

Rainbow Polikarbonat San. Tic. A.Ş.

Gayrimenkul

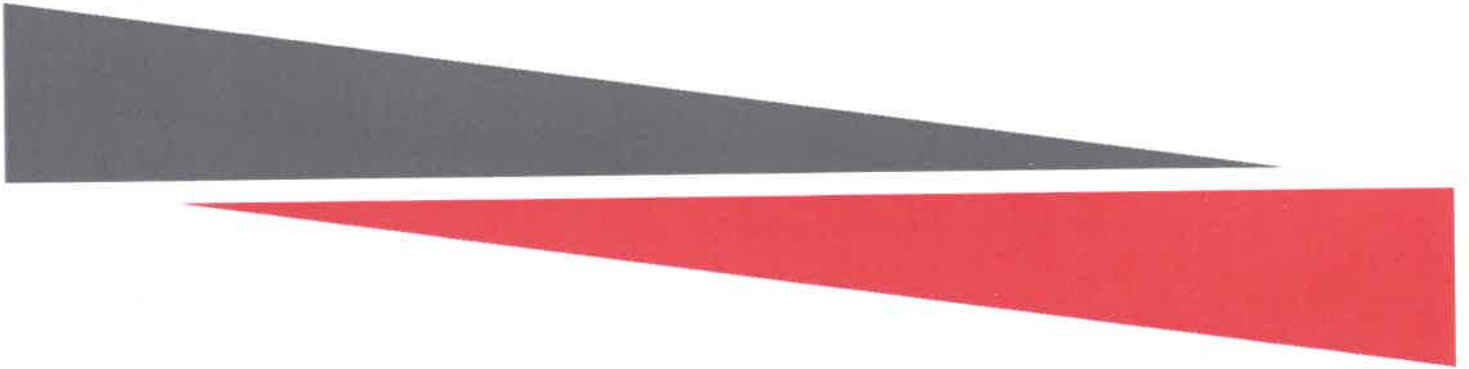
Fabrika

Değerleme

Hacılar / Kayseri

Raporu

2020B278 / 11.12.2020



Rainbow Polikarbonat San. Tic. A.Ş.

Organize Sanayi Bölgesi 20. Cad. No: 33 Melikgazi/Kayseri

Sayın Hüseyn UYAR,

Talebiniz doğrultusunda Hacılar'da konumlu olan "Fabrika"nın pazar değerine yönelik 2020B278 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 9.851,07 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 7.551,70 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	11.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.055.000.-TL	Onbirmilyonellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.044.900.-TL	Onüçmilyonkırkdörtbindokuzyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 25.11.2020 tarih, 2759 no.lu sözleşme ve 04.12.2020 tarih, 2859 no.lu ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Merve ÇOLAK
Değerleme Uzmanı
Lisans no:409249

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri.....	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	39
Ekler	42

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 2018 ve 2019 değerleri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Karpuzsekisi Mahallesi 20. Cadde No:33 Hacılar/Kayseri	
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Hacılar ilçesi, Karpuzsekisi Mahallesi, 4620 ada 12 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	9.851,07 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı	E: 0,70
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi	

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 3	Yapım yılı: 2019
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Sanayi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	7.551,70 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%6,50
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	15,39 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	400 TL/m ²
FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERİ	7,5 TL/m ² /ay

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

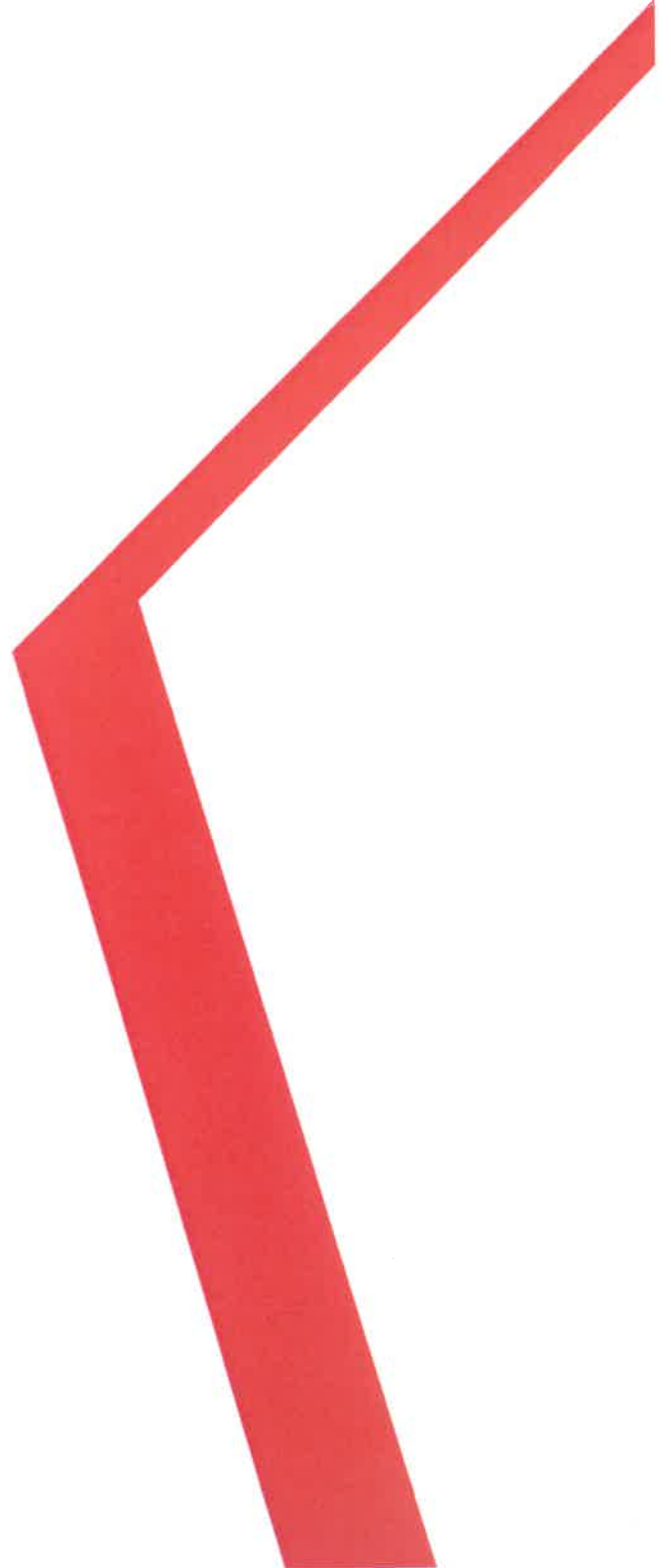
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
----------------------------	-------------------

DEĞER TARİHİ	11.12.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	11.055.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	13.044.900.-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ



Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Rainbow Polikarbonat San. Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 11.12.2020 tarihinde, 2020B278 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Hacılar ilçesi, Karpuzsekisi Köyü, 4620 ada, 12 parsel no.lu gayrimenkulün 11.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Merve ÇOLAK (Lisans No:409249) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 04.12.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış olup çalışmalar 10.12.2020 tarihinde tamamlanmış ve 11.12.2020 tarihinde rapor tanzim edilmiştir. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Rainbow Polikarbonat San. Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2759 no.lu, 25.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi ve 2859 no.lu, 04.12.2020 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 12759 no.lu ve 25.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi ve 2859 no.lu, 04.12.2020 tarihli ek protokol kapsamında; Kayseri ili, Hacılar ilçesi, Karpuzsekisi Köyü, 4620 ada, 12 parsel no.lu gayrimenkulün 11.12.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 2018 ve 2019 değerleri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

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

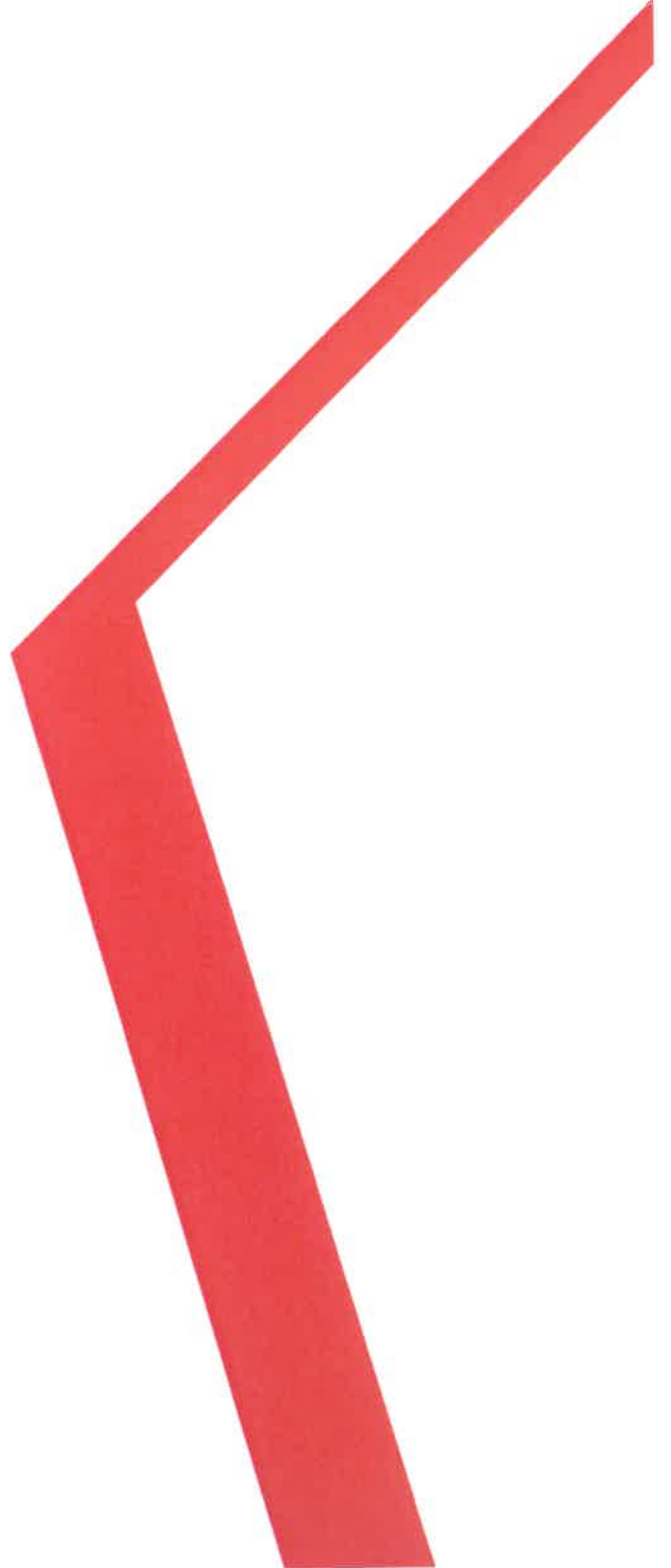
Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Organize Sanayi Bölgesi 20. Cad. No: 33 Melikgazi/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Rainbow Polikarbonat San. Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



Bölüm 2

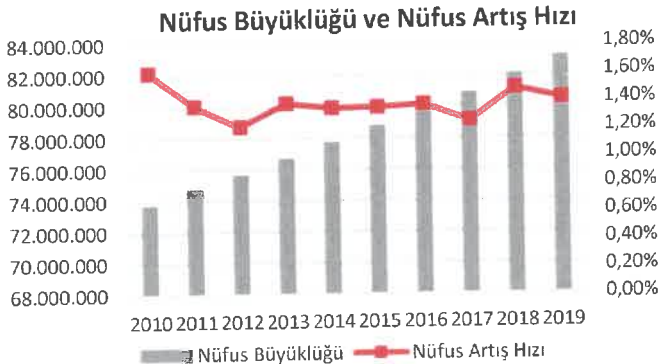
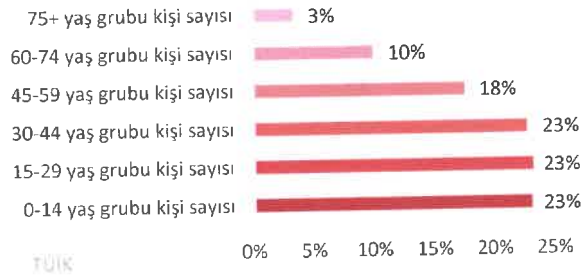
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

