; nüfusun %46'sını oluşturan 643,801 kişi, A+, A ve B SES grubundadır.

Tablo 5: Kayseri Nüfusunun Sosyo-Ekonomik Statü Gruplarına Göre Dağılımı

SES Grubu	2018 Nüfusu	Oran (%)
A+	34,405	%2
A	198,879	%14
B	410,517	%30
C	442,393	%32
D	303,486	%22
Toplam	1,389,680	%100

Kaynak: Endeksa

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yapılan Nüfus Projeksiyonu'nda, kentin 2025 yılı nüfusunun yaklaşık 1,532,587 kişiye ulaşacağı öngörülmektedir.



Kayseri İli ekonomisi ağırlıklı olarak sanayi sektörüne dayanmaktadır. Demiryolu ve karayolu ağının kavşak noktası olması sanayinin gelişmesinde önemli rol oynamıştır. İstanbul Sanayi Odasının 2018 yılı verilerine göre, Türkiye’de ilk 500’de yer alan sanayi kuruluşlarından 18 adedi Kayseri firmasıdır. İl sanayi üretimini oluşturan başlıca imalat sektörleri; mobilya imalatı, metal ürünleri imalatı, gıda ürünleri imalatı, makine ve ekipmanları imalatı ile kauçuk ve plastik imalatı olarak sayılabilir.

Kayseri’de; Serbest Bölge, Teknoloji Geliştirme Bölgesi, 3 adet Organize Sanayi Bölgesi (OSB) ve 16 adet Sanayi Sitesi bulunmaktadır. İlde toplam planlı endüstri alanı 46,552,000 m²’dir.

- § Kayseri Serbest Bölgesi, 6,905,000 m² alan üzerine kurulmuştur. Bölgede bulunan 119 firmada toplam 5,029 kişi istihdam edilmektedir. 2019 yılı ticaret hacmi 968,691,940 ABD\$ olarak gerçekleşmiştir.
- § 277,000 m² arsa üzerine kurulu Erciyes Teknopark’ta toplam 235 firmada, 1,090 kişi istihdam edilmektedir. Teknoparkta bulunan firmaların sektörel dağılımına bakıldığında; %26 ile Yazılım, %24 ile Bilgisayar ve İletişim Teknolojileri, %12 ile Elektronik, %7 ile Makine/Teçhizat İmalatı ve %6 ile Enerji sektörleri önde gelen sektörler olarak göze çıkmaktadır.
- § Melikgazi İlçesi’nde yer alan Kayseri OSB’nin alanı 21.9 milyon m²’dir. Bölgede çalışan kişi sayısı 70,000 kişi civarındadır.
- § Kayseri’nin faaliyette olan diğer OSB’ler, Melikgazi’de yer alan Mimar Sinan OSB ve İncesu İlçesi’nde yer alan İncesu OSB’dir. Mimar Sinan OSB’de 5,258 kişi, İncesu OSB’de yaklaşık 1,500 kişi istihdam edilmektedir.
- § Kayseri Organize Sanayi Bölgesi, İncesu Organize Sanayi Bölgesi ve Mimar Sinan OSB’den oluşan organize sanayi bölgelerinde, her türlü altyapı hizmeti verilmekte olup, arsa fiyat aralıkları 30 – 280 TL/m² seviyesindedir.

Ticaret Kayseri ekonomisindeki ikinci önemli sektördür. Kentteki sanayinin üretim kapasitesi ve çeşitliliği ile gelişen dış ticarete, 2019 yılında 2,050,132,880 ABD\$ ihracat hacmine ulaşmıştır.

Tarım, Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. Kentte 677,970 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Tarım arazisi il topraklarının %40’ına karşılık gelmektedir.

Kayseri ekonomisine dair sayısal veriler aşağıda özetlenmiştir:

- § 2018 yılında açıklanan İl bazında GSYH verilerine göre, Kayseri 52,225,220,000 TL’lik GSYH’ya sahiptir.
- § Kayseri’de dolar bazında kişi başı GSYH 2017 yılında 9,046 ABD\$ iken, 2018 yılında %11,57 azalarak 7,999 ABD\$ olmuştur.
- § TÜİK 2019 yılı verilerine göre Kayseri’nin ihracat toplamı ülke genelinin %1.45’ini (2,491,2949 ABD\$), ithalat toplamı ise %0.52’sini (1,062,856,000 ABD\$) oluşturmaktadır.
- § Kayseri GSYH’sının sektörler itibarıyla dağılımda; sanayi %25, ticaret %20, ulaştırma %15, tarım %12, inşaat %4 pay almaktadır.
- § 2016 yılı SGK verilerine göre Kayseri’de sigortalı çalışanların %62.41’i hizmetler, %36,9’u sanayi, %0,68’i tarım sektöründe istihdam edilmektedir.
- § TÜİK tarafından hazırlanan 2011 yılı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik Endeksi (SEGE) Türkiye sıralamasında Kayseri 17. sırada yer almaktadır.

4.2. PAZAR ANALİZİ

Bu bölümde; mevcut ekonomik koşulların ve gayrimenkul piyasasının analizi ile mevcut trendler ve dayanak veriler yer almaktadır.

4.2.1. Arsa Pazarı

Konu gayrimenkul geliştirilmemiş boş arsa olarak ele alındığı için, öncelikle konu gayrimenkul ile benzer niteliklere sahip satışa konu arsalar için araştırma yapılmıştır. Konu gayrimenkul, parsel büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, kent merkezi kıyısında yer alan yer alan ender gayrimenkullerdendir. Konu gayrimenkulün yakın çevresinde, konu gayrimenkule birebir emsal teşkil edecek nitelikte, yakın zamanda satışı gerçekleşmiş ya da günümüzde satışta olan bir gayrimenkul bilgisine ulaşılamamıştır. Konu gayrimenkul ile benzer yapılaşma şartlarına sahip olan satılık emsaller, genellikle merkez dışı bölgede yer almaktadır.

Tablo 6: Satılık Arsa Emsalleri

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konum	Şeker Mahallesi Ankara Yolu Kuzeyi	Anbar Mahallesi Ankara Yolu Kuzeyi	Anbar Mahallesi Ankara Yolu Kuzeyi	Anbar Mahallesi Ankara Yolu Güneyi	Anbar Mahallesi Ankara Yolu Güneyi
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Havalimanı Şehir Hastanesi TOKİ Konutları Şeker Fabrikası	Ağaçlıları Sanayi Sitesi Demirciler Sanayi Sitesi	Nakliyeciler Sitesi	Kayseri Serbest Bölge Kayseri OSB	Kayseri Serbest Bölge Kayseri OSB
İmar Durumu	Ticaret, E: 1.00	Kentsel Servis Alanı, E: 0.50	Kentsel Servis Alanı, E: 0.50	Kentsel Servis Alanı, E: 0.50	Kentsel Servis Alanı, E: 0.50
Arsa Alanı, brüt m ²	48,000	35,844	13,520	9,470	7,500
Arsa Alanı, net m ²	48,000	35,844	8,112	6,500	7,500
İstenen Fiyat, TL	60,000,000	14,893,000	4,732,000	4,000,000	5,000,000
İstenen Birim Fiyat, TL/net m ²	1,250	415	583	615	667

Satışta olan emsal arsalar için istenen birim satış fiyatları 415-1,250 TL/m² aralığında değişmektedir.

4.2.2. Geliştirilebilir Kullanımların Değerlendirilmesi

Konu gayrimenkul, arsa büyüklüğü ve yapılaşma koşulları açısından birçok kullanımın geliştirilmesine imkan vermektedir. Bu nedenle, Kayseri genelindeki arsa pazarını kıyaslanabilir olarak değerlendirmek amacı ile, merkez kıyısı ve merkez dışı bölgeyi kapsayan arsa fiyat sentezi çalışması yapılmıştır.

Tablo 7: Kayseri Merkez Kıyısı ve Merkez Dışı Bölgelerde Arsa Fiyatları Sentezi

İmar	Konum	Büyüklik, m ²	İstenen Birim Fiyat Aralığı, TL/m ²
Konut, E: 1.20-1.80	Merkez Kıyısı	1,000-5,000	900-1,200
Eğitim, E: 0.6	Merkez Kıyısı	4,000-10,000	2,300-3,750
Ticaret, E: 1.00	Merkez Kıyısı	1,000-5,000	1,600-3,300
Kentsel Servis Alanı, E: 0.5	Merkez Kıyısı	1,000-5,000	850-2,000
Kentsel Servis Alanı, E: 0.5	Merkez Dışı (OSB Çevresi)	5,000-10,000	400-850

Kayseri genelinde satışta olan parsellerin, genellikle 5,000 m² büyüklüğün altında olduğu görülmektedir. Büyük parseller sayıca az olup, nadiren pazara çıkmaktadır. Geliştirilebilir kullanımlar bazında değerlendirme yapıldığında, eğitim tesisi geliştirilebilir arsalar için istenen fiyatlar dikkat çekmektedir. Bu durumun nedeni, kentteki diğer kullanımlarda arz fazlası bulunması, ancak eğitim tesisine olan talebin devam etmesi olarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle, konu gayrimenkul üzerinde eğitim tesisi geliştirilmesi ilk alternatif olarak göz önüne alınmıştır.