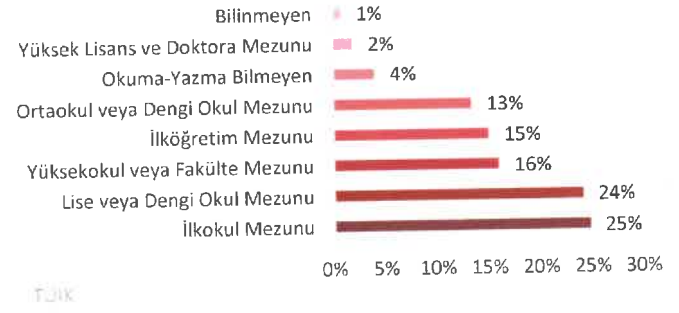
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (%1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, %49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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



TÜİK

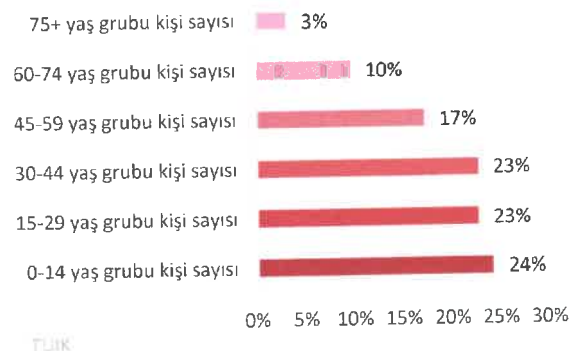


TÜİK

Kayseri

2019 yılında, Türkiye nüfusunun %1,70’inin ikamet ettiği Kayseri, 1.407,409 kişi ile en çok nüfusa sahip 15. il olmuştur. Kayseri nüfusu 2019 yılında %0,98 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,47 olduğu görülmüştür.

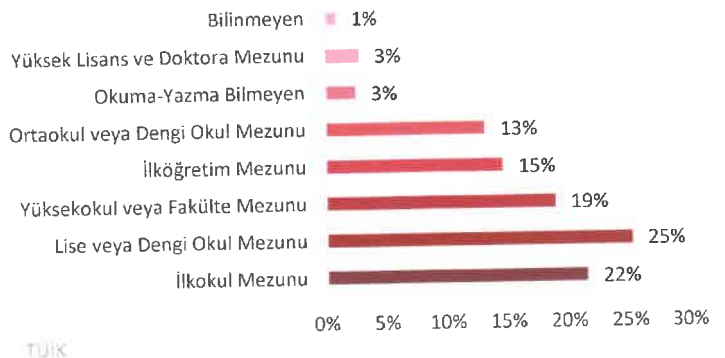
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2019 yılı verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK



■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

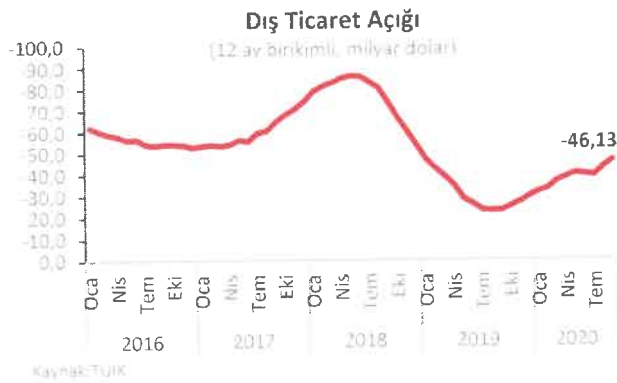


TÜİK

2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı ikinci çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış GSYH bir önceki döneme kıyasla %11,0 daralırken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH ise yıllık bazda %10,0 küçülmüştür. Harcamalar yönünden daralma genele yayılırken üretim tarafında ise az sayıda sektörün büyüme kaydedebildiği görülmüştür. İkinci çeyrekteki daralmanın ardından, temmuz ve ağustos aylarına yönelik öncü veriler ekonominin yeniden büyümeye başladığına işaret etse de son dönemde destekleyici likidite adımlarının geri çekilmesi ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın son çeyrekte yurtiçi talebi sınırlayabileceği düşünülmektedir.

Ekim ayında tüketici fiyatları endeksi bir önceki aya göre %2,1 artarken, yıllık enflasyon Eylül'deki %11,7'den %11,9'a yükselmiştir. Ekim'de hizmet grubunda fiyat artışları görece sınırlı kalırken, mal fiyatlarında döviz kurlarındaki yükselişin ve mevsimsel fiyat ayarlamalarının etkisi görülmüştür. Bununla birlikte, maliyetlerdeki yüksek artış ve yüksek gıda enflasyonu, beklentileri ve fiyatlama davranışlarını olumsuz etkileyerek ikincil riskleri desteklemektedir. Bunun da kısa vadede enflasyonda bir miktar daha yükselişe yol açabileceği düşünülmektedir.



Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon

(%değişim, geçen yılın aynı ayına göre)

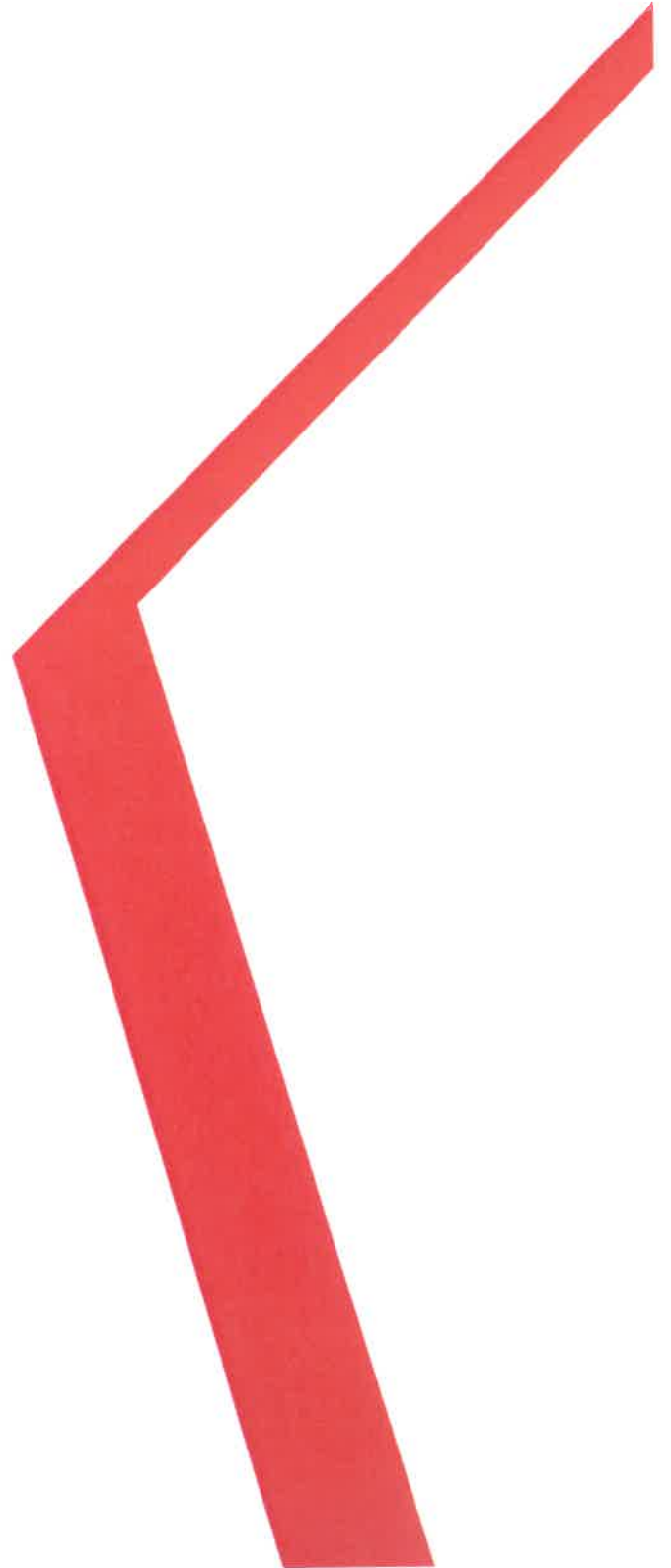


Eylül ayında ihracat yeniden artışa geçerken, ithalatta artış sürmüştür. Temmuz ve ağustos aylarında daralan ihracat 2020 yılı eylül ayında geçen yılın aynı dönemine göre %4,7 artışla 16,0 milyar dolara çıkarken, ithalat aynı dönemde %23,0 artışla 20,8 milyar dolara yükselmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise eylül ayında ihracat bir önceki aya göre %6,7 artarken, ithalat %0,4 gerilemiştir. Eylül ayı verilerinin detayları likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Hacılar
Mahallesi	-
Köyü	Karpuzsekisi
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	4620
Parsel No	12
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Karma Tek Katlı Fabrika Binası ve İki Katlı İdari Bina ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.851,07 m ²
Malik / Hisse	Sümer Plastik Ambalaj Sanayi Ticaret ve Pazarlama Limited Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden 01.12.2020 tarih, saat 09:46 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. Maddesi'ne istinaden taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.) (05.02.2019 tarih ve 349 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, 5.500.000-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (20.08.2014 tarih ve 1484 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-12-2020-09:46



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
061620065369	20201201-1753-F00333	6536

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4620/12
Taşınmaz Kimlik No:	99942975	AT Yüzölçümü(m2):	9851.07
İl/İlçe:	KAYSERİ/HACILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hacılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARPUZSEKİSİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkül:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2959	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARMA TEK KATLI FABRİKA BİNASI VE İKİ KATLI İDARİ BİNA VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
428728582	(SN:5888990) SÜMER PLASTİK AMBALAJ SANAYİ TİCARET VE	-	1/1	9851.07	9851.07	3402 S.Y. Kadastro	-

1 / 3

	PAZARLAMA LİMİTED ŞİRKETİ V					Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-05-2018 1794	
--	-----------------------------	--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	SÜMER PLASTİK AMBALAJ SANAYİ TİCARET VE PAZARLAMA LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Hacılar - 05-02-2019 13:41 - 349	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	5500000.00 TL	%27	1/0	F.B.K.	Hacılar - 20-08-2014 15:10 - 1484
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkil Sebebi Tarih Yev	
Hacılar - KARPUZSEKİSİ Köyü - (Aktif) - 4620 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:5888990) SÜMER PLASTİK AMBALAJ SANAYİ TİCARET VE PAZARLAMA LİMİTED ŞİRKETİ V	5500000.00 TL	Hacılar - 20-08-2014 15:10 - 1484		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) iVknAc8cj kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden 01.12.2020 tarih, saat 09:46 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre yapılan incelemelere istinaden son üç yıllık dönemde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu Kayseri Organize Sanayi Bölgesi içerisinde "Sanayi Alanı" lejandına sahip E:0,50 ve E:0,70 yapılaşma hakkına sahip parseller yer almaktadır.

Kayseri Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde 04.12.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

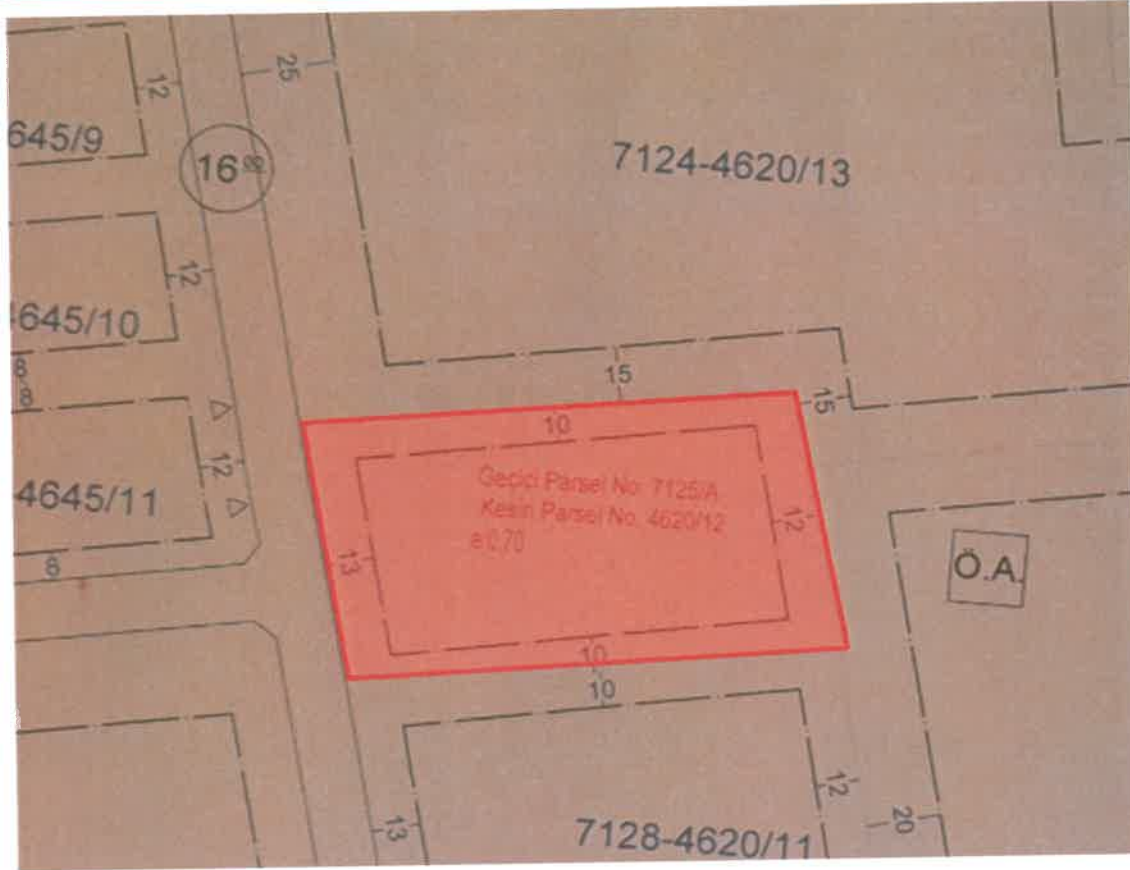
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kayseri OSB Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.07.2007

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,70
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 13 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 12 m'dir.



* Konu parselde ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişiklik bilgilerini içerecek şekilde onaylı imar durumu belgesi için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazların üzerinde yer aldığı parselde ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişiklikleri için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir.

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

Kayseri Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünde 04.12.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	09.09.2015	-	4.498	Yeni yapı	Fabrika binası
Onaylı Mimari Proje	14.12.2018	-	5.691,70	Yeni yapı	Fabrika binası
Yapı Ruhsatı	29.12.2006	1	4.498	Yeni yapı	Fabrika: 4.243 m ² Sığınak: 255 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2016	2	198	İlave	İdare Binası: 198 m ²
Yapı Ruhsatı	25.12.2018	96-18	5.617	Tadilat	Fabrika: 4.423 m ² Sığınak: 698 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496 m ²
Yapı Kullanma İzni	01.03.2019	59-19	5.617	Tadilat	Fabrika: 4.423 m ² Sığınak: 698 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496 m ²
Yapı Kayıt Belgesi	21.11.2018	F5A3DPZ5	1.860	İlave	Sundurma: 1.860 m ²

* Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi 5.617 m² üzerinden alınmış olup yapı kullanma izin belgesine bağlı yapı ruhsatı 14.12.2018 tarihli mimari proje için alınmıştır. Fabrika tesisi ise mevcut

durumda mimari projedeki alana uyumlu olması sebebiyle mimari projedeki alan yasal alan kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Selçuklu Mahallesi Ahmet Ayşe İnci Caddesi No:44/1 Melikgazi / Kayseri adresinde faaliyet gösteren MSO Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 09.05.2015 tarihli "Mimari Proje"; 29.12.2006 tarih, 1 no.lu, 29.12.2006 tarih, 2 no.lu ve 25.12.2018 tarih, 96-18 no.lu "Yapı Ruhsatı"; 01.03.2019 tarih, 59-19 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ve 21.11.2018 tarih F5A3DPZ5 no.lu "Yapı Kayıt Belgesi" mevcuttur. Taşınmazın mevcut durumuna uygun cins tashihi yapılmıştır. Ancak değerlendirme konusu fabrika tesisinde, üretim alanının kapalı alanı mimari projeye uygun olup mimari proje ve ruhsat arasında alansal farklılıklar bulunmaktadır. Mimari projeye uygun olarak tadilat ruhsatı alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikasına ulaşılamamıştır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

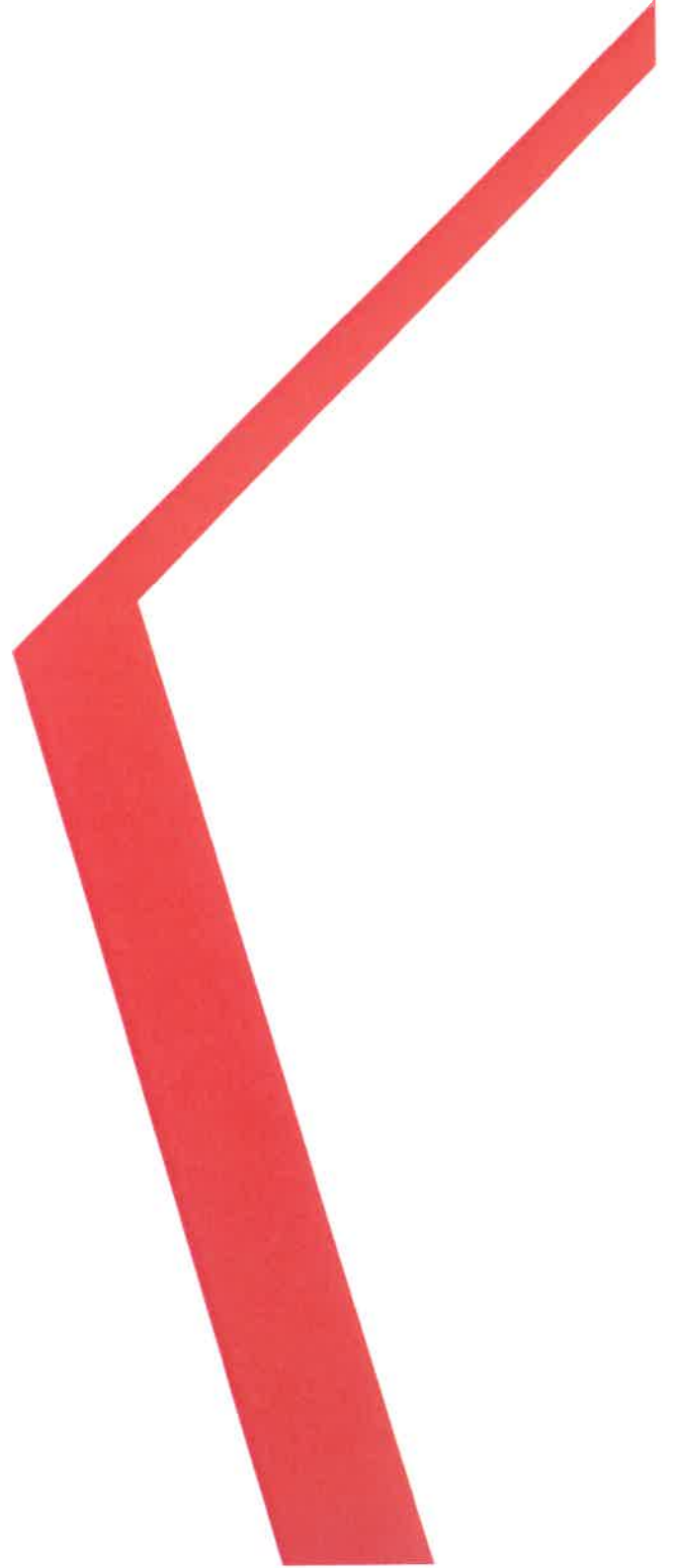
Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

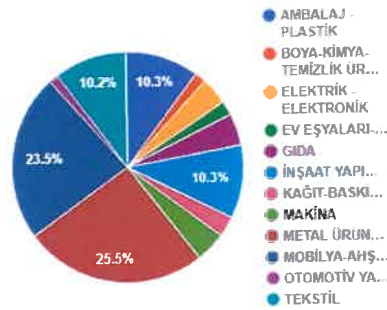
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Arnavutköy Mahallesi, Nispetiye Caddesi, Akmerkez, E3 Blok, 12. Kat, Beşiktaş/İstanbul

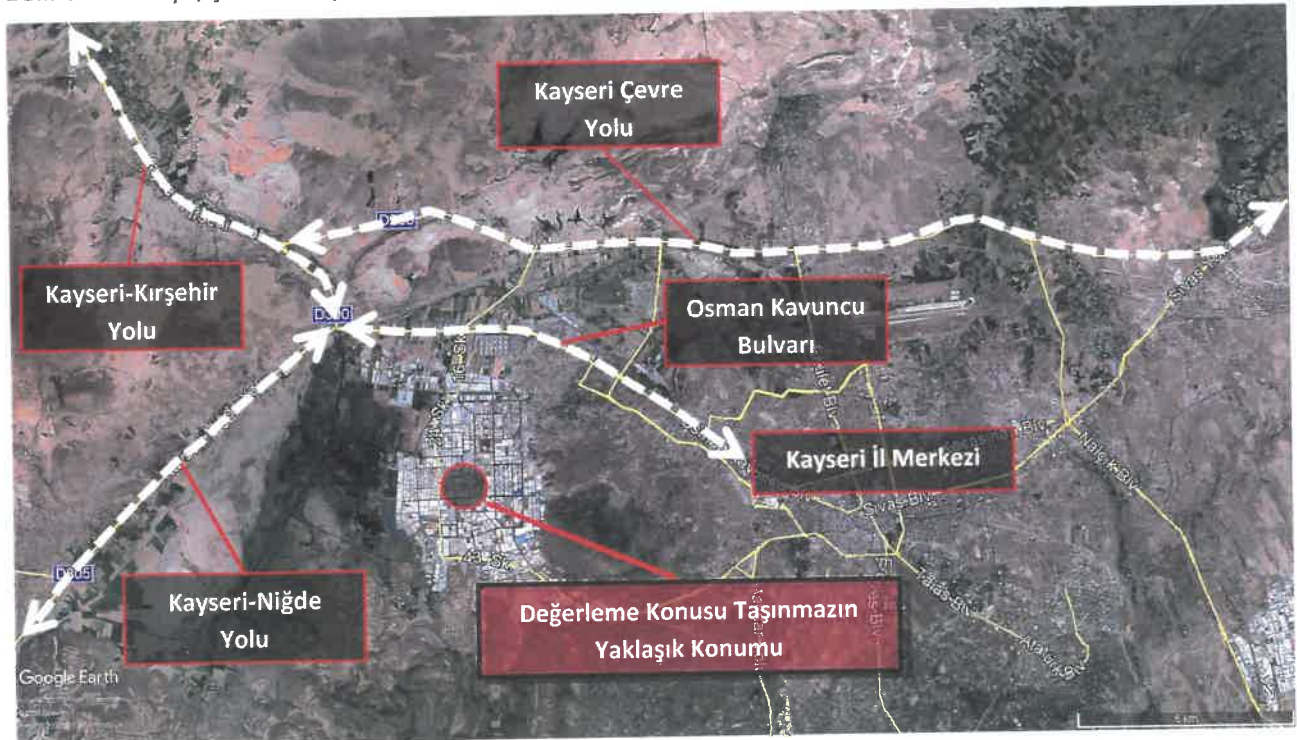
Taşınmaz Kayseri Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almakta olup 20. Cadde'ye cephelidir. Taşınmazın yakın çevresi sanayi parselleri ve fabrika binaları bulunmaktadır. Kayseri Organize Sanayi bölgesi son dönemlerde oldukça hızlı gelişen bir organize sanayi bölgesi olup sanayi bölgesi batı yönünde gelişme sahaları açma çalışmalarında bulunmaktadır.