Konu gayrimenkulün konumu, büyüklüğü ve imar durumu göz önüne alındığında; geliştirilebilir kullanımlar bazında öne çıkan bileşenlerin ticari ağırlıklı (alışveriş merkezi, otel, vb.) olduğu söylenebilir. Ancak arsa fiyat sentezinde ortaya çıkan arz fazlası değerlendirmesi nedeni ile, alışveriş merkezi kullanımı için desteklenebilir ticari alan analizi yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Desteklenebilir Ticari Alan Analizi: Türkiye İstatistik Bölge Birimleri Sınıflandırması (Türkiye İBBS) verilerine göre, Türkiye'deki toplam tüketim harcamasının %4.1'i TR7 bölgesinde (TR71-Kırşehir, Nevşehir, Kırıkkale, Niğde, Aksaray; TR72-Kayseri, Sivas, Yozgat) gerçekleştirilmektedir. Buna göre en son 2018 yılında açıklanan ve toplam 2,253,771,778,438 TL olarak gerçekleşen toplam tüketim harcaması içindeki TR7 bölgesinin payı 92,404,642,916 TL seviyesindedir.

Toplam tüketim harcamasına, perakende tüketimin yanı sıra sağlık, ulaştırma haberleşme, eğitim, konu vb. tüm harcamaların tamamı dâhil edilmektedir. TÜİK verilerine göre, perakende tüketimin toplam tüketim harcaması içindeki payı TR7 bölgesi için %44.9'dur.

Perakende harcamaları alışveriş merkezleri, sokak çarşıları, bakkallar, süpermarketler, hipermarketler vb. tüm perakende tüketim mekânlarında gerçekleştirilmektedir. Bu mekânlar geleneksel ve organize perakendeciler olarak 2 ana gruba ayrılmaktadır. Organize kısmı alışveriş merkezlerinin yanı sıra, uluslararası zincir marketler, ulusal zincir marketler ve bölgesel zincir marketlerden kuruluşlardan oluşmaktadır. Geleneksel kesimde ise yerel marketler, bakkallar, manavlar, sabit pazarlar, seyyar pazarlar, seyyar tezgâhlar ve arabadan satış gibi perakendeciler yer almaktadır. Organize perakendeciler son yıllarda toplam perakende tüketiminden %33 pay almaktadır.

Belirtilen oranlar dikkate alındığında TR7 toplam organize perakende tüketim harcaması 13,691,595,788 TL olarak hesaplanmaktadır. Hesaplamamızın sonraki adımında, Kayseri'nin TR7 içerisindeki %34.5'lik payı dikkate alınarak, 1. derece pazar alanının toplam organize perakende tüketim harcaması 4,727,875,245 TL olarak hesaplanmıştır. Bu rakamdan, toplam tüketim hacminden %30 oranda diğer pazar alanlarına kayan talep düşülmüştür. Sonuç olarak, birinci derece pazar alanının toplam net organize perakende tüketim harcaması 3,309,512,671 TL olarak hesaplanmıştır.

Birim kiralanabilir organize perakende alanı (alışveriş merkezi kiralanabilir alanı) başına yapılan perakende tüketim harcaması, AYD verileri göz önüne alınarak ortalama 14,000 TL/m² olarak kabul edilmiştir. Konu gayrimenkulün birinci derece pazar alanında toplam desteklenebilir kiralanabilir perakende ticaret/alışveriş merkezi alanı mevcut durumda 236,394 m² olarak hesaplanmıştır.

Tablo 8: Kayseri – Alışveriş Merkezleri Kiralanabilir Alan Büyüklüğü

Mevcut Alışveriş Merkezleri	Kiralanabilir Alan, brüt m ²
Kayseri Park AVM	27,000
Forum Kayseri AVM	66,000
KayseriMall Outlet AVM	16,000
My Mix AVM	8,100
Meysu Outlet AVM	22,000
BYZ Garage AVM	15,000
İpeksaray AVM	15,000
Toplam	169,100
Potansiyel Alışveriş Merkezleri	Kiralanabilir Alan, brüt m ²
KumsMall AVM	180,000

Kayseri'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 169,100 m²'dir. Bu durumda, ihtiyaç duyulan alışveriş merkezi alanı 67,294 m²'dir. Ancak, hizmete açılmak üzere olan 180,000 m² kiralanabilir alana sahip KumsMall AVM dikkate alındığında, alışveriş merkezi kiralanabilir alanında arz fazlası oluşacağı kanaatine varılmıştır.

Benzer şekilde, konaklama tesisi kullanımı dikkate alındığında da arz fazlasından bahsetmek mümkündür. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan Mart 2020 tarihli verilere göre; Kayseri genelindeki Bakanlık İşletme Belgeli Konaklama Tesis sayısı 23 olup, bu tesislerdeki oda sayısı 1,918 adet, yatak kapasitesi ise 3,865 adettir. Bakanlık Yatırım Belgeli Konaklama Tesis sayısı ise 3 adet olup, mevcuta eklenecek oda sayısı 244, yatak kapasitesi ise 485 adet olarak açıklanmıştır. 2019 yıl sonu verilerine göre, Bakanlık belgeli otellerin doluluk oranları %42 mertebesinde.



4 ve 5 yıldızlı oteller değerlendirildiğinde; yaklaşık oda sayısının 1,200, yatak kapasitesinin ise 2,500 adet seviyesinde olduğu görülmektedir. Bu otellerdeki düşük doluluk oranları ve KDV hariç 185-340 TL/gece aralığındaki oda konaklama fiyatları değerlendirildiğinde yüksek rekabet ortamı bulunduğu söylenebilir.

Bu bağlamda; konu gayrimenkul üzerinde alışveriş merkezi ve otel bileşenlerini içeren karma kullanımlı bir proje geliştirilmesi mümkün olmakla birlikte, pazar dinamikleri ve arz-talep dengesi açısından riskli görülmektedir.

Ek olarak, konu gayrimenkul üzerinde geliştirilebilir bir kullanım olan “sağlık tesisi” kullanımı da Kayseri’de doygunluğa ulaşmış durumdadır. İlde, Sağlık Bakanlığı’na Bağlı Sağlık Kuruluşları’nın yanı sıra 13 adet Özel Sağlık Kurumu bulunmaktadır. 1,607 yataklı Şehir Hastanesi’nin hizmete girmesi ile, ildeki tüm yataklı tedavi kurumlarının toplam yatak sayısı 4,617’ye yükselmiştir. Yatak doluluk oranı %61.7’dir. Mevcut kapasitenin yeterli durumda olması nedeni ile, konu gayrimenkul için “sağlık tesisi” kullanımı sinanmamıştır.

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan önem derecesi yüksek bir faktör bulunmamaktadır. Konu gayrimenkulün, konum ve büyüklük açısından Kayseri arsa pazarında ender olarak bulunan bir gayrimenkul olması nedeni ile, dikkate alınan arsa emsalleri merkez dışı bölgeyi de kapsayan daha geniş bir pazar alanından seçilmiştir.

4.4. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu bölümde; yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş yer almaktadır.

Konu gayrimenkul, geliştirilmemiş boş arsa olarak değerlendirilmiş olup, mevzuata aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

4.5. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI

En iyi ve en verimli kullanım şekli şöyle tanımlanır;

En iyi ve en verimli kullanımın uyması gereken dört kriter, yasalılık, fiziksel olabilirlik, ekonomik fizibilite ve maksimum karlılıktır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, arsanın bulunduğu piyasadaki rekabet güçleri tarafından biçimlendirilir. Bu nedenle, en iyi ve en verimli kullanımın analiz ve yorumları, piyasa güçleri üzerinde yoğunlaştırılmış ekonomik bir çalışmadır. En iyi ve en verimli kullanım şekli, makul değerlerinin temelini teşkil eder.

Konu gayrimenkul için en iyi ve en verimli kullanımın, pazar dinamikleri ve arz-talep dengesi açısından “eğitim kompleksi” olduğu kanaatindeyiz.

4.6. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

Bu çalışmanın amacı, konu gayrimenkulün herhangi bir portföye dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği / Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği) kapsamında değildir.

5. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeriyle ilgili kanaat oluştururken; emsal karşılaştırma, maliyet, gelir kapitalizasyonu ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yöntemler ile ilgili genel bilgilere yer verilmektedir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında; yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer/emsal gayrimenkuller ile konu gayrimenkulün sahip olduğu özellikler karşılaştırılır ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler ışığında gerekli fiyat ayarlaması yapılır.

Maliyet yaklaşımında; geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi suretiyle mülk değeri tahmin edilir. Yaklaşımda, bina ve arsa geliştirmeleri maliyetlerinin değerlendirilme tarihindeki tahmin edilen yerine koyma maliyetleri: eskime, plan eksiklikleri ve çevresel etkilerden kaynaklanan değerdeki kayıplar da dikkate alınarak geliştirilir. Bu yaklaşım ile tespit edilen değer, bina maliyetini (kaba-ince yapı, elektro-mekanik) bina dışı maliyetleri (altyapı vs), diğer maliyetleri (mühendislik ve mimarlık ücretleri, yasal izinler vs.), girişimci karını ve arsa değerini içerir.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında; mülkün getireceği gelir, boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Bu yaklaşımın ana prensibi, değer gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşü ile ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelir getirici gayrimenkullerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider tahminlerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının uygulanmasında, gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süreci ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile pazar değerine dönüştürülür.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının bir alt metodu olan **doğrudan kapitalizasyon metodu** da yaygın olarak kullanılmaktadır. Doğrudan kapitalizasyon, gelir kapitalizasyonu yaklaşımında tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyu devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Bu dönüşüm, gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu piyasadan elde edilen gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir.