Kayseri Organize Sanayi Bölgesi, 1976 yılında kurulmuş olup 22.000.000 m² alan üzerinde, yaklaşık 1179 fabrika ve takribi 25 bin araç giriş-çıkışı ile Türkiye'de yer alan 300 civarındaki Organize Sanayi Bölgesi arasında yatırım, üretim, istihdam ve ihracatı ile ilk 10 sırada yer alan, lokomotif konumunda önemli üretim ve cazibe merkezlerinden biridir.

Sektörlere Göre Firma Sayısı Dağılımı



Konu taşınmazın yakın çevresinde Lüks Kadife, Aras Kargo, Mega Vinç, Birlik Metal, Ravaber Yapı Ürünleri, Belinda Mobilya, Şah Mobilya, Hacılar Kalıp Metal ve Haspark Kent Mobilyaları gibi firmalar yer almaktadır.



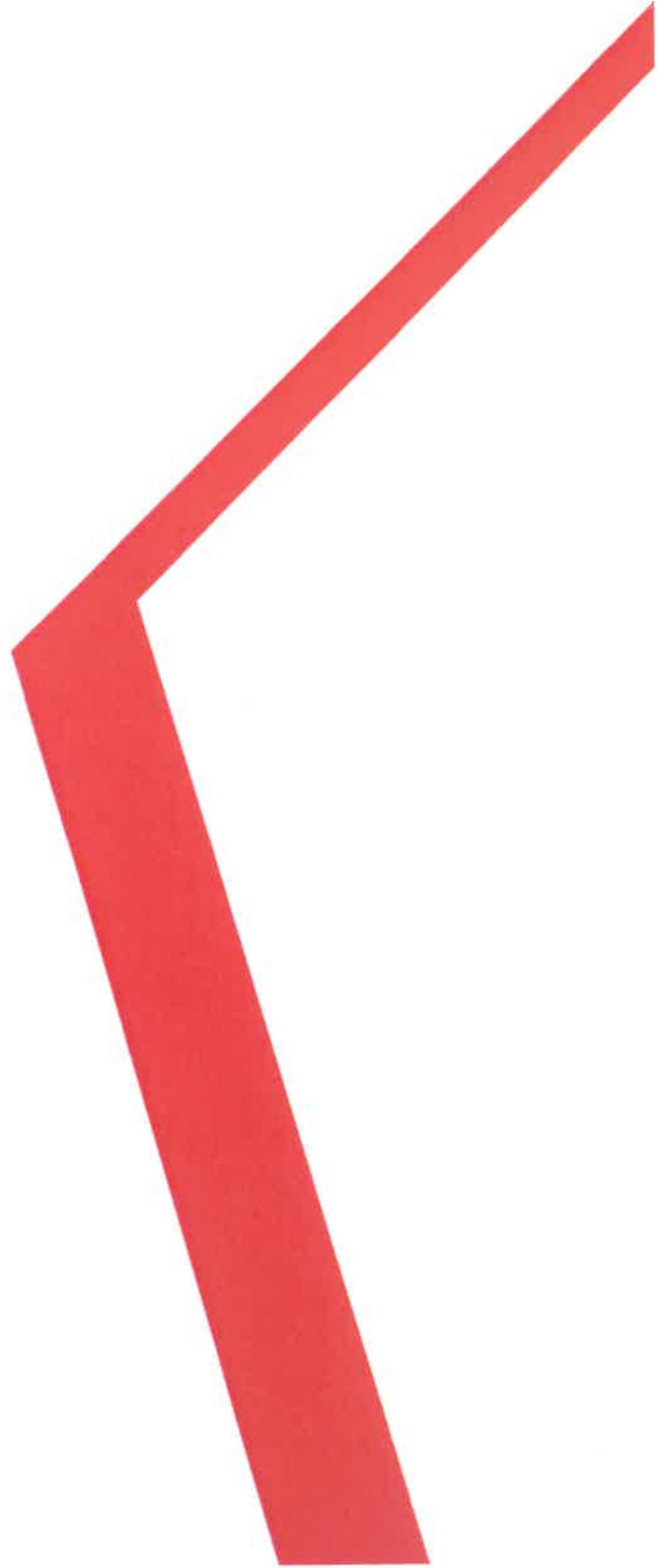


Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Ankara Yolu	6 km
Kayseri İl Merkezi	16 km
Kayseri Erkilet Havalimanı	24 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ



Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Kayseri ili, Hacılar ilçesi, Karpuzsekisi Mahallesi, 4620 ada, 12 parsel 9.851,07 m² yüz ölçümüne sahip olan parsel üzerinde idari bina ve fabrika binası yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul zemin kattan oluşan fabrika binası; zemin kat, 2 normal kattan oluşan idari binadan oluşmaktadır. Söz konusu yapılar yasal durumda 7.551,70 m² kapalı alana sahiptir. Üretim binasının kuzey ve güney cephelerine sundurma alanı eklenmiş olup bu alanlar için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

Değerleme konusu parsel dikdörtgen geometrik şekle sahip olup hafif eğimli bir topoğrafyada yer almaktadır. 20. Cadde'ye yaklaşık 74 m cephesi bulunmaktadır. Söz konusu parselin çevresi beton duvar ve tel çit ile çevrilidir.



Üretim Alanı: Söz konusu yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup yasal ve mevcut durumda 5.198 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmaz onaylı mimari projesindeki kapalı alana uygun olarak inşa edilmiştir. Taşınmazın onaylı mimari projesine göre zemin katında, üretim alanı, ofis alanları, sığınak ve WC alanları yer almaktadır. Taşınmazın mevcut durumunda ise onaylı mimari projesinden farklı olarak sığınak alanı üretim alanına dahil edilmiştir.

İdari Bina: Söz konusu yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kat ve 2 normal kat üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz yasal ve mevcut durumda 493,33 m² alana sahiptir. İdari binanın zemin katından üretim alanına geçiş sağlanmaktadır. Taşınmazın onaylı mimari projesine göre ve mevcut durumda zemin katında giriş holü, yemekhane, idari ofis ve WC alanları; 1. normal katında yönetim odaları, toplantı odası; 2. normal katında ise muhasebe ve pazarlama ofisleri yer almaktadır.

Sundurma Alanları: Değerleme konusu üretim alanının güney ve kuzey cephelerinde depolama amaçlı sundurma alanları oluşturulmuş olup bu alan yasal durumda 1.860 m² mevcut durumda ise 2.220 m² alana sahiptir. Yasal durum haricinde yapılmış olan 360 m² alanlı sundurma alanı harici ve müteferrik işler kapsamında değerlemeye tabi tutulmuştur.

Değerleme konusu taşınmaza ait yaklaşık 360 m² sundurma alanı (yapı kayıt belgesi dahilinde olmayan), yaklaşık 4.730 m² saha betonu, yaklaşık 200 m² beton duvar ve yaklaşık 400 m² tel çit harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

BİNA ALANLARI			
Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal ve Mevcut Alan (m ²)
4620 ada 12 no.lu parsel	Üretim Alanı	Zemin Kat	5.198,37
	TOPLAM		5.198,37
	İdari bina	Zemin kat, 1. normal kat, 2. normal kat	493,33
	TOPLAM		493,33
	Sundurma Alanı	Zemin Kat	1.860,00
	TOPLAM		1.860,00
GENEL TOPLAM			7.551,70

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Prefabrik Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 kat (zemin kat) (Üretim alanı) 3 kat (Zemin kat, 2 normal kat) (İdari bina)
Bina Toplam İnşaat Alanı	7.551,70 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	~2
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

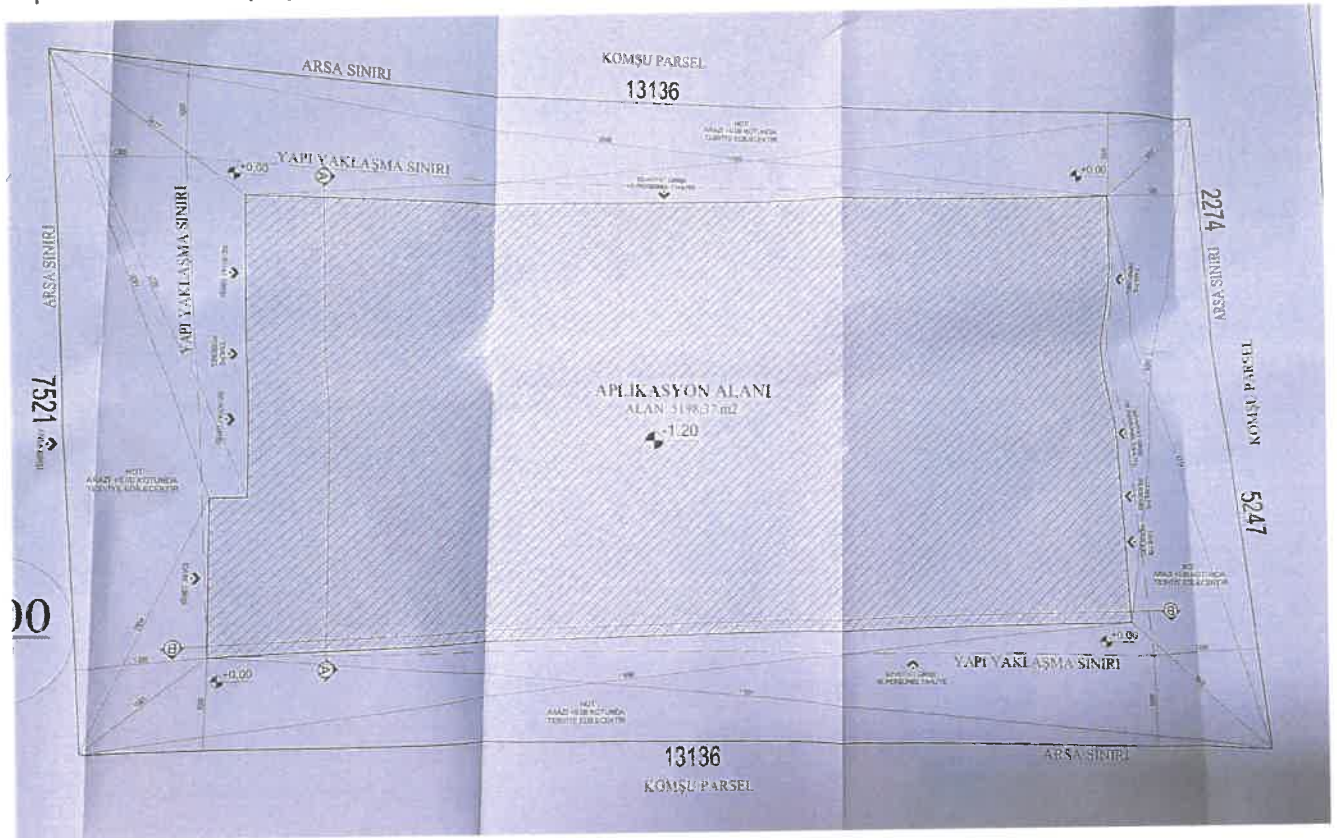
Kullanım Amacı	Fabrika Binası ve İdari Bina
Alanı	7.551,70 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Zemin	Ortak alanlarda brüt beton, ıslak hacimlerde fayans (Üretim alanı) Laminat Parke (İdari bina)
Duvar	Sıva üzeri boya, ıslak hacimlerde fayans (Üretim alanı) Sıva üzeri boya (İdari bina)
Tavan	Panel kaplama (Üretim alanı) Sıva üzeri boya (İdari bina)
Aydınlatma	Floresan (Üretim alanı ve idari bina)

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari projeden farklı olarak üretim alanı içerisinde yer alan sığınak alanı üretim alanına dahil edilmiş olup söz konusu aykırılık geri dönüştürülebilir niteliktedir.

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

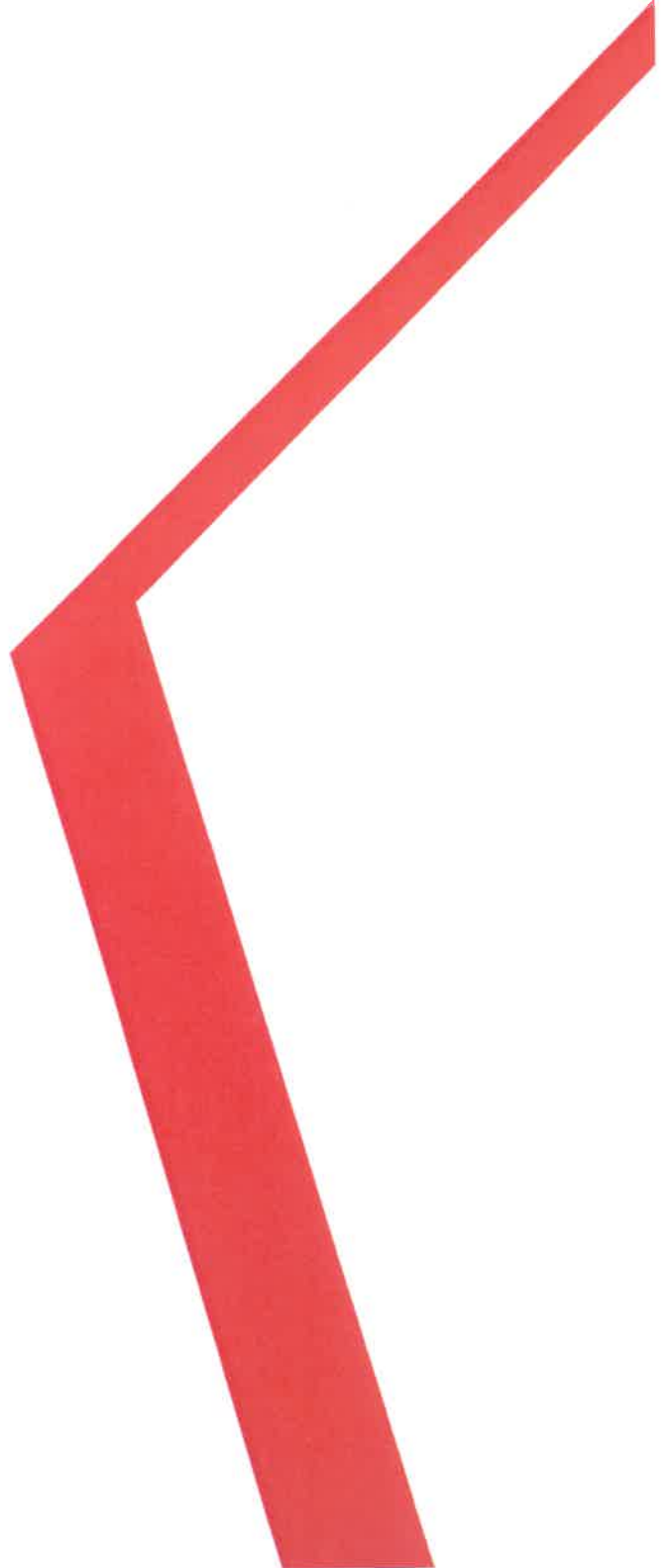
Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte ancak değerlendirme konusu fabrika tesisinde, üretim alanının kapalı alanı mimari projeye uygun olup mimari proje ve ruhsat arasında alansal farklılıklar bulunmaktadır. Bu nedenle 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında mimari projeye uygun yeniden ruhsat alınmasını gerekmektedir.



* Üretim alanının zemin katı mevcutta projesine uygun olarak 5.198,37 m², idari bina ise 493,33 m²'dir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Kayseri OSB içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmazın 20. Cadde'ye yaklaşık 74 m cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların işçiliği orta kalitededir.
- Konu taşınmazın üçüncü kişilere satışında OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.
- Değerleme konusu fabrika tesisinde, üretim alanının kapalı alanı mimari projeye uygun olup mimari proje ve ruhsat arasında alansal farklılıklar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın üretim alanında projeye aykırı olarak sığınak alanı dahil edilmiştir.

✓ FIRSATLAR

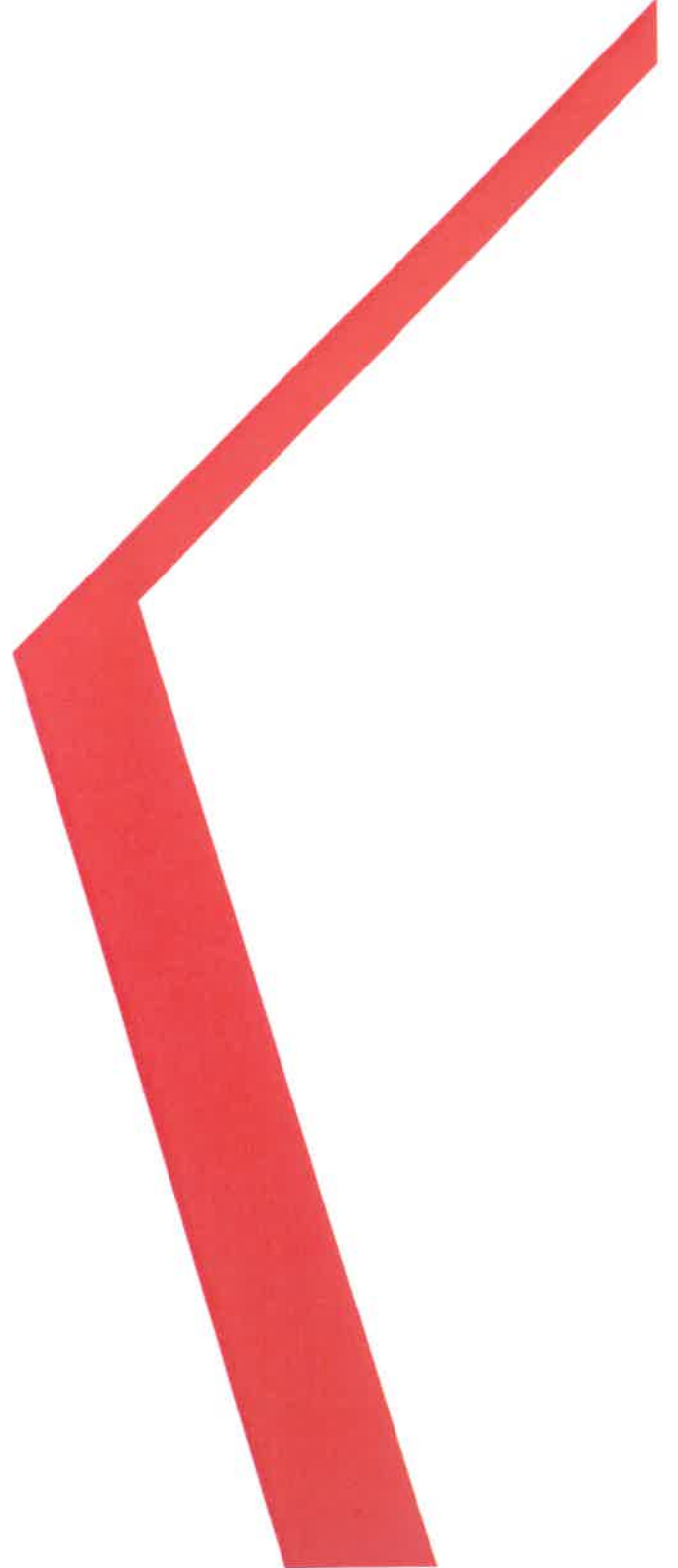
- Değerleme konusu taşınmaz sanayinin yoğun ve gelişmiş olduğu bir bölgede yer almakta olup yakın çevresinde çeşitli dallarda faaliyet gösteren depo ve fabrikalar bulunmaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmeye başlamıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan fabrika tesislerinin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere arsa değerinin tespitinde kullanılmıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Taşınmazın yer aldığı pazarda “Fabrika” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Kayseri OSB'de konumlandır.	Sanayi	E: 0,70	Satılmış (2019 yılı içerisinde)	-	-	450		* Dezavantajlı konumdadır. * Kayseri Organize Sanayi Bölgesi tarafından 18 ay vadeli olarak satılmıştır. * Kayseri Organize Sanayi Bölgesi tarafından satılmıştır.
2	Kayseri Organize Sanayi Bölgesi, 43. Sokak'ta konumlandır.	Sanayi	E: 0,70	Satılmış (2018 yılı içerisinde)	25.000	7.500.000	300		* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Dezavantajlı konumdadır. * Sokak cephelidir.
3	Kayseri Organize Sanayi Bölgesi, 41. Sokak'ta konumlandır.	Sanayi	E: 0,70	Satılmış (2020 yılı içerisinde)	10.000	3.850.000	385		* Dezavantajlı konumdadır. * Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Sokak cephelidir.
4	Kayseri Organize Sanayi Bölgesi içinde 3168 ada 10 parselde konumlandır.	Sanayi	E: 0,70	Satılık	9.948	4.900.000	492		* Daha avantajlı konumdadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Sokak cephelidir.
5	Kayseri Organize Sanayi Bölgesi gelişme alanı Melikgazi ilçesi Eğribucak Mahallesi 6363 ada 16 parselde konumlandır.	Sanayi	E: 0,70	Satılık	4.520	2.440.000	540		* Daha avantajlı konumdadır. * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Sokak cephelidir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmaza benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topografik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın birim satış değerinin 375-400 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Kayseri Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden alınan bilgiler doğrultusunda peşin satışlarda 2018 yılı içerisinde ilk çeyrekte 280-300 TL/m²; 2018 yılı ikinci çeyrekte ve 2019 yılı içerisinde yeni açılan bölgelerde ihale usulu peşin satışlarda 350 TL/m² olduğu ayrıca peşin satış ile vadeli satış arasında yaklaşık %20-%25 fark olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca ülkemizde yaşanan ekonomik dalgalanmaların sanayi sektörünü de olumsuz etkilediği bölgede alım/satımların uzun vadede gerçekleştirildiği bilgisi edinilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde, 29. Sokak üzerinde konumlanmaktadır.	Fabrika	Kiralanmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	4.500	300.000	6	* Benzer konumdadır. * Kapalı alanı daha küçüktür. * 10 yıllık fabrikadır. * Yıllık fiyatıdır. * Dezavantajlı konumdadır. * Kapalı alanı daha küçüktür. * Bakımlı durumdadır. * Sıfır binadır. * Yıllık fiyatıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde, 21. Sokak üzerinde konumlanmaktadır.	Fabrika	Kıralık	900	100.000	9	* Dezavantajlı konumdadır. * Pazarlık payı mevcuttur. * Bakımlı durumdadır. * Sıfır binadır.
3	Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde, 33. Sokak üzerinde konumlanmaktadır.	Fabrika	Kıralık	7.000	60.000	9	* Benzer konumdadır. * Kapalı alanı daha küçüktür. * 25 yıllık binadır. * Yıllık fiyatıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde, 12. Sokak üzerinde konumlanmaktadır.	Fabrika	Kıralık	2.400	260.000	9	* Benzer konumdadır. * Kapalı alanı daha küçüktür. * 25 yıllık binadır. * Yıllık fiyatıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde, 21. Sokak üzerinde konumlanmaktadır.	Fabrika	Kıralık	2.000	180.000	8	* Benzer konumdadır. * Kapalı alanı daha küçüktür. * Yıllık fiyatıdır., * 25 yıllık binadır. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralama incelemesinde değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, yapı kalitesi, kat yüksekliği, konumu ve OSB dahilinde olup olmadığına bağlı olarak değişiklik gösterdiği bilgisi edinilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazın birim kira değerinin 7-7,5 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Ayrıca pazarda yapılan araştırmalar neticesinde bölgede uzun süreli alım/satım söz konusu olmadığından mevcut kiralama oranları düşük fiyattan yapıldığı bilgisi edinilmiştir. Kayseri Organize Sanayi Bölge sınırları içerisinde genellikle kiralama yıllık yapılmakta olup yıllık kiralarda %5-10 aralığında iskonto oranı uygulanmaktadır.