Geliştirme yaklaşımında ise arsa üzerinde mevcut imar durumu dahilindeki potansiyel geliştirme ile ilgili tahminler yer alır. Bu yaklaşımda potansiyel geliştirmenin geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri dikkate alınarak belirlenen net gelir tahminleri kapitalizasyon süreci ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile değere dönüştürülür.

Yaklaşımların Kullanım Yerleri

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, basit formdaki gayrimenkullerin değerini bulabilmek için yapılan en ideal çalışmadır. Geliştirilmemiş boş arsalar, apartman daireleri ya da diğer cins konutlar için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımının emsal belirleme gücü nedeniyle alışveriş merkezleri, oteller, restoranlar vb. ticari gayrimenkuller için kullanımı zordur.

Maliyet yaklaşımı çoğunlukla tam mülkiyetli geliştirmelerin (konut binaları, ticari binalar, turizm tesisleri ve sanayi tesisleri) değerinin tespiti için uygundur. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan binaların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve eskime oranının sınırlı olduğu gayrimenkullerin değerinin tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır.

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında tercihen kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin alışveriş merkezleri, oteller, restoranlar vb.lerinin değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir.



Geliştirme yaklaşımı geliştirilmemiş boş arsa değerini bulabilmek için yapılan çalışmadır. Geliştirilmemiş boş arsa olan gayrimenkullerde kullanılır. Bunun yanı sıra geliştirilmiş gayrimenkullerin sadece maliyet yaklaşımında kullanılmak için arsa değerini bulmak için kullanılabilir.

Bu çalışmada konu gayrimenkul geliştirilmemiş boş arsa olarak değerlendirilmiş olup, üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Emsal karşılaştırma yaklaşımı konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, pazar değerini etkileyebilecek kriterler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim satış değeri belirlenmiştir.

Tablo 9: Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

	Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Arsa Alanı, brüt m ²	69,026	48,000	35,844	13,520	9,470	7,500
Arsa Alanı, net m ²	68,580	48,000	35,844	8,112	6,500	7,500
İstenen Satış Fiyatı, TL		60,000,000	14,893,000	4,732,000	4,000,000	5,000,000
İstenen Birim Satış Fiyatı, TL/net m ²		1,250	415	583	615	667
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/net m²		1,125	374	525	554	600
Konum		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
<i>Konum için Ayarlama</i>		%5	%40	%35	%35	%35
Arsa Alanı	68,580	48,000	35,844	8,112	6,500	7,500
<i>Arsa Alanı için Ayarlama</i>		-%3	-%5	-%12	-%12	-%13
Ulaşılabilirlik		Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
<i>Ulaşılabilirlik için Ayarlama</i>		%0	%5	%5	%5	%5
Görülebilirlik		Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha iyi	Benzer
<i>Görülebilirlik için Ayarlama</i>		%0	%10	%10	-%3	%0
Hisse Durumu	Tam	Tam	Hisseli	Tam	Tam	Tam
<i>Hisse Durumu için Ayarlama</i>		%0	%30	%0	%0	%0
İmar Durumu & Yapılaşma Şartları	Kentsel Servis Alanı E: 0.50	Ticaret E: 1.00	Kentsel Servis Alanı E: 0.50	Kentsel Servis Alanı E: 0.50	Kentsel Servis Alanı E: 0.50	Kentsel Servis Alanı E: 0.50
<i>İmar Durumu & Yapılaşma Şartları için Ayarlama</i>		-%35	%0	%0	%0	%0
Ayarlanmış Birim Değer, TL/net m²	721.1	753.8	673.1	724.5	692.3	762.0
Toplam Değer, TL	49,455,225					

Konum, arsa alanı, ulaşılabilirlik, görülebilirlik, hisse durumu, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi faktörler ışığında yapılan ayarlama analizine göre; konu gayrimenkul için birim satış değeri 721 TL/net m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa olarak değeri 49,455,225.- TL olarak tespit edilmiştir.

5.2. GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

Geliştirme yaklaşımında, konu gayrimenkul üzerinde mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde hipotetik yapılanma programları geliştirilmiş, bu programların geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda net arsa alanı için bir değer oluşturulmuştur.

Geliştirme Yaklaşımı kapsamındaki geliştirme maliyeti keşifleri ve nakit akış projeksiyonları ABD\$ bazında yapılmıştır. Çalışmada, Türkiye Merkez Bankası tarafından 25.02.2020 tarihinde duyurulan kur verileri dikkate alınmıştır. (ABD\$/TL = 6.1328 - Bülten No: 2020-39)

5.2.1. Hipotetik Alan Kullanım Programı

Bu bölümde konu gayrimenkulün hipotetik alan kullanım programına yer verilmiştir. Konsept niteliğinde olan ve mimari proje geliştirme amacı taşımayan hipotetik alan kullanım programı, mevcut imar durumu çerçevesinde belirlenmiştir. Çalışmada kullanımlar belirlenirken kullanımın karışık kullanım geliştirmesi içerisindeki rolü, programa olan ekonomik katkısı ve kullanımların bir arada olmasından kaynaklanacak sinerji ve uyum dikkate alınmıştır.

Çalışma kapsamında 2 farklı senaryo uygulanmıştır:

Senaryo 1: Konu gayrimenkul üzerinde “eğitim kompleksi” geliştirilmesi (eğitim tesisleri, yurt, ticari üniteler, vb. dahil)

Senaryo 2: Konu gayrimenkul üzerinde “alışveriş merkezi” ve “iş oteli” bileşenlerinden oluşan karma kullanımlı bir proje geliştirilmesi

Her bir senaryo da yer alan modüller için öngörülen alan kullanım programı aşağıdaki gibidir:

Tablo 10: Hipotetik Alan Kullanım Programı

	Senaryo 1	Senaryo 2	
	Eğitim Kompleksi	Alışveriş Merkezi	İş Oteli
Arsa Payı, %	%100	%75	%25
Arsa Payı, m ²	68,580	51,435	17,145
Emsal Alanı, m ²	34,290	25,718	8,573
İskan Edilebilir Alan, brüt m ²	45,606	34,204	11,401
Kiralanabilir Alan, m ²	45,606	22,233	11,401
Otopark İhtiyacı, adet	152	977	54
Açık Otopark Sayısı, adet	152	400	0
Kapalı Otopark Sayısı, adet	0	577	54
Kapalı Otopark Alanı, m ²	0	14,432	1,358

5.2.2. Geliştirme Maliyeti

Çalışmada yer alan geliştirme maliyetleri, optimize edilmiş global birim maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenemediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyet tahminleri olarak sözleşme fiyatları beklenmeyen giderler dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat tahminlerinde optimal pazar koşulları göz önünde bulundurulmuştur. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve müteahhidin yeterlilikleri maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri şunlardır:

- § bina maliyeti â kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat
- § bina dışı maliyetler â altyapı & zemin işleri, sert zemin & iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma & güvenlik sistemleri, FF&E (ortak alanlar, odalar, vb.)
- § diğer maliyetler â mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit giderleri, yasal izinler & danışmanlık, pazarlama & açılış giderleri, işletme sermayesi, müteahhit karı
- § geliştirme primi

Proje için 2 yıllık inşaat dönemi dikkate alınmıştır. Hesaplanan maliyetler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

Tablo 11: Geliştirme Maliyetleri

	Senaryo 1	Senaryo 2	
	Eğitim Kompleksi	Alışveriş Merkezi	İş Oteli
Toplam Bina Maliyeti	21,206,651	21,196,403	6,851,979
Toplam Bina Dışı Maliyetler	1,963,956	2,005,633	2,676,341
Toplam Diğer Maliyetler	3,393,064	4,769,191	1,732,316
Geliştirme Primi	1,158,530	1,160,102	476,416
Toplam Geliştirme Maliyeti, ABD\$ (Sabit)	27,722,201	29,131,328	11,737,051
Toplam Geliştirme Maliyeti, ABD\$ (Enf.)	28,054,867	29,480,904	11,877,896
1. yıl	11,088,880	11,652,531	4,694,821
2. yıl	16,965,987	17,828,373	7,183,076
Birim Geliştirme Maliyeti, ABD\$/m ² (Kapalı Otoparklar Hariç)	615	862	1,042
Birim Geliştirme Maliyeti, ABD\$/m ² (Kapalı Otoparklar Dahil)	615	606	931



5.2.3. Nakit Akış Analizi

Nakit akış analizinin ana prensibi; “değerin”, konu arsa üzerindeki tesise ilişkin faaliyetlerin net geri dönüşü ile ifade edilmesidir; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki bu kazançlar iskonto edilerek pazar değerine dönüştürülmektedir. Gelir getirici gayrimenkuller olan geliştirmelerin gelecekteki kazançları, gelirlerin ve giderlerinin tahmininden yola çıkarak hesaplanan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Net gelir hesaplamasında konu arsa üzerinde yapılanmaların geliştirme maliyetleri de düşülmektedir.