Emsal Krokisi (Arsa)



Emsal Krokisi (Fabrika)



Satılık Arsa:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	450	300	385	492	540
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-25%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	20%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	5%	5%	5%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	15%	0%	0%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		390	432	404	465	462

Kiralık Fabrika:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	6	9	9	9	8
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-15%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	5%	5%	0%	5%	5%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	10%	10%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	7%	-2%	-2%	12%	12%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-15%	0%	-10%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		7,00	8,00	8,00	8,00	8,00

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
4620 ada 12 no.lu parsel	9.851,07	400	3.940.428
TOPLAM DEĞERİ			3.940.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ege Bölgesi	Üst Sınıf	2015	-	1.200 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Tuzla Deri OSB	Üst Sınıf	2020	-	1.500 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Ankara ASO	Orta Sınıf	2018	36.686,86	800 TL/m ²

Emsallerden 1 ve 2 no.lu emsal üst sınıf fabrika tesisi olup söz konusu taşınmaza göre daha niteliklidir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
4620 ada 12 no.lu parsel	9.851,07	400	3.940.428
TOPLAM DEĞERİ			3.940.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Üretim Alanı	5.198	1.000	2%	5.094.403
İdari bina	493	1.250	2%	604.329
Sundurma Alanı	1.860,00	500	2%	911.400
TOPLAM DEĞERİ				6.610.132

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
4620 ada 12 no.lu parsel	Beton Duvar	200,00	120	24.000
	Tel Çit	400,00	40	16.000
	Saha Betonu	4.730,00	60	283.800
	Sundurma	360,00	500	180.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				503.800

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	3.940.000 TL
Harici Müteferik İşler	503.800 TL
Bina Değeri	6.610.132 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	11.053.932 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	11.055.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmaza yakın, 15.000 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde (E:0,50) Kayseri OSB'de konumlu 7.000 m² kapalı alana sahip fabrikanın 60.000 TL/ay bedelle kiralık durumda olduğu ve 11.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

(7.000/0,50=14.000 m²; 15.000-14.000=1.000 m²; 1.000*500=500.000 TL; 11.000.000-500.000=10.500.000 TL)

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 60.000 TL / Ay / 10.500.000 = 0,069

- Değerleme konusu taşınmaza yakın, 3.670 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde (E:0,70) Kayseri OSB'de konumlu 2.400 m² kapalı alana sahip fabrikanın 21.000 TL/ay bedelle kiralanmış durumda olduğu ve 4.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

(2.400/0,50=3.429 m²; 3.670-3.429=241 m²; 241*500=120.500 TL; 4.000.000-120.500=3.879.500 TL)

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 21.000 TL / Ay / 3.879.500 = 0,065

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 7-7,5 TL/ay aralığında olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapalı alan büyüklüğü, bakım durumu kiralanabilmeme kabiliyeti ve pazarlık payıda göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranı %6,5 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
4620 ada 12 no.lu parsel	7.551,70	7,5	56.637,75	6,50%	10.456.200
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					10.455.000

.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Sanayi" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

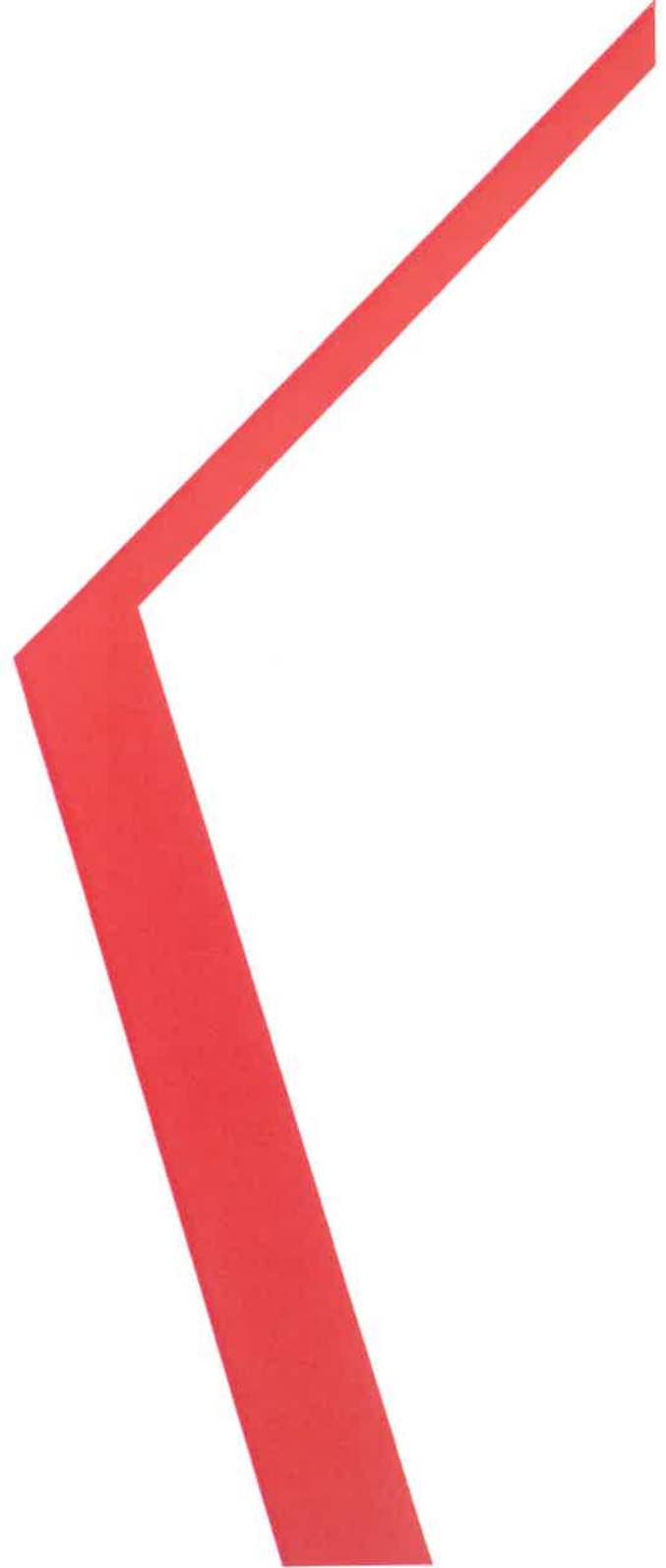
*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ



Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişiklikleri için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 09.05.2015 tarihli "Mimari Proje"; 29.12.2006 tarih, 1 no.lu, 29.12.2006 tarih, 2 no.lu ve 25.12.2018 tarih, 96-18 no.lu "Yapı Ruhsatı"; 01.03.2019 tarih, 59-19 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ve 21.11.2018 tarih F5A3DPZ5 no.lu "Yapı Kayıt Belgesi" mevcuttur. Taşınmazın mevcut durumuna uygun cins tashihi yapılmıştır. Ancak değerlendirme konusu fabrika tesisinde, üretim alanının kapalı alanı mimari projeye uygun olup mimari proje ve ruhsat arasında alansal farklılıklar bulunmaktadır. Mimari projeye uygun olarak tadilat ruhsatı alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesine istinaden taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." beyanı ve "Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 5.500.000-TL tutarında ipotek bulunmaktadır." takyidat kayıtları bulunmakta olup mevcut takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine ya da satışına olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesine istinaden taşınmazın satışı esnasında onay gerektirmektedir.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "fabrika" niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	11.055.000
Gelir Yaklaşımı	10.455.000

**Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 2018 ve 2019 tarihli değeri de bilgi amaçlı olarak rapor kapsamında sunulmuş olup belirtilen tarih için yapılan araştırmalarda 2019 yılında taşınmazın değerinin 9.770.000.-TL (Dokuzmilyonyediüzyetmişbin.-TL); 2018 yılında taşınmazın değerinin 8.445.000.-TL (Sekizmilyonüçyüzdoksanbin.-TL) olduğu bilgisi alınmıştır.*

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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


Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, daha somut verilere dayanmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	11.12.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.055.000.-TL	Onbirmilyonellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.044.900.-TL	Onüçmilyonkırkdörtbindokuzyüz.-TL

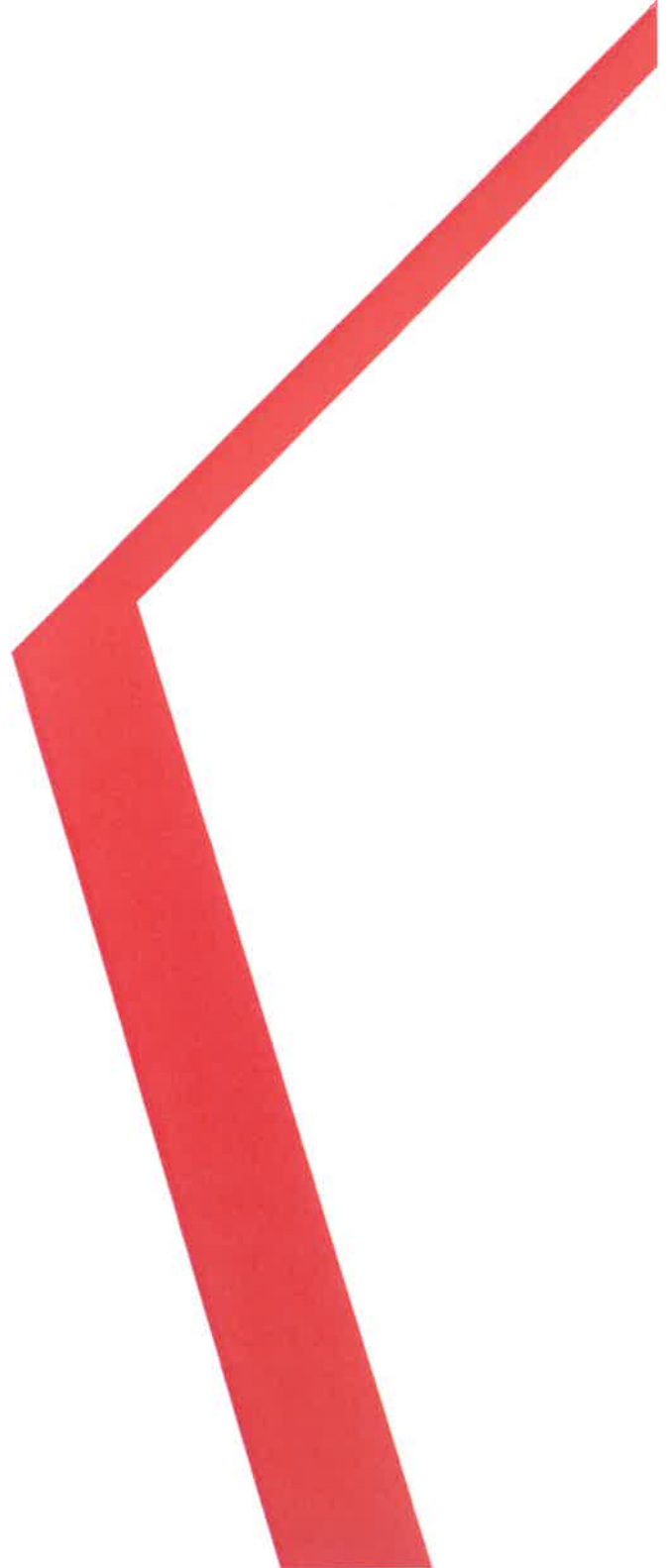

Merve ÇOLAK
Değerleme Uzmanı
Lisans no:409249


Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484


Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER



Bölüm 9

Ekler

- 1 Takyidat Belgesi
- 2 Onaylı İmar Durum Belgesi
- 3 Yapı Ruhsatı
- 4 Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 5 Yapı Kayıt Belgesi
- 6 Fotoğraflar
- 7 Özgeçmişler
- 8 SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-12-2020-09:46



Kayıdı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
061620065369	20201201-1753-F00333	6536

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4620/12
Taşınmaz Kimlik No:	99942975	AT Yüzölçüm(m2):	9851.07
İl/İlçe:	KAYSERİ/HACILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hacılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçüm:	
Mahalle/Köy Adı:	KARPUZSEKİSİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçüm:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2959	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARMA TEK KATLI FABRİKA BİNASI VE İKİ KATLI İDARİ BİNA VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
428728582	(SN:5888990) SÜMER PLASTİK AMBALAJ SANAYİ TİCARET VE	-	1/1	9851.07	9851.07	3402 S.Y. Kadastro	-

1 / 3

	PAZARLAMA LİMİTED ŞİRKETİ V					Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-05-2018 1794	
--	-----------------------------	--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	SÜMER PLASTİK AMBALAJ SANAYİ TİCARET VE PAZARLAMA LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Hacılar - 05-02-2019 13:41 - 349	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590,(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	5500000.00 TL	%27	1/0	F.B.K.	Hacılar - 20-08-2014 15:10 - 1484
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Hacılar - KARPUZSEKİSİ Köyü - (Aktif) - 4620 Ada - 12 Parsel	1/1	(SN:5888990) SÜMER PLASTİK AMBALAJ SANAYİ TİCARET VE PAZARLAMA LİMİTED ŞİRKETİ V	5500000.00 TL	Hacılar - 20-08-2014 15:10 - 1484	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ivkniAc8cj** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 2: Onaylı İmar Durum Belgesi

* Konu parselde ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişiklik bilgilerini içerek şekilde onaylı imar durumu için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir.

Ek 3: Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: **0 0 0 1 8 7 0 6**

1. Ruhsatı veren kurum KAYSERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilave <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın onay tarihi 29.12.2006		4. Ruhsat no 1	
İli : KAYSERİ		8. İmar planı onay tarihi --		5. Pafta no --		6. Ada no --	
İlçe : MELİKGAZİ		9. Parselasyon planı onay tarihi --		10. İmar durumu tarih ve no 22.11.2006 5240		7. Parsel no 7125-A	
Bucak : Köy : Başediye : MELİKGAZİ		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) FABRİKA 9.853,590		12. Tapu tahsis belgesi veren kurum ORGANİZE SAN. BÖL. MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 22.08.2005 3402	
Mahalle : ANBAR		14. Zemin etüdü onay tarihi 09.09.2005		15. ÇED raporu onay tarihi 25.08.2005		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 30.12.2006	
Muhtarlık : ANBAR		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 29.12.2009		18. Ruhsat geçerlilik tarihi 29.12.2009			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, ünvanı BAŞATLI BORU PROFİL SAN. VE TİC. A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı BAŞATLI BORU PROFİL SAN. VE TİC. A.Ş.		25. Hukukî durum		34. Adı soyadı, ünvanı GÖKHAN BAŞBUĞU İNŞAAT MÜH.	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi MİMARŞİNAN		26. Kurum sicil no		27. Bağlı olduğu vergi dai. MİMARŞİNAN		28. Vergi dairesi sicil no 1480035111	
21. Vergi Dairesi Sicil no 1480035111		29. Sigorta sicil no		30. Sözleşme tarihi ve no		31. MÜKAAHİLİK kame no	
22. Adres Organize Sanayi Bölgesi 20. Caddede No:33 KAYSERİ		32. Adresi Organize Sanayi Bölgesi 20. Caddede No:33 KAYSERİ		33. İmza		40. Adres CUMHURİYET M. CUMHURİYET İŞH. KAT:8 NO:103 KAYSERİ	
23. İmza		31. İmza		41. İmza			
42. Yapının Ünitelerin kullanım amacı		43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m ²)		45. Benzer yapı sayısı	
FABRİKA (Hangar Tipi)		1		4.243		1	
SIĞINAK		1		255		1	
46. Toplam yapı sayısı		47. Yapının taban alanı (m ²)		48. Toplam taban alanı (m ²)		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	
1		4.498		4.498		1	
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı		51. Yapı inşaat alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		53. Yapının yol kotu alt kat sayısı	
1		4.498		4.498		1	
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı		57. Yapının yüksekliği (m)	
1		1		1		8,50	
58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı		60. Yapının grubu		61. 1 m ² maliyeti (Bin YTL)	
--		II		B		205,00	
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin YTL)		63. Yapının arsa değeri (Bin YTL)		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin YTL)		65. 1 m ² maliyeti (Bin YTL)	
922.090,00		118.243,08		1.040.333,08		1.040.333,08	

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisi <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Antma		<input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sigınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuru suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Kargas) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel katıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input checked="" type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/> Plak kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmoten <input type="checkbox"/> Ahşap	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU						72. DÖŞEME	
<input checked="" type="checkbox"/> Kat yakıtı <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		Temin şekli <input type="checkbox"/> Temnosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kollektörü <input type="checkbox"/> Müsterek		Yakıt cinsi <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat Yakıt <input type="checkbox"/> Termal				<input type="checkbox"/> Plak kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmoten <input type="checkbox"/> Ahşap	

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adres	79. İmza
09.09.2005	MUSTAFA DENKTAŞ	23584	38144	--	CUMHURİYET M. CUMHURİYET İŞH. K:7 NO:96 KAYSERİ	
09.09.2005	FARUK HÜSREVOĞLU	21804	06/7314	--	CUMHURİYET M. CUMHURİYET İŞH. K:9 NO:121 KAYSERİ	
09.09.2005	SÜLEYMAN SOYAL	06/38-12460	006480075746	--	CUMHURİYET M. CUMHURİYET İŞH. K: 8 NO:100 KAYSERİ	
09.09.2005	YILMAZ DÜZGÜN	33667	644	--	CUMHURİYET M. CUMHURİYET İŞH. KAT:6 NO:75 KAYSERİ	

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No:

0 0 0 1 8 8 0 6

1. Ruhsatı veren kurum KAYSERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilave <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İşinial duvar <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>			3. Ruhsatın onay tarihi 29.12.2006		4. Ruhsat no 2						
İli : KAYSERİ		9. İmar planı onay tarihi --			9. Perselasyon planı onay tarihi --		10. İmar durumu tarih ve no 22.11.2006 5240						
İlçe : MELİKGAZI		11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²) FABRİKA 9.853,590			12. Tapu tahsis belgesi veren kurum ORGANİZE SAN. BÖL. MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 22.08.2005 3402						
Bucak : --		14. Zemin etüdü onay tarihi 09.09.2005		15. ÇED raporu onay tarihi 25.08.2005		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 29.12.2009		18. Ruhsat geçerlilik tarihi 29.12.2009					
Köy : --		16. ÇED raporu onay tarihi 25.08.2005			17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 29.12.2009		18. Ruhsat geçerlilik tarihi 29.12.2009						
Belediye : MELİKGAZI		14. Zemin etüdü onay tarihi 09.09.2005			15. ÇED raporu onay tarihi 25.08.2005		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 29.12.2009						
Mahalle : ANBAR		14. Zemin etüdü onay tarihi 09.09.2005			15. ÇED raporu onay tarihi 25.08.2005		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 29.12.2009						
Muhtarlık : ANBAR		14. Zemin etüdü onay tarihi 09.09.2005			15. ÇED raporu onay tarihi 25.08.2005		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 29.12.2009						
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı soyadı, ünvanı BAŞATLI BORU PROFİL SAN. VE TİC. A.Ş.				24. Adı soyadı, ünvanı BAŞATLI BORU PROFİL SAN. VE TİC. A.Ş.				25. Hukukî durum GÖKHAN BAŞBUĞU İNŞAAT MÜH.					
20. Bağlı olduğu vergi dairesi MİMARŞİNAN				26. Kurum sicil no MİMARŞİNAN				27. Bağlı olduğu vergi dal. MİMARŞİNAN					
21. Vergi Dairesi Sicil no 1460035111				29. Sigorta sicil no --				30. Sözleşme tarihi ve no --					
22. Adres Organize Sanayi Bölgesi 20. Cadde No:33 KAYSERİ				23. İmza <i>[İmza]</i>				32. Adresi Organize Sanayi Bölgesi 20. Cadde No:33 KAYSERİ					
42. Yapının ünitelerin kullanım amacı İDARE BİNASI				43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 198		45. Benzer yapı sayısı 1		46. Toplam yapı sayısı 1		47. Yapının taban alanı (m ²) 92	
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1				50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1				51. Yapı inşaat alanı (m ²) 198					
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı --				54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2				55. Yapının toplam kat sayısı 2					
57. Yapının yüksekliği (m) 6,70				58. İlave kat yüksekliği (m) --				59. Yapının sınıfı III					
61.1 m ² maliyeti (Bin YTL) 334,00				62. Yapının inşaat maliyeti (Bin YTL) 66.132,00				63. Yapının arsa değeri (Bin YTL) 118.243,08					
64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin YTL) 184.375,08				65. Toplam maliyeti (Bin YTL) 334,00				66. Toplam inşaat maliyeti (Bin YTL) 66.132,00					
67. Toplam arsa değeri (Bin YTL) 118.243,08				68. Toplam arsa değeri (Bin YTL) 118.243,08				69. Toplam arsa değeri (Bin YTL) 118.243,08					
70. Toplam arsa değeri (Bin YTL) 118.243,08				71. Toplam arsa değeri (Bin YTL) 118.243,08				72. Toplam arsa değeri (Bin YTL) 118.243,08					