İncelenen alternatiflerin nakit akış analizindeki temel kabuller aşağıda belirtilmektedir.

- Çalışmada yer alan nakit akış projeksiyonlarında Net Bugünkü Değer hesaplamaları ve iskonto edilmiş nakit akışı metodu kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır. Bütün kullanımların dönem sonu değerleri hesaplanırken, söz konusu kullanım şekline uygun aktifleştirme oranları kullanılmıştır.
- Çalışmada, inşaatın birinci yılından itibaren olmak üzere yıllık %2 oranında gerçekleşmesi öngörülen enflasyon için eskalasyon yapılmıştır.
- Doluluk oranları ve birim kiralar için pazar bulgularından yararlanılmıştır.
- Projenin etkin bir yönetim tarafından yönetileceği, konusu ile ilgili deneyimli kurumlar tarafından lanse edileceği, rekabet edebilir nitelikte pazar koşullarına uygun projelerden oluşacağı ve etkin bir pazarlama ile pazara sunulacağı varsayılmıştır.
- Kiraya verilen kullanımlardaki sabit giderler kalemleri içerisinde “bina sigortası, emlak vergisi ve yenileme fonu” yer almaktadır. Bina sigortası ve emlak vergisi oranları bina maliyetlerinden hesaplanırken, yenileme fonu brüt gelirin %2’si olarak ayrılmaktadır.
- Net bugünkü değer, içerik olarak “arsaya kalan değer” içermektedir.

Çalışmaya konu olan her bir kullanım için uygulanan kabuller ve sonuçlar aşağıda belirtilmektedir.

Senaryo 1 - Eğitim Tesisi

- Kiralanabilir brüt alan büyüklüğü 45,606 m² olarak öngörülmüştür.
 - Projeksiyon dönemi 2 yıllık inşaat dönemi dahil olmak üzere 8 yıl kabul edilmiştir.
 - Ortalama doluluk oranı, tahsilat kayıpları da dikkate alınarak, ilk işletme yılı için %70, 2. işletme yılı olarak kabul edilen stabilize yıl için %95 olarak kabul edilmiştir.
 - Ortalama kira ilk işletme yılı için 7.2 ABD\$/m²/ay olarak kabul edilmiş, takip eden yıllarda ABD\$ bazında yıllık %2 olacağı öngörülen enflasyon oranında artırılmıştır.
 - Girişimci karı %2 olarak öngörülmüştür.
- § Dönem sonu kapitalizasyon oranı %6.5, iskonto oranı ise %13.5 olarak kabul edilmiştir.

Tablo 12: Nakit Akış Analizi – Senaryo 1 – Eğitim Kompleksi

Kiralanabilir Alan, brüt m ²	45,606							
Arsa Alanı, net m ²	68,580							
								(ABD\$)
Projeksiyon Dönemi	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl	8. yıl
İşletme Dönemi			1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl
Toplam Kira Geliri			2,764,444	3,826,781	3,903,316	3,981,383	4,061,010	4,142,231
Toplam Sabit Giderler			150,295	173,442	176,910	180,449	184,058	187,739
NET İŞLETME GELİRİ	0	0	2,614,150	3,653,339	3,726,406	3,800,934	3,876,953	3,954,492
Dönem Sonu Değeri								53,580,617
NET GELİR	0	0	2,614,150	3,653,339	3,726,406	3,800,934	3,876,953	57,535,109
Girişimci Karı	0	0	52,283	73,067	74,528	76,019	77,539	79,090
Geliştirme Maliyeti	11,088,880	16,965,987						
NET NAKİT AKIŞI	-11,088,880	-16,965,987	2,561,867	3,580,272	3,651,878	3,724,915	3,799,414	57,456,019
Net Bugünkü Değer, ABD\$	8,034,888							
Net Bugünkü Değer, TL	49,276,362							



Senaryo 2 - Alışveriş Merkezi (modül 1)

- Alışveriş merkezi kiralanabilir alan dağılımı, ortalama kira ve doluluk oranı kabulleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 13: Alışveriş Merkezi Alan & Gelir Programı

	Kiralanabilir Brüt Alan, m ²	1. İşletme Yılı Birim Kira, ABD\$/m ²	1. İşletme Yılı Doluluk	Stabilize Yıl Doluluk
Sinema & Eğlence	2,223	6.4	%70	%98
Süpermarket & Teknoloji Market	1,779	5.3	%75	%98
Ana Kiracılar	6,670	14.9	%85	%98
Mağazalar	8,893	23.3	%75	%97
Yeme & İçme	2,668	29.7	%78	%95
Toplam	22,233	18.4	%78	%97

- Kira bedelleri, 4. İşletme yılı olarak kabul edilen stabilize yıla kadar yıllık %2.5, stabilize yılı takip eden yıllarda ise ABD\$ bazında yıllık %2 olacağı öngörülen enflasyon oranında arttırılmıştır.
- Doluluk oranları, tahsilat kayıpları da dikkate alınarak belirlenmiştir.
- Girişimci karı %4 olarak öngörülmüştür.

§ Dönem sonu kapitalizasyon oranı %7.4, iskonto oranı ise %14.9 olarak kabul edilmiştir.

Tablo 14: Nakit Akış Analizi – Senaryo 2 – Alışveriş Merkezi (modül 1)

		(ABD\$)							
Projeksiyon Dönemi		1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl	8. yıl
İşletme Dönemi				1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl
GELİRLER									
Sinema & Eğlence	2,223 m ²			118,912	148,003	165,981	178,402	181,970	185,610
Süpermarket & Teknoloji Market	1,779 m ²			84,937	104,472	116,603	118,935	121,314	123,740
Ana Kiracılar	6,670 m ²			1,010,750	1,157,903	1,224,330	1,248,817	1,273,793	1,299,269
Mağazalar	8,893 m ²			1,868,613	2,221,781	2,486,735	2,589,869	2,641,666	2,694,500
Yeme&İçme	2,668 m ²			742,009	838,566	919,497	968,470	987,840	1,007,596
Kira Komisyonu (-)				382,522	27,987	28,546	29,117	29,700	30,294
Toplam Kira Gelirleri				3,442,699	4,442,739	4,884,599	5,075,376	5,176,884	5,280,421
Kiosk & ATM	8 adet			49,919	62,132	71,177	72,601	74,053	75,534
Billboard	10 adet			40,343	46,050	47,202	48,146	49,109	50,091
Bina Yönetim Geliri				1,146,449	1,341,496	1,464,225	1,519,448	1,549,837	1,580,834
Toplam Diğer Gelirler				1,236,711	1,449,678	1,582,604	1,640,195	1,672,999	1,706,459
Efektif Brüt Gelir				4,679,411	5,892,417	6,467,203	6,715,571	6,849,883	6,986,880
Toplam İşletme Giderleri (-)				1,620,238	1,711,342	1,825,409	1,879,238	1,901,324	1,923,543
Toplam Sabit Giderler (-)				188,548	214,707	228,140	235,084	239,785	244,581
NET İŞLETME GELİRİ		0	0	2,870,624	3,966,367	4,413,654	4,601,249	4,708,773	4,818,757
Dönem Sonu Değeri									56,257,128
NET GELİR		0	0	2,870,624	3,966,367	4,413,654	4,601,249	4,708,773	61,075,885
Girişimci Karı		0	0	86,119	118,991	132,410	138,037	141,263	144,563
Geliştirme Maliyeti		11,652,531	17,828,373						
NET NAKİT AKIŞI		-11,652,531	-17,828,373	2,784,506	3,847,376	4,281,245	4,463,212	4,567,510	60,931,322

Alışveriş merkezi nakit akışı verileri, Senaryo 2 - konsolide nakit akışı analizinde kullanılmıştır.



Senaryo 2 – İş Oteli (modül 2)

- § Otelin oda sayısı 163 olup, otel 365 gün süre ile hizmet sunacaktır.
- § 4 yıldızlı olacağı kabul edilen otel oda+kahvaltı sistemi ile işletilecektir. Nakit akış projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır.
- § Projeksiyon dönemi, 2 yıllık inşaat dönemi dahil 8 yıl kabul edilmiştir. 4. işletme yılında otelin maliyet ve gelir oranlarının stabilize olacağı kabulü yapılmıştır.
- § Yıllık ortalama oda fiyatları ve doluluk oranları, emsal yatırımlarda geçerli olan fiyatlar ve doluluk oranları ile konu gayrimenkulün kendi dinamikleri dikkate alınarak belirlenmiştir.
- § Otelin birinci işletme yılında, pazara penetre edebilmesi için düşük fiyat stratejisi uygulayacağı (en kısa sürede, mevcut ve gelecekte oluşacak rekabet koşulları çerçevesinde, elde edebileceği pazar payını ele geçirmek amacıyla ürünün başlangıç fiyatını düşük tutma stratejisi) kabul edilerek, ortalama oda geliri birinci işletme yılında 54 ABD\$ olarak kabul edilmiştir.
- § Hesaplamalarımızda konu otelin birinci yılda %42 ortalama yıllık doluluk oranı elde edebileceği, ikinci yılda %50 doluluk oranına ulaşacağı kabul edilmiştir. Kabullerimize göre stabilize yıl doluluk oranı %60'a ulaşacaktır.
- § Departmantal gelirler olarak; yiyecek & içecek gelirleri, toplantı & banket gelirleri, kira gelirleri ve diğer gelirler dikkate alınmıştır.
- § Otel işletmesinde departmantal giderler, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır.

Departmantal giderler; otelin, oda ve ortak mekanların bakımını, yiyecek & içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirilebilmesi için gereken gider kalemlerinden oluşmaktadır.

İşletme giderleri; işletmeci payı, idari ve genel giderler, pazarlama, bakım & onarım, enerji, vb. diğer giderleri içermektedir. İşletme giderleri toplam gelirlerin bir yüzdesi olarak hesaplanmaktadır.

Sabit giderler; mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Sabit giderler olarak, yenileme fonu, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Yenileme fonu olarak, toplam gelirlerin %2'si ayrılmıştır.

Emlak Vergisi

Emlak Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin b bendinde; "Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu hükümleri dairesinde turizm müessesesi belgesi almış olan Gelir veya Kurumlar Vergisi mükelleflerinin adı geçen kanunda yazılı maksatlara tahsis ettikleri ve işletmelerine dahil binaları, inşalarının sona erdiği veya mevcut binaların bu maksada tahsisi halinde turizm müessesesi belgesinin alındığı yılı takip eden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır" ifadesi yer almaktadır.

Dolayısı ile otel kullanımının işletmeye açıldığı yıldan itibaren 5 yıl süre ile emlak vergisinden muaf olacağı; 5. işletme yılından itibaren emlak vergisi ödeneceği kabul edilmiştir. Emlak vergisinin enflasyon oranında artacağı kabul edilmiştir.

- § Girişimci karı %2 olarak öngörülmüştür.
- § Dönem sonu kapitalizasyon oranı %6.8, iskonto oranı ise %13.8 olarak kabul edilmiştir.

**Tablo 15:** Nakit Akış Analizi – Senaryo 2 – İş Oteli (modül 2)

(ABD\$)

Projeksiyon Dönemi	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl	8. yıl
İşletme Dönemi			1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl
GELİRLER								
Yıllık Ortalama Oda Doluluğu			%42	%50	%56	%60	%60	%60
Ortalama Oda Geliri			54	59	63	65	67	68
Toplam Oda Geliri		1,349,347	1,767,002	2,097,784	2,337,531	2,384,282	2,431,967	
Toplam Departmantal Gelirler		695,118	793,870	899,050	978,116	997,678	1,017,632	
Toplam Gelirler		2,044,465	2,560,872	2,996,835	3,315,647	3,381,960	3,449,599	
GİDERLER								
Toplam Departmantal Giderler		736,416	840,683	938,009	995,626	1,015,538	1,035,849	
Toplam İşletme Giderleri		531,561	629,974	710,250	769,230	784,615	800,307	
Toplam Sabit Giderler		47,604	58,067	66,923	73,439	74,908	103,413	
Toplam Giderler		1,315,581	1,528,724	1,715,182	1,838,295	1,875,061	1,939,569	
NET İŞLETME GELİRİ	0	0	728,883	1,032,148	1,281,653	1,477,352	1,506,899	1,510,030
Dönem Sonu Değeri								19,505,654
NET GELİR	0	0	728,883	1,032,148	1,281,653	1,477,352	1,506,899	21,015,684
Girişimci Karı	0	0	14,578	20,643	25,633	29,547	30,138	30,201
Geliştirme Maliyeti	4,694,821	7,183,076						
NET NAKİT AKIŞI	-4,694,821	-7,183,076	714,306	1,011,505	1,256,020	1,447,805	1,476,761	20,985,483

İş oteli nakit akışı verileri, Senaryo 2 - konsolide nakit akışı analizinde kullanılmıştır.

Tablo 16: Konsolide Nakit Akış Analizi – Senaryo 2

Konsolide Nakit Akış	TOPLAM	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl	8. yıl
Net İşletme Gelirleri	108,679,172	0	0	3,599,508	4,998,515	5,695,307	6,078,602	6,215,672	82,091,569
Alışveriş Merkezi	81,636,553	0	0	2,870,624	3,966,367	4,413,654	4,601,249	4,708,773	61,075,885
İş Oteli	27,042,619	0	0	728,883	1,032,148	1,281,653	1,477,352	1,506,899	21,015,684
Geliştirme Maliyeti	41,358,800	16,347,352	25,011,448	0	0	0	0	0	0
Alışveriş Merkezi	29,480,904	11,652,531	17,828,373	0	0	0	0	0	0
İş Oteli	11,877,896	4,694,821	7,183,076	0	0	0	0	0	0
Girişimci Karı	912,122	0	0	100,696	139,634	158,043	167,585	171,401	174,763
Alışveriş Merkezi	761,383	0	0	86,119	118,991	132,410	138,037	141,263	144,563
İş Oteli	150,739	0	0	14,578	20,643	25,633	29,547	30,138	30,201
Nakit Akış		-16,347,352	-25,011,448	3,498,811	4,858,881	5,537,264	5,911,017	6,044,271	81,916,806
Kümülatif Nakit Akış		-16,347,352	-41,358,800	-37,859,989	-33,001,108	-27,463,844	-21,552,827	-15,508,556	66,408,250
İskonto Oranı	%14.6								
Net Bugünkü Değer, ABD\$	8,088,977								
Net Bugünkü Değer, TL	49,608,078								

Geliştirme yaklaşımı ile, konu gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa olarak değeri, 1. senaryo (eğitim kompleksi) sonucunda 49,276,362.- TL, 2. senaryo (alışveriş merkezi + iş oteli) sonucunda 49,608,078.- TL olarak tespit edilmiştir.



6. DEĞERLEME SONUÇLARINA GÖRE NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının geliştirilmemiş boş arsa olarak pazar değerini hesaplamak amacıyla; emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme yaklaşımından yararlanılmıştır. Söz konusu yaklaşımlar ile belirlenen değerler ve uyumlaştırılmış nihai pazar değeri aşağıda belirtilmektedir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	49,455,000.- TL
Geliştirme Yaklaşımı (Eğitim Kompleksi)	49,276,000.- TL
Geliştirme Yaklaşımı (Alışveriş Merkezi + İş Oteli)	49,608,000.- TL
Nihai Değer (KDV hariç)	49,450,000.- TL
Nihai Değer (KDV dahil)	58,350,000.- TL

Temin edebildiğimiz data, analizlerimiz ve gayrimenkul pazarındaki tecrübemize istinaden, kanaatimiz; 25.02.2020 tarihi itibarıyla, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının, geliştirilmemiş boş arsa olarak **KDV hariç pazar değerinin**,

49,450,000.- TL
(KIRKDOKUZMİLYONDÖRTYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI)

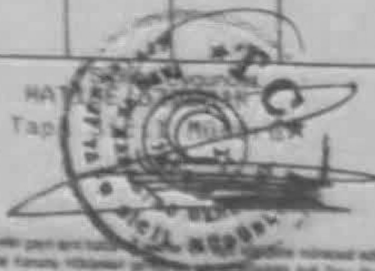
olduğu yönündedir. Pazarda kalma süresi 16-18 ay olarak öngörülmektedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi: Konu gayrimenkul kent merkezi kıyısında yer almakla birlikte, karlılığı yüksek ticari faaliyetler için çok büyük alana sahiptir. Ek olarak, yatırım maliyeti itibarıyla da konu gayrimenkule ilgi gösterecek alıcı sayısının az olacağı sonucuna varılmıştır.

Daha da önemlisi; imar durumuna uygun olarak geliştirilebilecek ticari kullanımları incelediğimizde, Kayseri kentsel alanını kapsayan pazar analizi sonuçları bir çok olası kullanım için arz fazlası oluştuğunu ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, bitmiş ürüne oluşacak talebin düşük olma olasılığının yüksek olması dolayısıyla nakit akışında beklenen geri dönüşleri temin etmenin güç olacağı görülmektedir. Bu durumda, gerek emsal karşılaştırma yaklaşımı, gerekse en iyi ve en verimli kullanım amacı tespiti amaçlı tamamladığımız geliştirme yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak oluşturduğumuz değer takdirimizin, 16-18 ay pazarda kalma koşuluna bağlı olarak piyasa gerçekleriyle uyduğu kanaatindeyiz.

** Bu çalışma, raporda belirtilen kabuller ve kısıtlamalar dahilinde hazırlanmıştır.*

İl	MELİKGAZİ	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi							
Mahallesi	DEMİRCİYAZISI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					Hektar	M2	Dm2
		165	1553	2600	6	9026	.00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	PARUKLU DOK. FAB. İŞL. BİNA, ARSA					
	Sınır	Paftasında					
	Edinme Sebebi	İFRAZ SURET HARCİ 30.03.2005 TARİH VE 3295 NOLU MAKBUZ İLE TAHSİL EDİLDİ					
	Sahibi	Birlik Mensucat Ticaret VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş. :					
Geldiği	Yevmiye No.	Kit No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittiği	
Tanıtıldığı	2537	19	1810		30/07/1983		
Kit No.						Kit No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	



NOT : - Mülkiyetin devri için tapu harcı ve diğer masraflar ödenmelidir.
- Tapu harcı, mülkiyetin devri için ödenen harca ek olarak, tapu harcı masraflarını kapsar.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: HÜSEYİN ÜMİT ŞÜKÜR

Tarih: 19/03/2020 16:31

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
061520210911	20200319-846-F01080	21091

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	1553/2600
Taşınmaz ID:	7249324	Yüzölçüm (m²):	69026.00
İl / İlçe	KAYSERİ/MELİKGAZI	Ana Taşınmaz Nitelik:	PAMUKLU DOKUMA FABRİKASI İŞLETMESİ VE BİNASI VE ARSASI
Kurum Adı:	Melikgazi TM		
Mahalle / Köy Adı:	DEMİRCİ YAZISI M		
Mevki:	KARAMAŞAT		
Cilt / Sayfa	19/1810		
Kayıt Durum:	Aktif		

Teferruat

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem	Terkin İşlem
ŞAPKALI TARAK	32	21070210.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3566 Tarih: 24/08/1965	
RİNK MAKİNASI VATER	14	35299084.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3566 Tarih: 24/08/1965	
VATER MAKİNASI	14	3751151.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 4289 Tarih: 27/09/1968	
CER MAKİNASI	6	3751151.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 4289 Tarih: 27/09/1968	
FİTİL MAKİNASI	2	3751151.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 4289 Tarih: 27/09/1968	
YÜKSEK ÇEKİMLİ KART MAKİNASI	6	3751151.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 4289 Tarih: 27/09/1968	

1 / 9

SU BUHAR TESİSATI	1	201933137.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 1062 Tarih: 19/02/1982	
KLİME TESİSATI	1	23803207.00 ETL		
ATÖLYE TEZGAH VE TESİSATI	1	18456522.00 ETL		
İPLİK HAME PROMOFİL TESİSATI	1	21762865.00 ETL		
DİZEL JENERATÖR GRUBU (TOPLAM 2370 PS)	3	113781166.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 1062 Tarih: 19/02/1982	
HARMAM HALLAÇ MAKİNASI (KOMPLE)	1	85797330.00 ETL		
ŞAPKALI TARAK MAKİNASI (MODERNİZE)	12	4661883.00 ETL		
YÜKSEK ÇEKİMLİ TART MAKİNASI	12	20122033.00 ETL		
CER MAKİNASI (2 KAFA)	8	71176922.00 ETL		
CER MAKİNASI (2 KAFA)	6	100.00 ETL		
FİTİL MAKİNASI (110+4 İĞ)	4	20.00 ETL		
VATER MAKİNASI (400 İĞLİK)	14	100.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ FİTİL MAKİNASI (96) İĞ	4	21002719.00 ETL		
VATER MAKİNASI (420 İĞ)	30	193298690.00 ETL		
VATER MAKİNASI (444 İĞ)	30	217993366.00 ETL		
YÜKSEK ÇEKİMLİ TARAK MAKİNASI TİP K:4006	16	82019577.00 ETL		
MUHTELİF FİLTRE EF 5361	3	860868.00 ETL		
ŞERİT BİRLEŞTİRLEİ RİETER	1	4837211.00 ETL		
VATER CER RİETER	1	5622002.00 ETL		
PENYE MAKİNASI RİETER	4	31546945.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ CER MAKİNASI TİP F 4301	8	35126976.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ FİTİL MAKİNASI TİP F 4301	5	37958097.00 ETL		
MAKAS FIRÇA MAKİNASI	1	5959245.00 ETL		
MAKAS FIRÇA MAKİNASI (ŞARDAN)	1	5108678.00 ETL		
YAKMA HASIL SÖKME MAKİNASI	1	11366065.00 ETL		
VATER MAKİNASI (396 İĞLİK)	19	100.00 ETL		
HARMAM HALLAÇ MAKİNASI	1	67978885.00 ETL		
YÜKSEK KAPASİTELİ TARAKLAR	14	67978885.00 ETL		
EMME VANTİLATÖRÜ (FİLTRE İLE)	3	6140848.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ CER (SB. 92)	6	23468848.00 ETL		
APRE VE KURUTMA MAKİNASI	1	3780041.00 ETL		
SİLİNDİR KURUTMA MAKİNASI	1	12014133.00 ETL		
GERMELİ KURUTMA MAKİNASI	1	24008121.00 ETL		
KALANDİR SİLİNDİRİ	1	365206.00 ETL		

2 / 9

KUMAŞ KALINDIRI	1	10440502.00 ETL		
BOYA JİGERİ	3	16238766.00 ETL		
BOYA FULARD TEFERRUATİ	1	8440315.00 ETL		
BOYA FULARD	1	104730.00 ETL		
GERBER BOYA JİGERİ	2	434674.00 ETL		
SARDAN MAKİNASI	1	10535754.00 ETL		
ÖLÇME ÇİFT KATLAMA MAKİNASI	1	22382311.00 ETL		
ÖLÇME SARMA MAKİNASI	1	100.00 ETL		
DİKİŞ MAKİNASI	2	875090.00 ETL		
KUMAŞ MAKAS VE TEMİZLEME MAKİNASI	1	14054148.00 ETL		
DÖRT SİLİNDİRLİ KALANDIR	1	100.00 ETL		
GENİŞ YIKAMA MAKİNASI	1	23817795.00 ETL		
GENİŞ YIKAMA MAKİNASI	1	19182929.00 ETL		
KASAR AĞARTMA MAKİNASI	4	100.00 ETL		
GARBEN YIKAMA MAKİNASI	1	100.00 ETL		
MERSERİZE MAKİNASI	1	100.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ YAKMA MAKİNASI	1	100.00 ETL		
OTOMATİK GENİŞ BOYAMA MAKİNASI	6	190.00 ETL		
3 SİLİNDİRLİ BOYA FULARI	1	100.00 ETL		
SİLİNDİR KURUTMA MAKİNASI	1	10940557.00 ETL		
GERMELİ KURUTMA MAKİNASI	1	19.00 ETL		
ÖLÇME KATLAMA SARMA MAKİNASI	1	7467409.00 ETL		
ÇAPRAZ BOBİN MAKİNASI	1	100.00 ETL		
BOBİN MAKİNASI 120 İĞLİK	3	5831412.00 ETL		
BOBİN MAKİNASI 192 İĞLİK	2	100.00 ETL		
ÇİFT DÜRÜM MAKİNASI	1	5000.00 ETL		
BOBİN KATLAMA MAKİNASI (48 İĞLİK)	1	100.00 ETL		
EL DÜĞÜM MAKİNASI	50	5000.00 ETL		
EL DÜĞÜM ELEKTÖR	1	1831822.00 ETL		
ALKI AKTARMA MAKİNASI 96 İĞ	2	800.00 ETL		
KART DELME MAKİNASI	2	216897.00 ETL		
1 K VALFLİ APRE FULARI	1	100.00 ETL		
GENİŞ BEYAZLATMA TESİSİ (KASAR)	1	100.00 ETL		
ZİNCİRSİZ MERSERİZE MAKİNASI	1	100.00 ETL		
ÇÖZGÜ MAKİNASI	1	4150680.00 ETL		
ÇÖZGÜ DÜĞÜM MAKİNASI	2	1949702.00 ETL		
ÇÖZGÜ DÜĞÜM MAKİNASI	2	1174795.00 ETL		

3 / 9

HASIL MAKİNASI	1	40253912.00 ETL		
YÜKSEK DEVİRLİ TAM OTOMATİK ATKI AKTARMA MAKİNASI	8	17281906.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ ÇÖZGÜ MAKİNASI MOD. G 2 D	1	10619004.00 ETL		
ÇÖZGÜ DÜĞÜMLEME MAKİNASI (PU ECA)	1	46435586.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ HASIL MAKİNASI (MOD 2)	1	13354664.00 ETL		
DOKUMA TEZGAHI NORRHROP ARMURLU	12	38238942.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	17	100.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	45	45678592.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	20	100.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	94	23490793.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	24	100.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	12	33416636.00 ETL		
ATKI SIYIRMA MAKİNASI	1	3873657.00 ETL		
ÇÖZGÜ MAKİNASI	1	595057.00 ETL		
ÇÖZGÜ MAKİNASI	1	100.00 ETL		
DOK TEZGAHI ARMURLU PİCAMOL	108	96894184.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	30	19668262.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	24	15543755.00 ETL		
İPLİK MUKAVEMETE ELASTİKİYET ÖLÇME ALETİ	1	0 ETL		
DOKUMA TEZGAHI ARMURLU PİCAMOL	72	165118622.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 1062 Tarih: 19/02/1982	
FİTİL MAKİNASI	1	40000.00 ETL		
ATKI SIYIRMA MAKİNASI	1	25000.00 ETL		
HAŞIL TEST APARATI	1	25000.00 ETL		
SULZER DOKUMA TEZGAHI	48	96000000.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 4733 Tarih: 05/12/1983	
ELEKTRİK TESİSATI	1	44464669.00 ETL		
YÜKSEK SÜRATLI BOBİN SARMA MAKİNASI	8	99672.00 ETL		
SAVİO OTOMATİK BOBİN MAKİNASI	10	5000000.00 ETL		
MANŞON GEÇİRME VE BİLEME MAKİNASI	1	150000.00 ETL		
ELEKTRONİK İPLİK TEMİZLEYİCİSİ	10	1000000.00 ETL		
ÇÖZGÜ DÜĞÜM MAKİNASI	1	250000.00 ETL		
ATKI AKTARMA MAKİNASI	1	50000.00 ETL		
CER MAKİNASI	1	50000.00 ETL		

4 / 9

05/05/1977 TARİH VE 4760 YEVMİYE NOLU (M-İPOTEĞİN) 39 PARÇA CİNS VE 10.000.000 TL DEĞERİNDE 05/05/1977 TARİHLİ LİSTEDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE TEFERRAAT VARDIR. 4760 YEV. 05/05/1977	39	10000000.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 4760 Tarih: 05/05/1977	
14/10/1981 TARİH VE 3063 YEVMİYE NOLU 95 PARÇA CİNSİ VE (28.463.341.59) LİRA DEĞERİNDE VE 14/10/1981 TARİH VE 105734 SAYILI YAZIYA BAĞLI LİSTEDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE TEFERRUAT VARDIR 14/10/1981 TARİH 3063 YEV.	1	1.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3063 Tarih: 14/10/1981	
31/12/1992 TARİH 457 SAYILI YAZIYA EKLİ 396 PARÇA VE 50.000.000.000 TL DEĞERİNDE TEFERRUAT VARDI. 31/12/1992 TARİH 8041 YEV.	1	1.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 8041 Tarih: 31/12/1992	
08/02/2007 TARİHLİ LİSTE BAHSİ GEÇEN 4314 DET TEŞHİZAT	4314	315578.00 TL	Melikgazi TM Teferruat Tesisi Yev: 2549 Tarih: 14/02/2007	
ŞAPKALI TARAK	32	21070210.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3566 Tarih: 24/08/1965	
RİNK MAKİNASI VATER	14	35299084.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3566 Tarih: 24/08/1965	
VATER MAKİNASI	14	3751151.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 4289 Tarih: 27/09/1968	
CER MAKİNASI	6	3751151.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 4289 Tarih: 27/09/1968	
FİTİL MAKİNASI	2	3751151.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 4289 Tarih: 27/09/1968	
YÜKSEK ÇEKİMLİ KART MAKİNASI	6	3751151.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 4289 Tarih: 27/09/1968	
SU BUHAR TESİSATI	1	201933137.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 1062 Tarih: 19/02/1982	
KLİME TESİSATI	1	23803207.00 ETL		
ATÖLYE TEZGAH VE TESİSATI	1	18456522.00 ETL		
İPLİKHAME PROMOFİL TESİSATI	1	21762865.00 ETL		
DİZEL JENERATÖR GRUBU (TOPLAM 2370 PS)	3	113781166.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 1062 Tarih: 19/02/1982	
HARMAM HALLAÇ MAKİNASI (KOMPLE)	1	85797330.00 ETL		
ŞAPKALI TARAK MAKİNASI (MODERNİZE)	12	4661883.00 ETL		
YÜKSEK ÇEKİMLİ TART MAKİNASI	12	20122033.00 ETL		
CER MAKİNASI (2 KAFA)	8	71176922.00 ETL		

5 / 9

CER MAKİNASI (2 KAFA)	6	100.00 ETL		
FİTİL MAKİNASI (110+4 İĞ.)	4	20.00 ETL		
VATER MAKİNASI (400 İĞLİK)	14	100.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ FİTİL MAKİNASI (96) İĞ	4	21002719.00 ETL		
VATER MAKİNASI (420 İĞ)	30	193298690.00 ETL		
VATER MAKİNASI (444 İĞ)	30	217993366.00 ETL		
YÜKSEK ÇEKİMLİ TARAK MAKİNASI TİP K:4006	16	82019577.00 ETL		
MUHTELİF FİLTRE EF 5361	3	860868.00 ETL		
ŞERİT BİRLEŞTİRLEİ RIETER	1	4837211.00 ETL		
VATER CER RIETER	1	5622002.00 ETL		
PENYE MAKİNASI RIETER	4	31546945.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ CER MAKİNASI TİP F 4301	8	35126976.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ FİTİL MAKİNASI TİP F 4301	5	37958097.00 ETL		
MAKAS FIRÇA MAKİNASI	1	5959245.00 ETL		
MAKAS FIRÇA MAKİNASI (ŞARDAN)	1	5108678.00 ETL		
YAKMA HASIL SÖKME MAKİNASI	1	11366065.00 ETL		
VATER MAKİNASI (396 İĞLİK)	19	100.00 ETL		
HARMAM HALLAÇ MAKİNASI	1	67978885.00 ETL		
YÜKSEK KAPASİTELİ TARAKLAR	14	67978885.00 ETL		
EMME VANTİLATÖRÜ (FİLTRE İLE)	3	6140848.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ CER (SB. 92)	6	23468848.00 ETL		
APRE VE KURUTMA MAKİNASI	1	3780041.00 ETL		
SİLİNDİR KURUTMA MAKİNASI	1	12014133.00 ETL		
GERMELİ KURUTMA MAKİNASI	1	24008121.00 ETL		
KALANDİR SİLİNDİRİ	1	365206.00 ETL		
KUMAŞ KALINDIRI	1	10440502.00 ETL		
BOYA JİGERİ	3	16238766.00 ETL		
BOYA FULARD TEFERRUATI	1	8440315.00 ETL		
BOYA FULARD	1	104730.00 ETL		
GERBER BOYA JİGERİ	2	434674.00 ETL		
SARDAN MAKİNASI	1	10535754.00 ETL		
ÖLÇME ÇİFT KATLAMA MAKİNASI	1	22382311.00 ETL		
ÖLÇME SARMA MAKİNASI	1	100.00 ETL		
DİKİŞ MAKİNASI	2	875090.00 ETL		
KUMAŞ MAKAS VE TEMİZLEME MAKİNASI	1	14054148.00 ETL		
DÖRT SİLİNDİRLİ KALANDİR	1	100.00 ETL		
GENİŞ YIKAMA MAKİNASI	1	23817795.00 ETL		

6 / 9

GENİŞ YIKAMA MAKİNASI	1	19182929.00 ETL		
KASAR AĞARTMA MAKİNASI	4	100.00 ETL		
GARBEN YIKAMA MAKİNASI	1	100.00 ETL		
MERSERİZE MAKİNASI	1	100.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ YAKMA MAKİNASI	1	100.00 ETL		
OTOMATİK GENİŞ BOYAMA MAKİNASI	6	190.00 ETL		
3 SİLİNDİRLİ BOYA FULARI	1	100.00 ETL		
SİLİNDİR KURUTMA MAKİNASI	1	10940557.00 ETL		
GERMELİ KURUTMA MAKİNASI	1	19.00 ETL		
ÖLÇME KATLAMA SARMA MAKİNASI	1	7467409.00 ETL		
ÇAPRAZ BOBİN MAKİNASI	1	100.00 ETL		
BOBİN MAKİNASI 120 İĞLİK	3	5831412.00 ETL		
BOBİN MAKİNASI 192 İĞLİK	2	100.00 ETL		
ÇİFT DÜRÜM MAKİNASI	1	5000.00 ETL		
BOBİN KATLAMA MAKİNASI (48 İĞLİK)	1	100.00 ETL		
EL DÜĞÜM MAKİNASI	50	5000.00 ETL		
EL DÜĞÜM ELEKTÖR	1	1831822.00 ETL		
ALKI AKTARMA MAKİNASI 96 İĞ	2	800.00 ETL		
KART DELME MAKİNASI	2	216897.00 ETL		
1 K VALFLİ APRE FULARI	1	100.00 ETL		
GENİŞ BEYAZLATMA TESİSİ (KASAR)	1	100.00 ETL		
ZİNCİRSİZ MERSERİZE MAKİNASI	1	100.00 ETL		
ÇÖZGÜ MAKİNASI	1	4150680.00 ETL		
ÇÖZGÜ DÜĞÜM MAKİNASI	2	1949702.00 ETL		
ÇÖZGÜ DÖĞÜM MAKİNASI	2	1174795.00 ETL		
HASIL MAKİNASI	1	40253912.00 ETL		
YÜKSEK DEVİRLİ TAM OTOMATİK ATKI AKTARMA MAKİNASI	8	17281906.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ ÇÖZGÜ MAKİNASI MOD. G 2 D	1	10619004.00 ETL		
ÇÖZGÜ DÜĞÜMLEME MAKİNASI (PU ECA)	1	46435586.00 ETL		
YÜKSEK VERİMLİ HASIL MAKİNASI (MOD 2)	1	13354664.00 ETL		
DOKUMA TEZGAHI NORRHROP ARMURLU	12	38238942.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	17	100.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	45	45678592.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	20	100.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	94	23490793.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	24	100.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	12	33416636.00 ETL		

7 / 9

ATKI SIYIRMA MAKİNASI	1	3873657.00 ETL		
ÇÖZGÜ MAKİNASI	1	595057.00 ETL		
ÇÖZGÜ MAKİNASI	1	100.00 ETL		
DOK TEZGAHI ARMURLU PİCAMOL	108	96894184.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	30	19668262.00 ETL		
DOK TEZGAHI EKSANTİRİKLİ PİCAMOL	24	15543755.00 ETL		
İPLİK MUKAVEMETE ELASTİKİYET ÖLÇME ALETİ	1	0 ETL		
DOKUMA TEZGAHI ARMURLU PİCAMOL	72	165118622.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 1062 Tarih: 19/02/1982	
FİTİL MAKİNASI	1	40000.00 ETL		
ATKI SIYIRMA MAKİNASI	1	25000.00 ETL		
HAŞIL TEST APARATI	1	25000.00 ETL		
SULZER DOKUMA TEZGAHI	48	96000000.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 4733 Tarih: 05/12/1983	
ELEKTRİK TESİSATI	1	44464669.00 ETL		
YÜKSEK SÜRATLI BOBİN SARMA MAKİNASI	8	99672.00 ETL		
SAVİO OTOMATİK BOBİN MAKİNASI	10	5000000.00 ETL		
MANŞON GEÇİRME VE BİLEME MAKİNASI	1	150000.00 ETL		
ELEKTRONİK İPLİK TEMİZLEYİCİSİ	10	1000000.00 ETL		
ÇÖZGÜ DÜĞÜM MAKİNASI	1	250000.00 ETL		
ATKI AKTARMA MAKİNASI	1	50000.00 ETL		
CER MAKİNASI	1	50000.00 ETL		
05/05/1977 TARİH VE 4760 YEVMİYE NOLU (M-İPOTEĞİN) 39 PARÇA CİNS VE 10.000.000 TL DEĞERİNDE 05/05/1977 TARİHLİ LİSTEDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE TEFERRAAT VARDIR. 4760 YEV. 05/05/1977	39	10000000.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 4760 Tarih: 05/05/1977	
14/10/1981 TARİH VE 3063 YEVMİYE NOLU 95 PARÇA CİNSİ VE (28.463.341.59) LİRA DEĞERİNDE VE 14/10/1981 TARİH VE 105734 SAYILI YAZIYA BAĞLI LİSTEDE BELİRTİLDİĞİ ÜZERE TEFERRUAT VARDIR 14/10/1981 TARİH 3063 YEV.	1	1.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3063 Tarih: 14/10/1981	
31/12/1992 TARİH 457 SAYILI YAZIYA EKLİ 396 PARÇA VE 50.000.000.000 TL DEĞERİNDE TEFERRUAT VARDI. 31/12/1992 TARİH 8041 YEV.	1	1.00 ETL	Melikgazi TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 8041 Tarih: 31/12/1992	
08/02/2007 TARİHLİ LİSTE BAHSİ GEÇEN 4314 DET TEŞHİZAT	4314	315578.00 TL	Melikgazi TM Teferruat Tesisi Yev: 2549 Tarih: 14/02/2007	

Mülkiyet

8 / 9

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
16188265	(SN:6397249) BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1780027635	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Melikgazi TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 2577 Tarih: 20/07/1983	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 29/01/2019 tarih 2019/602 sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir.		Melikgazi TM Satışa Arz Şerhinin Tesis Yev: 3369 Tarih: 30/01/2019	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece /Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
11,000,000.00 USD	YILLIK %22 DEĞİŞ KEN	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Melikgazi TM İpotek Tesis Yev: 10860 Tarih: 16/04/2013	

İpotek (Şerh / Beyan)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL 10.İCRA DAİRESİ nin 29/01/2019 tarih 2019/602 sayılı Resmi Yazı		Melikgazi TM İlk 150/C Şerhi Tesis Yev: 3369 Tarih: 30/01/2019	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece /Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
6,000,000.00 TL	yıllık% 24,50	2/0	F.B.K.	Var	(SN:176459347) YAŞAR KÜÇÜKÇALIK : NUH MEHMET Oğlu	Melikgazi TM İpotek Tesis Yev: 34176 Tarih: 03/09/2018	



Güniz ÇELEN CRE, MAI, FRICS
Lisanslı Değerleme Uzmanı M.Arch. MBA



2017 Landauer / White Ödülü sahibi

- 2003 - **ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**, İstanbul
Yönetim Kurulu Başkanı
- 2003 - **ÇELEN STRATEJİK YATIRIM ÇÖZÜMLERİ Ltd.**, İstanbul
Kurucu Ortak
- 1995 - 2003 **ÇELEN DEĞERLEME MERKEZİ**, İstanbul
Genel Müdür
- 1989 - 1995 **ÇELEN ve ÇELEN PROJE GELİŞTİRME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ Ltd.**, İstanbul
Proje Geliştirme Uzmanı
- 1988 - 1995 **KISKA HOLDING A.Ş.** İstanbul
Başkan Yardımcısı – Yatırımlar
- İSTANBUL TURİZM ve OTELCİLİK A.Ş.** The Marmara Otelleri, İstanbul
İcra Kurulu Üyesi
- 1984 - 1988 **KISKA YATIRIM ve ULUSLARARASI TİCARET MERKEZİ**, İstanbul
Genel Müdür Yardımcısı
- 1981 - 1984 **UNITED CONTRACTORS HOLDING Inc.** İstanbul
Proje Mühendisi

MESLEKİ ÜYELİK VE SORUMLULUKLAR

- CRE The Counselors of Real Estate Global** – Yönetim Kurulu Üyesi (2019) Chicago, ILL, ABD
- CRE The Counselors of Real Estate Global** – Stratejik Planlama Komitesi Üyesi (2019) Chicago, ABD
- CRE The Counselors of Real Estate ABD** – Avrupa Yönetim Kurulu Başkanı (2016-2018)
- CRE The Counselors of Real Estate ABD** – Avrupa Yönetim Kurulu Üyesi (2014-2016)
- Appraisal Institute ABD** – Yönetim Kurulu Üyesi (2012-2016) Chicago, ABD
- Appraisal Institute ABD** – Uluslararası İlişkiler Komitesi Üyesi
- DUD Değerleme Uzmanları Derneği** – Kurucu Onursal Başkan (2001-2007)
- Darüşşafaka Cemiyeti** – Yönetim Kurulu Üyesi (2014-2020)
- The Royal Institution of Chartered Surveyors**, Mahkeme Bilirkişiliği, İngiltere
- ULI, Urban Land Institute** – Türkiye İcra Komitesi Üyesi (2000-2015)
- TMMMB Türk Müşavir Mimarlar ve Mühendisler Birliği** - Yönetim Kurulu Üyesi (2006-2008)
- İPYD – İstanbul Proje Yönetim Derneği** – Yönetim Kurulu Üyesi (1999-2000)
- YASED – Yabancı Sermaye Derneği** – Denetçi ve Yüksek Danışma Kurulu Üyesi
- Mimarlar Odası**, Üye, İstanbul

EĞİTİM ve ÜNVANLAR

- 2003 - 2005 **The Royal Institution of Chartered Surveyors**, Londra, İngiltere
FRICS, 1174263
- 1999-2005 **Appraisal Institute**, Chicago, ABD
MAI, 12302
- 2003 **SPK Sermaye Piyasası Kurulu, TDUB Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği**
Değerleme Uzmanlığı Lisansı, No: 400104, Dönem Birincisi
- 1999 - 2002 **The Counselors of Real Estate**, Chicago, ABD
CRE, 2085
- 1994 - 1995 **Koç Üniversitesi, İdari Bilimler Fak. İşletme Enstitüsü**, İstanbul
Finans ağırlıklı İşletme Yüksek Lisansı, **MBA**
- 1981 - 1982 **Boğaziçi Üniversitesi, İşletme Lisansüstü Programı**, İstanbul
Proje Yönetimi Programı
- 1976 - 1981 **Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Endüstri Müh. Bölümü / Mimarlık Bölümü**, Ankara
Lisansüstü, **M. Arch.**
- 1972 – 1976 **Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Bölümü**, Ankara
Lisans, **B. Arch.**



Zeynep POYRAZ, Lisanslı Değerleme Uzmanı- Şehir Plancısı, B.Sc. & Gayrimenkul Geliştirme M.Sc.

DENEYİM

2012 -	ÇELEN KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. , İstanbul Kıdemli Uzman
2011 - 2012	DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. , İstanbul Uzman
2009 - 2010	VİZYON TAŞINMAZ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. , İstanbul Uzman Yardımcısı

MESLEKİ ÜYELİKLER ve ÜNVANLAR

Lisanslı Değerleme Uzmanı, No: 402698, Sermaye Piyasası Kurulu, İstanbul

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Üye, İstanbul

EĞİTİM

2012	Appraisal Institute , ABD. 1. Seviye başarı ile tamamlandı.
2009 - 2018	M.Sc. Gayrimenkul Geliştirme Programı, İstanbul Teknik Üniversitesi , İstanbul
2004 - 2009	B.Sc. Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü , İzmir