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. İSITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		67. TESİSATLAR <input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Anıma 68. SICAK SU Temin şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müğterek <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Kargas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME <input checked="" type="checkbox"/> Braket <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton	
66. YAKIT CİNSİ <input checked="" type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak kırış <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap							

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi 09.09.2005	74. Adı soyadı MUSTAFA DENKTAŞ	75. Oda sicil no. 23584	76. Bİro tescil no. 38144	77. Oda belge no. --	78. Adresi CUMHURİYET M. CUMHURİYET İŞH. K:7 NO:96 KAYSERİ	79. İmza <i>[İmza]</i>
Statik 09.09.2005	FARUK HÜSREVOĞLU	21804	06/7314	--	CUMHURİYET M. CUMHURİYET İŞH. K:9 NO:121 KAYSERİ	<i>[İmza]</i>
Elektrik 09.09.2005	SÜLEYMAN SOYAL	06/38-12460	006480075746	--	CUMHURİYET M. CUMHURİYET İŞH. K: 8 NO:100 KAYSERİ	<i>[İmza]</i>
Mekanik tesisat 09.09.2005	YILMAZ DÜZGÜN	33867	644	--	CUMHURİYET M. CUMHURİYET İŞH. KAT:6 NO:75 KAYSERİ	<i>[İmza]</i>

YAPI RUHSATI Building Licence

Nomor: 1118/4427
 Tanggal: 11/12/2018

1. Nama Pemohon: PT. KAWAN		2. Nama Gedung: PT. KAWAN		3. Lokasi: 25/11/2018		4. No. Sertifikat: 76-12		5. No. Perizinan: 11/12/2018		6. No. Perizinan: 11/12/2018	
7. Alamat: ...		8. Kota: ...		9. Kode Pos: ...		10. No. Telp: ...		11. No. Fax: ...		12. No. Email: ...	
13. Jenis Bangunan: ...		14. Luas Bangunan: ...		15. Luas Tanah: ...		16. Luas Lantai: ...		17. Luas Lantai: ...		18. Luas Lantai: ...	

Yapi Sahibinin

19. Nama Sahibinin: **...**

20. Alamat Sahibinin: **...**

21. No. Telp Sahibinin: **...**

22. No. Fax Sahibinin: **...**

23. No. Email Sahibinin: **...**

Yapi Muzakkerinin

24. Nama Muzakkerinin: **...**

25. Alamat Muzakkerinin: **...**

26. No. Telp Muzakkerinin: **...**

27. No. Fax Muzakkerinin: **...**

28. No. Email Muzakkerinin: **...**

Sahibinin Sahibinin

29. Nama Sahibinin Sahibinin: **...**

30. Alamat Sahibinin Sahibinin: **...**

31. No. Telp Sahibinin Sahibinin: **...**

32. No. Fax Sahibinin Sahibinin: **...**

33. No. Email Sahibinin Sahibinin: **...**

Form Gözetim ve Kontrol İşlemleri				Yapi İşlemleri			
34. İşletme izni	35. İşletme izni	36. İşletme izni	37. İşletme izni	38. İşletme izni	39. İşletme izni	40. İşletme izni	41. İşletme izni
34.1. İşletme izni	34.2. İşletme izni	34.3. İşletme izni	34.4. İşletme izni	34.5. İşletme izni	34.6. İşletme izni	34.7. İşletme izni	34.8. İşletme izni
35.1. İşletme izni	35.2. İşletme izni	35.3. İşletme izni	35.4. İşletme izni	35.5. İşletme izni	35.6. İşletme izni	35.7. İşletme izni	35.8. İşletme izni
36.1. İşletme izni	36.2. İşletme izni	36.3. İşletme izni	36.4. İşletme izni	36.5. İşletme izni	36.6. İşletme izni	36.7. İşletme izni	36.8. İşletme izni
37.1. İşletme izni	37.2. İşletme izni	37.3. İşletme izni	37.4. İşletme izni	37.5. İşletme izni	37.6. İşletme izni	37.7. İşletme izni	37.8. İşletme izni
38.1. İşletme izni	38.2. İşletme izni	38.3. İşletme izni	38.4. İşletme izni	38.5. İşletme izni	38.6. İşletme izni	38.7. İşletme izni	38.8. İşletme izni
39.1. İşletme izni	39.2. İşletme izni	39.3. İşletme izni	39.4. İşletme izni	39.5. İşletme izni	39.6. İşletme izni	39.7. İşletme izni	39.8. İşletme izni
40.1. İşletme izni	40.2. İşletme izni	40.3. İşletme izni	40.4. İşletme izni	40.5. İşletme izni	40.6. İşletme izni	40.7. İşletme izni	40.8. İşletme izni
41.1. İşletme izni	41.2. İşletme izni	41.3. İşletme izni	41.4. İşletme izni	41.5. İşletme izni	41.6. İşletme izni	41.7. İşletme izni	41.8. İşletme izni

Yapı Teknik Özellikleri

42.1. Yapı Türü: **...**

42.2. Yapı Türü: **...**

42.3. Yapı Türü: **...**

42.4. Yapı Türü: **...**

42.5. Yapı Türü: **...**

42.6. Yapı Türü: **...**

42.7. Yapı Türü: **...**

42.8. Yapı Türü: **...**

42.9. Yapı Türü: **...**

42.10. Yapı Türü: **...**

42.11. Yapı Türü: **...**

42.12. Yapı Türü: **...**

42.13. Yapı Türü: **...**

42.14. Yapı Türü: **...**

42.15. Yapı Türü: **...**

42.16. Yapı Türü: **...**

42.17. Yapı Türü: **...**

42.18. Yapı Türü: **...**

42.19. Yapı Türü: **...**

42.20. Yapı Türü: **...**

42.21. Yapı Türü: **...**

42.22. Yapı Türü: **...**

42.23. Yapı Türü: **...**

42.24. Yapı Türü: **...**

42.25. Yapı Türü: **...**

42.26. Yapı Türü: **...**

42.27. Yapı Türü: **...**

42.28. Yapı Türü: **...**

42.29. Yapı Türü: **...**

42.30. Yapı Türü: **...**

Yapı Projesi

43.1. Proje No: **...**

43.2. Proje No: **...**

43.3. Proje No: **...**

43.4. Proje No: **...**

43.5. Proje No: **...**

43.6. Proje No: **...**

43.7. Proje No: **...**

43.8. Proje No: **...**

43.9. Proje No: **...**

43.10. Proje No: **...**

43.11. Proje No: **...**

43.12. Proje No: **...**

43.13. Proje No: **...**

43.14. Proje No: **...**

43.15. Proje No: **...**

43.16. Proje No: **...**

43.17. Proje No: **...**

43.18. Proje No: **...**

43.19. Proje No: **...**

43.20. Proje No: **...**

43.21. Proje No: **...**

43.22. Proje No: **...**

43.23. Proje No: **...**

43.24. Proje No: **...**

43.25. Proje No: **...**

43.26. Proje No: **...**

43.27. Proje No: **...**

43.28. Proje No: **...**

43.29. Proje No: **...**

43.30. Proje No: **...**

Ek 4: Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building		15129-2007	
1. Yapı Adı: ...		2. Başvuru Tarihi: 24/03/2019	
3. Başvuru No: ...		4. Başvuru No: 57-19	
5. Yapı Türü: ...		6. Yapı Türü: ...	
7. Yapı Türü: ...		8. Yapı Türü: ...	
9. Yapı Türü: ...		10. Yapı Türü: ...	
11. Yapı Türü: ...		12. Yapı Türü: ...	
13. Yapı Türü: ...		14. Yapı Türü: ...	
15. Yapı Türü: ...		16. Yapı Türü: ...	
17. Yapı Türü: ...		18. Yapı Türü: ...	
19. Yapı Türü: ...		20. Yapı Türü: ...	
21. Yapı Türü: ...		22. Yapı Türü: ...	
23. Yapı Türü: ...		24. Yapı Türü: ...	
25. Yapı Türü: ...		26. Yapı Türü: ...	
27. Yapı Türü: ...		28. Yapı Türü: ...	
29. Yapı Türü: ...		30. Yapı Türü: ...	
31. Yapı Türü: ...		32. Yapı Türü: ...	
33. Yapı Türü: ...		34. Yapı Türü: ...	
35. Yapı Türü: ...		36. Yapı Türü: ...	
37. Yapı Türü: ...		38. Yapı Türü: ...	
39. Yapı Türü: ...		40. Yapı Türü: ...	
41. Yapı Türü: ...		42. Yapı Türü: ...	
43. Yapı Türü: ...		44. Yapı Türü: ...	
45. Yapı Türü: ...		46. Yapı Türü: ...	
47. Yapı Türü: ...		48. Yapı Türü: ...	
49. Yapı Türü: ...		50. Yapı Türü: ...	
51. Yapı Türü: ...		52. Yapı Türü: ...	
53. Yapı Türü: ...		54. Yapı Türü: ...	
55. Yapı Türü: ...		56. Yapı Türü: ...	
57. Yapı Türü: ...		58. Yapı Türü: ...	
59. Yapı Türü: ...		60. Yapı Türü: ...	
61. Yapı Türü: ...		62. Yapı Türü: ...	
63. Yapı Türü: ...		64. Yapı Türü: ...	
65. Yapı Türü: ...		66. Yapı Türü: ...	
67. Yapı Türü: ...		68. Yapı Türü: ...	
69. Yapı Türü: ...		70. Yapı Türü: ...	
71. Yapı Türü: ...		72. Yapı Türü: ...	
73. Yapı Türü: ...		74. Yapı Türü: ...	
75. Yapı Türü: ...		76. Yapı Türü: ...	
77. Yapı Türü: ...		78. Yapı Türü: ...	
79. Yapı Türü: ...		80. Yapı Türü: ...	
81. Yapı Türü: ...		82. Yapı Türü: ...	
83. Yapı Türü: ...		84. Yapı Türü: ...	
85. Yapı Türü: ...		86. Yapı Türü: ...	
87. Yapı Türü: ...		88. Yapı Türü: ...	
89. Yapı Türü: ...		90. Yapı Türü: ...	
91. Yapı Türü: ...		92. Yapı Türü: ...	
93. Yapı Türü: ...		94. Yapı Türü: ...	
95. Yapı Türü: ...		96. Yapı Türü: ...	
97. Yapı Türü: ...		98. Yapı Türü: ...	
99. Yapı Türü: ...		100. Yapı Türü: ...	

Ek 5: Yapı Kayıt Belgesi


T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI


CSB010003M916201

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : F5A3DPZ5
Başvuru Numarası : 3869162
Düzenleme Tarihi : 21.11.2018

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:KAYSERİ, İlçe:MELİKGAZI, Mahalle:KAYSERİOSB, Caddesi/Sokak:20 CADDE, Dış Kapı No:33, Ada:193, Parsel:12
Arsa Alanı	:	9853.59 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	1860.00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	33

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.



Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Merve ÇOLAK		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 04.05.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2014 Yüksek Lisans Selçuk Üniversitesi, Harita Mühendisliği (2015-...)		
İş Tecrübesi	07.2017-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	05.2016-05.2017	Günka Harita	Harita Mühendisi
	01.2015-07.2015	Akaray İnşaat	Harita Mühendisi
Sertifikalar	SPK Lisansı, No: 409249		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici /Özel Projeler
	2016-2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	<p>Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004</p> <p>Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007</p> <p>Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014</p>		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	<p>Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi</p> <p>SPK Lisansı, No:402293</p> <p>LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)</p>		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Tarih : 03.04.2018

No : 409249

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Merve ÇOLAK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GA YRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca:

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.3389

Sayın Merve ÇOLAK

(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan