



**KAYSERİ İLİ, MELİKGAZİ İLÇESİ OSB 3055 PARSELDE
BULUNAN
ARSANIN
DEĞERLEME RAPORU
OYLUM SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş.
(ARSA)
OZL201600149
17 HAZİRAN 2016**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2 Rapor Türü ve amacı	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları.....	4
1.4 Değerleme Tarihi.....	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası.....	4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 Şirket Bilgileri	5
2.2 Müşteri Bilgileri	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	6
3.1.1 Genel - Sosyal Veriler.....	6
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	8
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	10
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	13
3.2.1 Kayseri İli.....	13
3.2.2 Melikgazi İlçesi	17
Ulaşım.....	18
İklim.....	19
Jeolojik Yapısı	20
Deprem Riski.....	20
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	21
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları	21
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	21
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	21
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	21
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	22
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	22
4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	22
4.4 Hukuki durum analizi	22
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	22
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	23
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	23
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	23

5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları	24
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	43
5.3.1 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler.....	43
5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler.....	44
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	44
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	46
5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi, Fotoğrafları ve Prosesler ...	51
5.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi.....	51
5.6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Fotoğrafları	51
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	61
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	61
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	61
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	61
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	62
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	63
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	64
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	64
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi	64
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması	65
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri.....	66
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	66
7.6 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş	67
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	67
8.2 Nihai değer takdiri	67
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler).....	68

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 17.06.2016, Rapor No: OZL201600149 'dur.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Kayseri Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 3055 Parsel üzerinde kurulan Fabrika'nın Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Mehmet TAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 403674)
Nuri Cüneyt DEVRİM (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 400960)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 31.05.2016 'dır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 17.05.2016 tarihli 2016/108 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 4 (Dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş.'nin 17.05.2016 tarihli 2016/108 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından;
30.06.2011 tarih OZL201105066 rapor numarası ve 13.08.2012 tarih OZL201208124 rapor numarası ile değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Barış Mahallesi, Akdeniz Caddesi, Çağdaş 91 Sitesi No:2, A1 Blok Daire No:1 34520

Beylikdüzü – İSTANBUL

(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri: VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş.

Organize Sanayi Bölgesi 6. Cadde No:11 KAYSERİ

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkulün satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Genel - Sosyal Veriler



Ortalama yükseltisi 1.131 metre olan Türkiye, yüksek bir ülkedir. Orta kesimi çukurluk olan ve kenarlara doğru gidildikçe yükselen ülkenin kıyılarında genellikle fazla genişlemeyen alçak düzlükler yer alır. Akarsu vadileriyle derin biçimde parçalanmış orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden oluşan yaylalara daha çok ülkenin orta kesiminde rastlanır. Karadeniz kıyısına paralel olarak uzanan Kuzey Anadolu Dağları ile Akdeniz kıyısına paralel olarak uzanan Toroslar, ülkenin kuzey ve güney kesimlerinde yay biçimli yüksek dağ dizilerinden oluşur. Bu dağ dizilerinin yükseltisi doğuya doğru gidildikçe artar. Doğu Anadolu Bölgesi'nde birbirine yaklaşan Kuzey Anadolu Dağları ve Toroslar'a bağlı dağ sıraları düğümü andıran bir görünümün ortaya çıkmasına yol açar. Ülkenin en yüksek alanları bu bölgededir. Güneydoğu Toroslar yayının güneyinde yer alan Güneydoğu Anadolu Bölgesi, önemli bir yükseltiye rastlanmayan eşik alanlar ile yayla ve ovalardan oluşur. Ülkenin batı kesiminde ise dağlar denize dik olarak uzanır. Bir elin parmaklarını andıran bu dağlar çöküntü alanlarıyla birbirinden ayrılır. Bu kesimde genellikle doğu-batı doğrultusunda akan ırmakların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle oluk biçimli çukur alanlarda oluşan ovalar ülkedeki en verimli tarım alanlarından. Türkiye'nin Trakya'daki toprakları fazla yüksek sayılmaz. Kuzey ve doğu kesimi Istranca (Yıldız) Dağları, güney ve güneybatı kesimi Işıklar (Ganos) ve Kuru dağları tarafından engebelendirilen bu toprakların orta ve batı kesiminde alçak dalgalı düzlükler yer alır. Orta kesiminde Ergene Havzası bulunan Trakya, yüzey şekilleri açısından bir çanağı andırır.

İlk jeolojik zamanlarda oluşan kıvrımlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyes ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a

kadar uzanan Kuzey Anadolu kırık kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresi etkinliğini sürdürmekte olan önemli deprem bölgeleridir. Bu bölgeler içindeki Erzincan'da 1939' daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştı.

Kıyıların açığında irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kayalık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığında da önemli ve büyük bir adaya rastlanmaz. Türkiye'nin en büyük adaları Ege ve Marmara denizlerindedir. Bunlardan başlıcaları Gökçeada, Marmara Adası, Bozcaada, Uzunada ve Alibey (Cunda) Adası'dır.

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıyıdan uzak iç kesimi ile yüksek doğu kesimi denizlerin etkisine kapalıdır. Bu kesimlerde yağış az, doğal bitki örtüsü cılız, iklim serttir. Buna bağlı olarak kıyı kesimleri ile suyu bol ovalık kesimlerde sık olan yerleşim yerleri, yarı kurak ve yüksek kesimlerde oldukça seyrektir.

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir.

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

Türkiye'de genel olarak üç ana iklim tipi görülür. Bunlar; Karadeniz İklimi, Akdeniz İklimi ve Karasal iklimdir.

1) KARADENİZ İKLİMİ

Bu iklim asıl olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır:

Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 13-15°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 21-23°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 13-15°C'dir.

Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

2) AKDENİZ İKLİMİ

Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekle birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır:

Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz İkliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz İkliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır.

Akdeniz ikliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

3) KARASAL İKLİM

Ülkemizde Karasal İklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır:

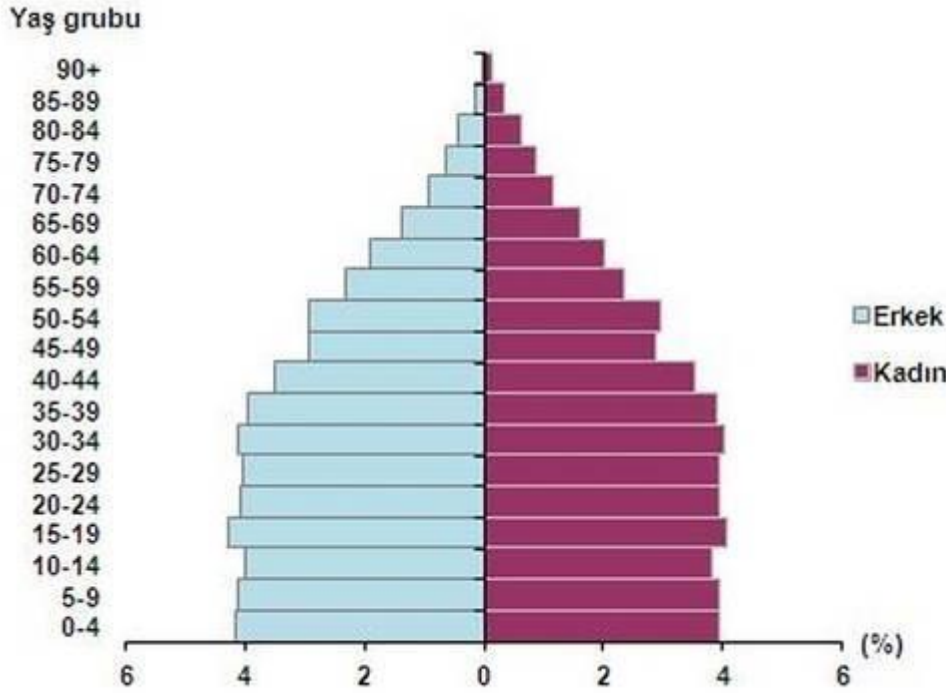
Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır

NÜFUS

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 78 741 053 kişi oldu

NÜFUSU EN KALABALIK OLAN İL İSTANBUL

Türkiye nüfusunun yüzde 18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla yüzde 6,7 (5 milyon 270 bin 575 kişi) ile Ankara, yüzde 5,3 (4 milyon 168 bin 415 kişi) ile İzmir, yüzde 3,6 (2 milyon 842 bin 547 kişi) ile Bursa ve yüzde 2,9 (2 milyon 288 bin 456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78 bin 550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.



ORTANCA NÜFUS SAYISI ARTTI

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,4 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,3), Balıkesir (38,8) ve Kastamonu (38,3) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şanlıurfa (19,3), Şırnak (19,5) ve Ağrı (20,3) oldu.

ÇALIŞMA ÇAĞINDAKİ NÜFUS ORANI

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi yüzde 67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise yüzde 24'e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yüzde 8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

TÜRKİYE'DE KİLOMETREKAREYE DÜŞEN KİŞİ SAYISI ARTTI

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşti.

AÇIKLAMALAR

Yerleşim yeri nüfusları, İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmıştır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmiştir.

Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NİİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

3.1.2 Ekonomik Veriler

EKONOMİK VERİLER

TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçinmektedir.

Cumhuriyet Dönemi'nde tarımın modernleştirilmesi ve verimin artırılması için alt yapı çalışmaları öncelikle yapılmıştır.

GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir.

Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen tarım ürünleri şunlardır: buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk, tütün, şeker pancarı, ayçiçeği, zeytin, çay, meyve ve sebzeler.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen meyveler şunlardır: üzüm, turuncgiller, fındık, elma, armut, şeftali, kavun, karpuz, kayısı, incir, kiraz, vişne, Antep fıstığı ve ceviz.

Ülkemizde yaygın olarak üretilen sebzeler şunlardır: patates, domates, biber, patlıcan, fasulye ve soğan.

HAYVANCILIK

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır.

Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir.

Koyunu kıl ve tiftik keçileri izler. Bunlar da, daha çok, Akdeniz, Doğu, Güneydoğu ve İç Anadolu ile Marmara Bölgeleri'nde beslenir. Tiftik keçisi daha çok Ankara Yöresi'nde beslenir.

Ülkemizde büyükbaş hayvanlar arasında en çok sığır beslenir. Erzurum ve Kars Yaylaları sığır besiciliğine çok uygundur.

Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir.

Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır.

Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır

BALIKÇILIK

Türkiye'nin deniz ve göl konusundaki zenginliğine karşın balıkçılığın ekonomideki yeri çok düşüktür.

Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır.

Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

Denizlerimizde yaygın olarak avlanan balıklar şunlardır: hamsi, istavrit, uskumru, lüfer, kefal, barbunya, kalkan ve torik.

Karadeniz dışında Marmara, Ege ve Akdeniz'de de balık avlanır.

Türkiye'nin en büyük gölleri ya tuzludur ya da sodalıdır. Bu nedenle bu göllerde balık yetişmez.

Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır.

Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır.

Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

MADENCİLİK

Türkiye'de çok çeşitli ve işletilebilir maden yatakları vardır. Ancak, bunları yer üstüne çıkarma

maliyetleri çok yüksek olduğu için Türkiye'de madencilik ekonomide önemli bir yer tutmaz.

Madenlerin ekonomik olabilmesi için yeryüzüne yakın olması ve cevherin topraktaki oranının yüksek olması gerekir. Ülkemizde bu tür maden yatakları çok azdır.

Ülkemizde işletilen madenler şunlardır: demir, bakır, krom, bor, boksit, kükürt, zımpara taşı, mermer, tuz, cıva, kurşun, çinko ve kömür.

Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Siirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır.

Türkiye'de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.

SANAYİ

Cumhuriyet'in ilk yıllarında sınırlı kaynaklarla yapılan dokuma ve şeker fabrikaları sanayinin yapı taşlarıydı.

Bugün, ihracatımızdaki en büyük gelir sanayi ürünlerinden sağlanmaktadır. Bu oran giderek artmaktadır.

Ülkemizdeki fabrikaların çoğunluğunu gıda tesisleri oluşturur. Bunlar: un, bitkisel yağ, konserve ve şeker fabrikalarıdır.

Ülkemizde, son yıllarda, dokuma sanayisi çok gelişmiştir. Türkiye, dünya tekstil pazarının önemli bir bölümünü yönetmektedir.

Türkiye'de dokuma fabrikaları şu illerde yoğunlaşmıştır: Adana, Denizli, Gaziantep, Bursa, İzmir, Kayseri ve Malatya.

Türkiye'de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur.

Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.

TURİZM

Türkiye tarihi ve doğal güzellikleriyle dünyanın en cazip turizm alanlarından birisidir.

Ancak, yeterli konaklama tesisinin olmaması ve yeterli tanıtımın yapılamaması nedeniyle bu potansiyel kullanılamıyordu.

Son 20 yılda yapılan büyük bir hamle ile Türkiye, çok kaliteli konaklama tesisleri yaptı. Tanıtıma önem verdi.

Sektör, bu çabaların karşılığını almakta gecikmedi. Bugün Türkiye'ye yaklaşık 15 milyon turist gelmekte; yaklaşık 10 milyar dolarlık döviz bırakmaktadır.

Türkiye'nin turizm merkezi Antalya ve çevresidir.

Türkiye'nin en önemli turizm alanlarından biri de İstanbul kentidir. Bu tarihi kente her yıl milyonlarca turist, milyarlarca dolar döviz bırakmaktadır.

3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir.

Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin

barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

ABD'de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

Hükümetimiz tarafından Ekim 2011'de açıklanan Orta Vadeli Ekonomik Programa paralel olarak, hükümetin özel sektör yatırımları ve doğrudan yabancı yatırımlar ile ihracatın gelişmesini desteklemek için çabalarının süreceğini, Türkiye'nin TL cinsinden notunu BBB-ye yükseltmesiyle birlikte uzun vadede yerel ve yabancı para birimi cinsinden kredi notu görünümünün pozitif olacağını

öngörüldüğünü, yatırım piyasalarına bakıldığında, yüksek arsa fiyatları, lojistik gelişiminin önündeki en önemli engellerden biri olmaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra, Türkiye lojistik pazarında Türk lojistik yatırımcı veya geliştiricileriyle ortaklık kurarak büyümek isteyen bazı büyük küresel yatırımcıların olduğu bilinmektedir. Fakat arsa fiyatları bu gibi ortak girişimlerin gelişmesinin önündeki en önemli engeli oluşturmaktadır.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1'in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası'nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından bu yana TL ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmektedir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. Ekonomideki ve perakende pazarındaki olumlu gelişim ve orta vadede Türkiye'nin kredi notunun yükseltilmesine yönelik beklentiler ile birlikte perakende yatırım pazarında artış beklenmektedir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme henüz tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmaktadır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, İstanbul geçen yıl olduğu gibi bu yıl da, birinciliğini koruyor ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam ediyor. Kriz öncesindeki yoğun uluslararası yatırımcı talebi bunun en önemli göstergesiydi. Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. Buna rağmen Türkiye hala gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor. Yapılması gereken durgunluğun olduğu bu dönemlerde ileri sürülen bu riskleri en aza indirecek düzenlemeleri bir an önce hayata geçirip normal koşullar geri geldiğinde yatırımcılara hazır olmak.

Türkiye'de Gayrimenkul sektörü uzun yıllardan beri olduğu gibi 2012 yılında da cazibesini korumuştur, Özellikle konut sektörünün kentsel dönüşüm odaklı olarak önümüzdeki 15 yıl gibi sürede önem kazanacağı beklenmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, Türkiye'nin kredi notunu kısa vadede azalan makro-finansal riskleri ve sürdürülebilir ekonomik büyümeye geri dönme yolunda olmasını gerekçe göstererek yatırım yapılabilir seviyeye yükseltmesi, ayrıca müteakabiliyet yasası ile birlikte yurtdışından gelen taşınmaz edinme talepleri de artış eğilimi göstermiştir.

2015 yılı itibariyle geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Yılsonu itibariyle mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredisi hacminin 105 milyar TL'yi aşması beklenmekte ve buna karşılık takibe dönüşüm oranının %1'in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmiştir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye'de döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını 2014 yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendireceğini öngörüyoruz. Mevcut politik

kargaşanın ekonomi ve TL üzerindeki olası etkileri, yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, Türkiye'nin güçlü ekonomik büyümesi ve demografik gücü sayesinde pozitif seyredeceği düşünülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Kayseri İli



Kayseri ili 16.917 km² yüzölçümüyle ülke topraklarının %2,2'lik bir bölümünü kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği 1.054 metredir. İç Anadolu'nun yukarı Kızılırmak bölgesinde 34°56' ve 36°59' doğu boylamlarıyla 37°45' ve 38° 8' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır.

İl alanı kuzeybatı ve kuzeyden Yozgat'ın Çayıralan ve Boğazlıyan; kuzey ve kuzeydoğudan Sivas'ın Gemerek, Şarkışla, Kangal ve Gürün; doğudan Kahramanmaraş'ın Afşin ve Göksun; güneyden Adana'nın Tufanbeyli, Feka ve Aladağ; güneybatıdan

Niğde'nin Merkez ve Çamardı; batıdan ise Nevşehir'in Derinkuyu, Ürgüp ve Avanos ilçeleriyle çevrilidir.

İli, güneyden ve doğudan Orta Toroslar'ın uzantıları; kuzeyden ve batıdan ise geniş bir lav platosu sınırlar. Kayseri il topraklarının %36,1'i dağlarla, %14,8'i ovalarla, %49,1'i gibi büyük bir bölümü ise platolarla kaplıdır. Toprakların %53,4'ü tarım arazisi olan ilin toprak kullanımında en küçük payı, %6,23 ile orman ve fundalık alan oluşturmaktadır.

İl yüzölçümünün %40'a yakın bölümünü tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alandır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir.

Orta Anadolu'nun yukarı Kızılırmak bölümünde yer alan Kayseri il toprakları, kuzeydoğu-güneybatı doğrultulu kırıklı-kıvrımlı yapıda ve birbirine koşut üç dağ sırası ile bunların arasındaki platolar ve çöküntü havzalarıyla biçimlenmiştir. İlde yer alan ovalar, pliyosen ve kuvaternerdeki kırılma ve kıvrılma hareketleriyle oluşan tektonik çöküntü çukurlarının birikinti maddeleriyle dolması sonucu ortaya çıkmıştır.

Kayseri'de şehrin fiziki yapısında büyüme yönünde bir değişiklik Cumhuriyetten sonra gözlenmeye başlamıştır. Kayseri Cumhuriyet ile birlikte hızlı bir başlangıç yapmıştır. Kayseri'deki ilk büyük sanayi tesisi olan ve aynı zamanında ülkemizin ilk uçak fabrikasının 1926 yılında kurulmasıyla kentte hızlı bir gelişme görülmüştür. Hangarlar ve pist alanlarından oluşan tesis Kayseri'nin güney bölümünde büyük bir alana kurulmuştur.

1928 yılında Kayserili girişimcilerce kurulan Kayseri ve Civarı Elektrik Türk Anonim Şirketi yurdun büyük şehirlerinde bile elektrik yok iken Kayseri, Bünyan ve Talas ilçelerine elektrik sağlamaya başlamıştır. Bu gelişmelerin ardından 1927 yılında ulaşım için dev bir adım atılmış Ankara-Kayseri demiryolu bağlantısı sağlanmıştır. 1930 yılında, Cumhuriyet ile beraber önem verilmeye başlanan arkeoloji çalışmaları ve müzecilik önem kazanmış, Kültepe'de çıkan eserlerin birikimi ile Kayseri Müzesi Hunat Hatun Medresesi'nde açılmıştır.

1930'lı yılların hemen başında demir ağlar örülmeye devam etmiş Kayseri-Sivas ve Ulukışla-Kayseri demiryolu bağlantısı sağlanmıştır. 1935'te açılan Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası sanayileşen ve gelişen Kayseri'nin diğer emareleri olmuştur.

Bu dönemden sonra 1950'li yıllara kadar geçen yıllar İkinci Dünya Savaşı'nın buhranlı dönemidir ve ülke ekonomisindeki hızlı gelişme bıçak gibi kesilmiştir. 1940'lı yıllarda kentin ilk imar planı düzenlenmiş ve Devlet Hastanesi açılmıştır.

1950'den sonrası, Kayseri'de şehirleşme ve nüfus açısından adeta bir patlama yaşanmıştır. 1950'de 65.488 olan nüfus, 1960'da 102.596, 1970'de 160.985'e ulaşmıştır. Bunun başlıca sebebi hızlı sanayileşme ve onun getirdiği yoğun göç almaya olgusudur.

1950 yılından itibaren Kayseri'de eski mahallelerde yapılar yıkılarak yerine, ızgara planlı merkezi iş alanları (banka, büro, işhanları) yapılmıştır. Surların kuzey tarafında yer alan seyrek dokulu eski mahalleler ise yerlerini yavaş yavaş apartman bloklarına bırakmıştır. Ancak burada Türkiye'nin hemen hemen her kentinde karşılaşıldığı gibi tarih ve kültür es geçilmiştir. Selçuklu medeniyetinin başlıca eserlerini barındıran Kayseri'de, eski ve yeni iç içe girmiş, tüm abidevi tarihi eserler yüksek binaların arasında kaybolmuşlardır. Kent silüetindeki bu hızlı değişim ülkemizdeki hızlı şehirleşmenin olumsuz sonucudur.

1950'li yıllarda yeni yerleşim bölgeleri açılmış ve bir sanayi sitesi kurulmuştur. Düzenli bir sitenin oluşturulmasıyla şehir merkezinde yer alan küçük atölyeler ve orta ölçekli sanayi tesisleri tümüyle buraya taşınmıştır. Söz konusu sanayi sitesi, aynı zamanda Türkiye'de bu konudaki ilk örneklerden biridir.

Bu dönemde belediyenin öncülüğünü yaptığı imar hareketlerinden bir diğeri de, 1957 yılında Sahabiye Mahallesi'nde yaptırılan "Belediye Blokları"dır. Burası da yine şehirdeki ilk toplu konut alanları arasındadır.

Kayseri ili, elverişli ulaşım ve enerji olanaklarının yanı sıra zengin yeraltı kaynaklarıyla birlikte önemli ölçüde gelişmiş sanayisi ile önde gelen iller arasında yer almaktadır. Kayseri ilinin gelişmesinde başlıca faktörlerden birisi, ticaret ve zanaatta ilin geçmişten günümüze önemli bir kültürel birikime sahip olmasıdır.

Kayseri, iller milli gelir sıralamasında oldukça gerilerde kalmıştır. 2001 yılı sıralamasında Kayseri 31. sırada yer almıştır. 2004'e kadar Kayseri'nin Türkiye'deki diğer illerdeki gelişmenin üstünde atılım göstermediği varsayımıyla, bu sıranın olumlu yönde değişmediği sanılmaktadır. İl GSYİH'sının sektörler itibariyle dağılımına bakıldığında; tarımın %12, sanayinin %25, inşaatın %4, ticaretin %20, ulaştırmanın %15 payı olduğu görülmektedir.

SANAYİ

Kayseri ili genelinde bini aşkın fabrika ve sekiz küçük sanayi sitesindeki modern üretim tesislerinde en gelişmiş teknolojiler kullanılarak tekstilden konfeksiyona, gıdadan halıya, metal eşyadan mobilyaya, hayvancılıktan maden ürünlerine, kimyasal ürünlerden elektroniğe, beyaz eşyadan savunma sanayine kadar her türlü üretim gerçekleştirilmektedir.

Kayseri ilinin imalat sanayinin gelişmesindeki en önemli etken, Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren yapılmaya başlanan kamu yatırımları olmuştur. 1920'li yıllarda demiryolu ve elektrik santraline sahip olan ilde, yine aynı yıllarda tank, uçak gibi araçların montajını ve onarımını yapan fabrikalar açılmıştır. 1930'ların ilk yıllarında da il ile kuzey ve güney karayolu bağlantıları sağlanmıştır.

1926 yılında Bünyan Halı İpliği Fabrikası, Kayseri Uçak Fabrikası ve Tank Tamir Fabrikası, 1927 yılında açılan Ankara-Kayseri Demiryolu, 1929'da yöreye elektrik sağlamaya başlayan Bünyan Hidroelektrik Santrali, 1930'da yapılan Kayseri-Sivas-Samsun karayolu, 1933 yılında yapılan ve ili Akdeniz'e bağlayan Kayseri-Ulukışla Demiryolu ve 1935 yılında kurulan Sümerbank Kayseri Bez Fabrikası gibi ilde sanayinin gelişmesine katkısı olan önemli kamu yatırımlarıdır.

Bu yatırımlar, 1950'lerden sonra hızlanan sanayi atılımlarına çeşitli açılardan öncülük etmiştir. Özel kesim, kamu kesiminden nitelikli işgücünün yanı sıra üretim için gerekli hammaddeyi de sağlamıştır. Özel kesim yatırımları yoğun olarak bu dönemde artmış ve dolayısıyla il ekonomisinde özel kesimin etkinliği ve ağırlığı ortaya çıkmaya başlamıştır. 1950'lerde Kayseri'deki kamu yatırımlarına yalnızca 1955 yılında işletmeye açılan Şeker Fabrikası eklenmiştir.

1960'lı yıllarda Kayseri sanayinde, en önemli imalat alanları gıda, dokuma ve metal eşya-makine olmuştur. Gıda sanayindeki işletmelerin büyük çoğunluğu ilin çok eskilere dayanan ve özgün ürünleri olan sucuk ile pastırma imalathaneleridir. Diğerleri un, makarna, irmik ve bisküvi üreten işletmelerdir.

1970'li yıllar, imalat sanayiinin çeşitlendiği ve ölçeklerin büyümeye başladığı yıllardır. Önceleri gıda ve dokuma dallarından sonra gelen metal eşya makine sanayi, bu yıllarda başa geçmiştir. 1979 yılında yapılan "Yıllık İmalat Sanayii Anketi" sonuçlarına göre; İldeki işyerlerinin dağılımı açısından yüzde 41 ile metal eşya-makine imalat sanayii birinci, yüzde 20,6 ile dokuma sanayii ikinci ve yüzde 18,6 ile gıda sanayii üçüncü sırayı almaktadır.

Bu dönemde özel kesim, su motorlarından traktöre, redresörden matkaplara, preslerden bisiklete birçok ürünün üretimine yönelmiştir. İldeki çok sayıda mesleki ve teknik okul, sanayinin gereksindiği nitelikli işgücünün kaynağını oluşturmuştur. Sanayi bölgesindeki atölye ve imalathanelerin çoğu bu okullardan mezun teknik elemanlar tarafından kurulmuştur.

1970'li yıllarda, ilde, imalat sanayi dalında büyük birkaç işletmenin yanında, küçük ve orta ölçekli çok sayıda işletme bulunmaktadır. Büyük işletmelerin başında, metal eşya-makine dalında Hema Traktör Fabrikası, TAKSAN Takım Tezgâhları Fabrikası, ÇİNKUR Çinko-Kurşun Fabrikası, HES Kablo Fabrikası, Erciyes Boru Fabrikası, Bünyan Döküm Makine Alet Fabrikası, Asya Madeni Eşya ve Emaye Fabrikası gibi fabrikalar yer almaktadır.

Dokuma alanında Birlik Mensucat, Karsu Tekstil, Atlas Halı Fabrikası, Saray Halı Fabrikası, Lüks Kadife gibi işletmeler, gıda dalında ise Meysu, Kemsan, Garipsu, Kayseri Yem Fabrikası ve birkaç un fabrikası önde gelen işletmelerdir. Bu büyük işletmelerin hemen hepsi kendi pazarlama şirketlerini de oluşturmuştur. Bir yandan bu şirketler, diğer yandan da Kayseri'de üretilen mamulleri il ve il dışında pazarlayan ve ilin ihtiyaç duyduğu mamulleri il dışından temin edip ilde pazarlayan çok sayıda büyüklü küçüklü işletmeler Kayseri'nin ticari yaşamına hareketlilik kazandırmışlardır.

Kayseri de 1980'li yıllarda büyük işletmelerin sayısı giderek artmıştır. Özellikle 1985'ten sonra uygulanan teşvik sistemi, ilde teşvikli yatırım yapanları arttırmış, çok sayıda büyük ölçekli işletmeler doğmuştur. Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması, altyapısının tamamlanması ve 1989 yılında bu bölgeye teşvik sistemi içerisinde ikinci derecede kalkınmada öncelikli yöre statüsü verilmesi, Kayseri'de büyük işletme sayısının çok sayıda artmasına yol açmıştır. Son yıllarda yapılan yatırımlar ile bugün Kayseri'de 500 civarında irili ufaklı fabrika bulunmaktadır. Kayseri, İstanbul Sanayi Odası'nın 500 Büyük Sanayi kuruluşu sıralamasına 17 firma ile en fazla kuruluşu yer alan 5. il durumundadır.

Başlıca Sanayi Ürünleri ; Kayseri birçok sektörde üretimde lider ya da tekil görünümündedir. Kayseri'de tekstil, konfeksiyon, örme, mobilya, gıda, metal eşya, temizlik malzemeleri, elektrik ve haberleşme ürünleri, tarım alet ve makineleri, savunma ve otomotiv sanayii alanında önemli yatırımlar mevcuttur.

Gıda ürünleri sektöründe; şeker ve şekerleme alanında hayvan yemleri, hayvansal ve bitkisel yağlar, peynir, baharatlar, pastırma ve sucuk, salam ve sosis, meşrubat, melas, kristal ve küp şeker, lokum, helva, şekerleme, bisküvi, çiklet, un ve unlu mamuller, kepek.

Metal eşya sektöründe; basınçlı tencere, mutfak eşyaları, mutfak fırını ve ocakları, soba, boru, banyo kazanı, buhar kazanı, kalorifer kazanı, hidrofor, eşanjör, yakıt ve su tankı, çivi, güneş kolektörü, ısıtıcılar, cıvata, somun, çelik yay, çelik halat, metal borular, çelik oto kasası.

Mobilya sektöründe; metal ve ahşaptan olmak üzere somya, karyola, dolap, etajer, sandalye, masa, kanepeler, koltuk, raf, mutfak dolapları, yatak ve oturma odası grupları, ahşap oto kasası.

Toprak ürünlerinde; klinker, taraslı çimento, çinko ve kurşun.

PVC malzemelerde; PVC kapı ve pencere elemanları.

Temizlik malzemelerinde; toz ve sıvı deterjan.

Elektrik, elektronik ve haberleşme ürünlerinde; elektrolitik bakır tel, kalaylı elektrolitik bakır tel, PVC kablo, alüminyum iletken, fiber optik kablo, elektrik motoru, pano-tablo, otomasyon panoları, AC ve DC sürücüler, fiş ve priz, telefon, telefon santralleri, elektrik sobaları.

Tarım aletleri ve makineleri sektöründe; süt sağma makinesi, yayık, pulluk, hasat makinesi, patoz, römork, pulverizatör, traktör.

Makine ve savunma sanayiinde; hava kompresörü, santrifüj pompa, çamaşır makinesi, pres, halı süpürgesi, hidrolik pompa, hidrofor, damper, klima, vitrin buzdolabı, kuruyemiş kavurma ve ısıtma makinesi, takım tezgahları, komando bıçağı, çelik yelek ve miğfer.

Otomotiv sanayiinde; mini otomobil, triportör ve kamyonet.

Küçük sanayi siteleri ve organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın işyeri yapılmıştır. İlde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 6 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındakiler henüz sanayiye katkıda bulunmamaktadırlar. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli görülmektedir. Kayseri'de 500'e yakın sanayi işletmesi vardır. Kayseri imalat sanayi gelişmişlik sıralamasında 18.'dir.

TİCARET

Ticaret sektörü, gerek sanayileşme ve kentleşme olgularıyla olan iki yönlü bağlantısı ve gerekse yarattığı gelir ve istihdam açısından Kayseri için çok önemlidir. Sanayi yapısı ile tarım ve hayvancılık potansiyeli Kayseri'deki mevcut ticari hayatın gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır. Kayseri'nin sanayi üretim kapasitesi ve çeşitliliği dış ticareti de geliştirmiştir.

TARIM

Tarım, Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının % 40'ına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin % 13'ü tarım dışı, % 6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin % 48'i tahıl ekimine ayrılmakta % 42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır. 607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5-6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

HAYVANCILIK

Kayseri'de küçük ve büyükbaş hayvancılık Türkiye ortalamasına yakın olup, küçükbaş potansiyeli büyükbaş potansiyeline göre daha fazla gelişmiş durumdadır. Kanatlı hayvan varlığı Türkiye ortalamasının iki katı seviyesindedir. Kayseri'de üretilen hayvansal ürünler içerisinde parasal değer olarak ilk sırayı et, ikinci sırayı süt, yumurta da üçüncü sırayı almaktadır. Beyaz et 4. ana üründür. Kayseri'de tatlısu balıkçılığı da sürekli gelişmektedir.

ORMANCILIK

Kayseri orman potansiyeli bakımından zengin değildir. Türkiye orman varlığının %0,5'i Kayseri'dedir. Kayseri'de 22000 hektar normal ve 85000 hektar bozuk olmak üzere 107000 hektar orman arazisi bulunmaktadır. Orman yapısının zayıflığı orman ürünleri üretimini de sınırlamaktadır.

TURİZM

Selçuklu medeniyetinin ve mimarisinin en özgün eserlerini barındıran, Erciyes ile kış turizmine imkan sağlayan, Soğanlı ve Erdemli vadileri ile Ürgüp ve Göreme kadar görsel ve tarihi zenginlikler ile Kapuzbaşı şelaleleri ve yedi göller ile yurdun en güzel doğal güzelliklerine sahip olan Kayseri ili, ülkemizin yaz turizmi hariç her turizm dalında ciddi potansiyeli olan ender illerimizden birisidir.

NÜFUS

Kayseri il nüfusunun çoğunluğu il merkezi ile Develi, Hacılar ve Talas ilçelerinde toplanmıştır. Bu merkezlerdeki yoğunluğun sanayileşme ile yakın ilgisi vardır. İl sınırları içerisindeki sanayi kuruluşlarının büyük bir çoğunluğu bu bölgelerde yoğunlaşmıştır.

Kentleşme itici, iletici ve çekici güçlerin etkisi altında oluşan ve değişen bir nüfus hareketidir. İtici etmenlerin başında, kırsal alanlarda ekonomik, sosyal ve kültürel imkanların kısıtlılığı gelmektedir. İletici etmenler, köyünden kopan nüfusu kentlere, il ve ilçe merkezlerine taşıyan ulaşım araçlarındaki ve imkânlarındaki gelişmedir. Çekici etmenler ise, köyünden ayrılan ya da ayrılmaya hazır bulunanları il ve ilçe merkezlerine çeken kentsel ekonomik ve toplumsal etmenlerdir.

Kayseri'de nüfusun il ve ilçe merkezlerinde yoğunlaşması üzerinde bütün bu etmenlerin değişik ölçülerde rolü vardır.

Nüfusun il merkezinde, Develi, Hacılar ve Talas ilçelerinde toplanmasının bu yerlerdeki sanayi ile yakın ilgisi vardır. Çünkü il sınırları içerisindeki sanayi kuruluşları il merkezi ve civarında yoğunlaşmıştır. Buna karşılık Pınarbaşı ve Sarız yöresinden olan nüfus göçünde tarım kesimindeki ekonomik koşullarda yer alan değişikliklerin önemli etkisi bulunmaktadır. Tarımda verimin düşüklüğü, tarımsal gelirin azlığı, tarım topraklarının aşırı derecede parçalanmış olması, hava şartlarının tarıma elverişsizliği gibi etmenler bu bölgeden büyük oranda nüfus göçüne neden olmuştur.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi yerleşim yeri verilerine göre toplam nüfusu 1.488.752'dir.

3.2.2 Melikgazi İlçesi

İç Anadolu'nun Orta Kızılırmak bölümünde, 33°30' doğu boylamı ve 38°45' kuzey enleminde yer alan Melikgazi ilçesi merkez ilçedir. Melikgazi, Kayseri ilinin ortasından geçen ve Ankara ile Sivas ili istikametindeki yolun güney bölümünde yer alır. İlçenin yüzölçümü 440 km²'dir.

Melikgazi ilçesi sınırları içerisinde Kayseri Organize Sanayi ve İkinci Organize Sanayi Bölgeleri bulunmaktadır. Kayseri ilinin en büyük alışveriş merkezleri, dükkanlar, çok katlı çarşılar ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır. Bu açıdan çalışma saatleri içerisinde merkez nüfusu artmaktadır. Kayseri ilindeki bankaların % 90'ı, Sanayi ile Ticaret Odaları'nın merkezleri ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Şehir içinde yer alan birçok medrese, cami, köprü, çeşme, külliyesi ile Arap yarımadasının ve Orta Asya'nın bilim, sanat, tıp ve mimarlık merkezi olmuştur. Bir diğer yönden de Türk Ordusu'nun tarih içerisinde lojistik ve askeri yönden en büyük desteği sağlamıştır.

Melikgazi ilçesi, İç Anadolu'nun ezili sembolü olan ulu Erciyes Dağı'nın eteklerinde kurulmuş, tarihin derinliklerinden gelen kültür birikimini saklayan zengin medeniyetlere beşik olmuş ve adeta Anadolu'da Türklüğün Tapusu sayılan birçok tarihi eser ve yapıları bağrında taşıyan şirin ama şirin olduğu kadar doğal güzelliği ve modern yerleşimi olan bir ilçedir.

Kayseri ili coğrafi yönden Kuzey ile Güney'i, Doğu ile Batı'yı birbirine bağlayan tarihi ipek yolunun düğüm noktasında yer almasından dolayı, tarihin her döneminde kalabalık bir nüfusa, canlı ve etkin bir ticarete ve ekonomiye, dinamik ve her düşünceye açık insanı, düşünen ve yücelten bir kültür yapısına sahip olmuştur. M.S. II yüzyıl'da 400 bin, 120 yılında 100 bin nüfusa sahip olması haiz olduğu önemin en büyük kanıtıdır.

Şehir bu uzun tarihi içerisinde, 13 değişik kültür ve medeniyete beşiklik yapmıştır. Yine bu sürecin dörtte birini, türklerin tarihi ve medeniyeti doldurmaktadır. Kayseri'nin Türk Tarihi ve Medeniyeti yönünden önemi büyüktür. Selçuklu Devletine başkentlik yapan, iklim olarak Orta Asya iklimi ile aynı özelliğe sahip bulunan, Orta Asya'dan göç eden Türk Oğuz Boyları için bir cazibe merkezi haline gelmiştir.

Ulaşım



Kayseri, coğrafi açıdan İç Anadolu ile Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerimizde yer alan illeri, batıya ve güneye bağlayan demir ve karayolları üzerinde bulunan bir kentimizdir. Bir başka deyişle, yurdun dört bir yanına ulaşan karayolları ve demir yolları ile ülke ulaşım ağında önemli bir merkezdir.

İldeki önemli karayolları bağlantıları, kuzey-güney yönündeki Sivas-Kayseri-Niğde-Adana Karayolu ile, doğu-batı yönündeki Ankara-Kayseri-Malatya-Elazığ-Diyarbakır Karayolu bağlantısıdır. İlde toplam 473 km devlet yolu, 651 km il yolu olmak üzere toplam 1.124 km karayolu ağı (1.087 km asfalt ve 37 km geçit vermez) bulunmaktadır.

Ayrıca köy yolu ağı ise 3.260 km'dir.

Ayrıca, doğu-batı yönündeki demiryolu ile kuzey-güney yönündeki demiryolu bağlantısı da, demiryolu açısından Kayseri'yi önemli bir kavşak noktası konumuna getirmektedir.

İlde bulunan demiryolu istasyonu 1927 yılından beri hizmet vermektedir. 1994 yılında Kayseri'de demir yolları hattı toplam uzunluğu 196 km'dir. Demiryolları toplam uzunluğu karayolları ile kıyaslandığında oldukça düşük seviyede kalmaktadır. Türkiye genelinde demiryolu ağı açısından en büyük ulaşılabilirlik endeksine sahip noktalar Afyon, Adana, Eskişehir, Kayseri, Manisa ve Ankara'dır.

Ayrıca Kayseri şehir merkezi itibariyle de raylı sistem ağına sahip bir ildir. Kayseri istasyonu demiryolu trafiği bakımından yoğunluğu en fazla olan yerlerden biridir. İstanbul'daki Haydarpaşa garından kalkarak Ankara-Erzurum-Kars arasında karşılıklı olarak her gün çalışan Doğu Ekspresi ve Ankara'dan kalkarak Erzurum-Kars arasında her gün karşılıklı olarak sefer yapan Erzurum Ekspresi Kayseri'den geçer. Ayrıca Kayseri, haftanın her günü Ankara-Diyarbakır arasında sefer yapan 4 Eylül Mavi ile Ankara-Adana arasında sefer yapan Çukurova Ekspresinin durak noktasıdır.

Demiryolu nakliyatı da Kayseri için önemli sevkiyat alternatiflerinden biridir. Kayseri'ye gelen malzemeler, dokuma bez, basma, iplik, buğday, un, çimento, maden direği, tank, askeri malzeme, krom, kömür, çubuk demir, suni elyaf ve petrol ürünleridir. Kayseri'den giden malzemeler ise krom cevheri, tahıllar, dokuma, un, tank ve askeri personel araçları, oto lastiği ve parke taşıdır. Demiryolu nakliyatında karayolu ile taşınmasına imkan olmayan yarı mamul ve hammadde taşınması ağırlıklıdır.

Kayseri Havaalanı sivil trafiğe 15 Kasım 1998 tarihinde açılmıştır. Havaalanı dış hat seferleri ile iç hat seferlerine açık (yolcu giriş-çıkış hudut kapısı olan) liman statüsünde bir meydan durumundadır. Şehir merkezine 6 km uzaklıkta bulunan Erkilet Havaalanı'ndan THY ve diğer özel havayolları, Kayseri'den İstanbul ve diğer illere her gün karşılıklı seferler düzenlenmektedirler. Kayseri merkez nüfusunun hızla artışı karşısında kent içi ulaşımında yaşanan güçlükler alternatif ulaşım olanaklarının araştırılmaya başlanmasına neden olmuştur. Bu çerçevede gündeme getirilen en önemli alternatif Kayseri Raylı Sistemi'dir.

Kayseri Hava Meydanı sivil-askeri kategoride olup şehre uzaklığı 5 km'dir. 07x25 pisti 3000x45 boyutunda olup beton kaplamadır. Kayseri Havaalanı sivil trafiğe 15 Kasım 1998 tarihinde açılmıştır. Havaalanı dış hat seferleri ile iç hat seferlerine açık (yolcu giriş-çıkış hudut kapısı olan) liman statüsünde bir meydan durumundadır.

2000 yılında toplam yıllık uçak trafiği iniş-kalkış 1935 uçak iken bugün Kayseri Erkilet Havaalanı'na iniş-kalkış yapan uçak sayısı 6.000'i aşmıştır. Aynı şekilde 2000 yılında giriş-çıkış yapan yolcu sayısı ise 166.430'dur. 2001'de 183 bin, 2002'de 242 bin, 2003'de 323 bin, 2004'de 469 bin ve 2005 yılında 540 bin iç ve dış hat yolcusu giriş-çıkış yapmıştır.

Her geçen yıl artan bu rakamlar, havaalanına olan talebin sürekli arttığını hızlı bir artış olduğunu göstermiştir. Bu sebeple 12. Hava Ulaştırma Ana Üs Komutanlığı'na ait araziden yaklaşık 55 bin metrekaresinin DHMİ Genel Müdürlüğü'ne tahsis edilmiş ve genişleme ve yeni tesisler için ihaleye çıkılmıştır. 2007 yılı başında yeni yüzü ile Kayseri Havaalanı devreye girmiştir.

Kayseri Erkilet Havaalanı'nda devreye giren yeni tesisler; Yeni Dış Hatlar Terminal binası, apron ilavesi, itfaiye binası, gümrük ve hizmet binası, emniyet binası, giriş nizamiyesi, güç merkezi, 480 araçlık kapalı ve açık otopark, akaryakıt tesisi ve genel hizmet binasıdır. 3 uçağın aynı anda yolcu indirip bindirdiği apron 6-7 uçak kapasiteye ulaşmıştır.

İklim

Kayseri ilinin çoğu yerinde, step iklimi veya bozkır iklimi denilen iklim türü egemendir. Bu iklim tipinde yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlıdır. Kayseri İç Anadolu Bölgesi'nin en soğuk illerindendir. Kayseri ilinde kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak karasal nitelikli Orta Anadolu iklimini egemendir. Ancak il iklimi, yükseltiye göre yer yer farklılıklar gösterir. Dağlık yerler ve bunlar arasında kalan ovalar ve diğer alçak alanlar bulunduğundan, iklim özellikleri değişebilmektedir. Bu nedenle ilde ikim, çukurda kalan alanlarda, özellikle ovalık kesimlerde daha yumuşak geçmekte iken dağlık alanlara çıkıldıkça sertleşmektedir. Deniz seviyesinden yüksekliği 1.050 - 1.100 m yüksekliğindeki ovaların iklim özellikleriyle 2.000 - 3.900 m yüksekliğindeki dağlık yerler arasında belirgin iklim farklılıkları mevcuttur. Kayseri Ovası'ndaki sıcaklık 30 C civarında seyreder iken Erciyes Dağı'nın 3000 m yüksekliğe sahip bölgelerindeki sıcaklık 18 - 20 C'yi ancak bulmaktadır. Bu sebeple ilde yer yer ova iklimi etkili iken yüksek yayla iklimi ve dağ iklimi de etkili olmaktadır.

Yaz mevsimi kısa sürelidir. Kıta iklimi karakterinde olan Kayseri'de yağışlar kış, ilkbahar ve sonbahar aylarına rastlar. Son yirmi yılın yıllık 416 mm yağış ortalamasının %22'si sonbahar, %36'sı ilkbahar %32'si kış ve %10'u da yaz mevsimlerinde görülür. Kayseri Ovası'ndaki meteoroloji

istasyonundaki verilere göre yıllık ortalama sıcaklık 10.4 C'dir. En soğuk ay olan Ocak ayında sıcaklık -2,1 derece iken en sıcak ay olan Temmuz'da sıcaklık 22,50 dereceye ulaşmaktadır.

Jeolojik Yapısı

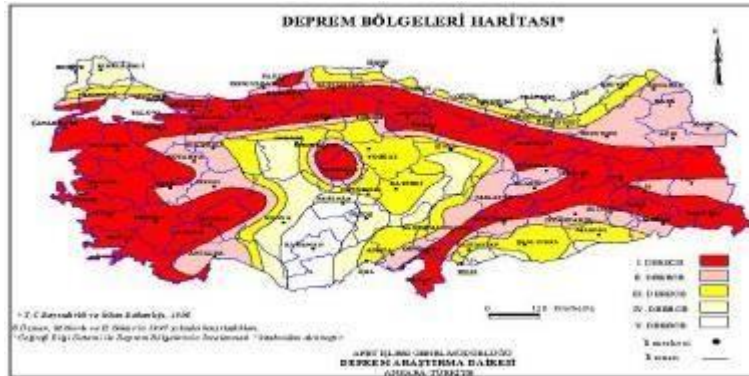
Kayseri coğrafi yapı itibariyle volkanik bir tabaka üzerindedir. Erciyes'in eski bir yanardağ oluşu ve çevreye milyonlarca ton magma tabakası bırakması sonucu bu toprak yapısı oluşmuştur. Ancak, şehrin genel jeolojik özelliği Anadolu'nun sahip olduğu yapıdan pek farklı değildir. Tek önemli farkı şehrin deprem kuşağı üzerinde oluşudur. Kayseri ili arazisinde I. Jeolojik Zaman'dan günümüz oluşumlarına dek çeşitli yaşta katmanlar ile geniş volkanik alanlar ve yer kabuğu hareketiyle çökmüş ya da yükselmiş çeşitli yöreler vardır. Kayseri il alanında, paleozoikten (I. Zaman) günümüz oluşumlarına kadar çeşitli yaşta katmanlar ile geniş volkanik alanlar ve yer kabuğu hareketleriyle çökmüş ya da yükselmiş çeşitli yöreler vardır. Kayseri'nin güney bölümündeki Yahyalı ilçesi ile ortasındaki Bünyan ilçesi ve bunun doğusundaki Hınzır Dağı'na kadar uzanan kesimlerde permien ve permo karbonifer katmanları geniş yer tutmaktadır.

İlin kuzey bölümündeki tortu ve volkanik neojen alan altında metamorfik kristalen külteler yer almıştır. Pınarbaşı, Sarız ilçelerindeki dağların yapısında I. Zaman'ın silüriyen, devoniyen katmanları ile mezozoike (II. Zaman) ait jura-kretase kırıklı kıvrımlı katmanları ve III. Zaman'ın eosen flişlerine rastlanmıştır. Bu arada dağların yapısında yer yer serpantin külteleri de oluşmuştur. Bu eski alanın üzerinde Bünyan İlçesi ve Tuzla Gölü çevrelerinden doğuya, Sivas ili alanına doğru genellikle oligomiyosen jipsli serisi adıyla anılan kalın katmanlar biçimindeki alçı taşı yayılmıştır. Doğudaki Uzunyayla geniş ölçüde neojen katmanlarından oluşmuş bir alandır. Uzunyayla'nın yüksekliği Pazarören ve çevresiyle Hınzır ve Koramaz dağlarını I. Zaman alanı arasında, bu dağların yüksekliğine ulaşmış ve yaylanın bu kesiminde neojen katmanları geniş yer tutmuştur. İl topraklarının batı bölümü, ortada Erciyes Dağı olmak üzere kalın volkanik örtülerle kaplıdır. Bu alan, çeşitli andezitler, yer yer neojen yaşta bazalt lavları, volkanik tüfler, aglomeralar ve breşlerle örtülüdür. Erciyes Dağı'nın yakın ve uzak çevresindeki tektonik çöküntülerle oluşan ve günümüzdeki ovaların alanlarını oluşturan geniş çukurluklarda, kuvaterner yaşlı alivüyonlar kalın sayılabilecek yığıntılar oluşturmıştır. Çöküntü ovalarındaki alüvyon birikintilerinin kalınlığı çok yerde 20-30 metreyi bulmakta, kimi yerlerde de bu kalınlığı aşmaktadır. Kuvaterner (IV. Zaman) oluşumlarından biri de dağların çevresindeki traverten ve kalker tuf tortulanmalarıdır. Bunun en güzel örneği Bünyan ilçesindeki traverten basamağıdır. Burada 90 metre yükseklikten düşen sular aynı zamanda görülmeğe değer bir görüntü oluşturmaktadır.

Deprem Riski

Kayseri coğrafi yapı itibariyle volkanik bir tabaka üzerindedir. Erciyes'in eski bir yanardağ oluşu ve çevreye milyonlarca ton magma tabakası bırakması sonucu bu toprak yapısı oluşmuştur. Ancak, şehrin genel jeolojik özelliği Anadolu'nun sahip olduğu yapıdan pek farklı değildir.

T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre Kayseri ili 3. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.



BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri tapu kayıtları

ANA GAYRİMENKUL	
İLİ	KAYSERİ
İLÇESİ	MELİKGAZİ
MAHALLESİ	ANBAR
KÖYÜ	-
MEVKİİ	ORGANİZE SANAYİ
SINIRI	PLANINDA
PAFTA NO	58-59
ADA NO	-
PARSEL NO	3055
YÜZÖLÇÜMÜ	15.500,79 m ²
NİTELİĞİ	ARSA
CİLT	32
SAHİFE	3110
TARİH	28.04.2011
YEVMIYE	9892
MALİK	OYLUM SINAİ YATIRIMLAR A.Ş.

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

3055 PARSEL
30.05.2016 tarihinde Takbis Sisteminden alınan takbis belgesine göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Takyidat belgesi ekte sunulmuştur. Rehinler Bölümünde : "Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Lehine 01.12.2011 tarih 27425 yevmiye ile 1. derece, FBK süreli, yıllık %30 değişken faizli 5.000.000 TL tutarında" ipotek kaydı bulunmaktadır. Şerhler Bölümünde : KAMU HACZİ: MİMAR SİNAN VERGİ DAİRE MÜDÜRLÜĞÜ' nin 05.06.2015 tarih 10065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç:0 TL (Alacaklı: Mimar Sinan Vergi Dairesi Müdürlüğü) 09.06.2015 Tarihli- 19075 Yevmiye ile şerh kaydı bulunmaktadır. Beyanlar Bölümünde: "2 yakıt tankı (50 tonluk) 10000001-su tasfiye cihazı (ısısan)" beyan kaydı vardır. Kayıtları görülmüştür.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmaz son üç yılda herhangi bir alım-satım işlemi görmemiştir.

4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde; Gayrimenkulün devrine ilişkin sınırlama olarak "Kamu Haczi" şerh kaydı bulunmaktadır.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri



Taşınmaz 04.07.2007 tarih 1/1000 ölçekli Kayseri Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında $TAKS_{max}=0,50$ $KAKS_{max}=0,50$ ilave 0,20 açık sundurma, yan çekme mesafesi=5 m, ön ve arka çekme mesafesi=10 m yapılanma şartları ile "Sanayi" alanında kalmaktadır.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4 Hukuki durum analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Gayrimenkul üzerinde hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı durum olarak "Kamu Hacı" şerh kaydına rastlanmıştır.

4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

29 .6 .2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre (Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzcce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.)

14.06.2010 tarihli Bakanlar kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Fabrika 29.06.2001 tarihinden önce yapıldığından Yapı Denetim kapsamı dışında kalmıştır. Fabrikada 05.07.2012 tarihli Yapı Ruhsatı ile inşa edilen Hangar 1 ve 2 "1041 izin numaralı, Hunat mahallesi Hunat Ahnım Caddesi Mullaoğlu İşm. D:202 adresinde yer alan ASB Yapı Denetim Ltd. Şti." tarafından denetlenmiştir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Rapora konu Oylum Bisküvi Fabrikası Melikgazi ilçesi, Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 6. Cadde No:11'de yer almakta olup **N: 38,736472 E: 35,373808** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Bölgeye karayolu ve raylı sistem toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanabilmektedir.

Taşınmaz Şehit Taha Carım Bulvarına 330m, Ankara Yoluna 2km, Osman Kavuncu Bulvarına 2.4km, D-300 Karayoluna 5.5km, Şehir Merkezine 10km mesafede yer almaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Oylum Bisküvi Fabrikası Melikgazi İlçesi, Organize Sanayi Bölgesi, 3055 Parselde, 15.500,79 m² alan üzerinde kurulmuştur. Parsel üzerinde girişte market, güvenlik, mekanik atölye, reçelhanne, bisküvi imalat, karton deposu, ambar, gofret, krema, un deposu, sosyal bina, idari bina bulunmaktadır.

2012 Haziran ayında çıkan yangın sonucu karton deposu, ambar, gofret imalathane ve krema imalathanesinin hasar görmesi sonucu yeniden inşa edildiği ve yeni yapı ruhsatı ile hangar 1 ve 2 inşa edildiği görülmüştür.

5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları









































5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	: BETONARME
Yapı Sınıfı	: IA-IIIB-IIIA-IIIB-IVA
Yapının Yaşı	: 1-30
Yapı Nizamı	: AYRIK
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI, SANDVIÇ PANEL
Otopark	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT

5.3.1 Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler.

Gayrimenkule ilişkin,	
İnşaat Kalitesi	: ORTA-İYİ
Malzeme Kalitesi	: ORTA-İYİ
Fiziksel Eskime	: MEVCUT
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal arsa ve fabrika satışları göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Gayrimenkulün mahallinde yapılan tespitlerde

SIRA NO	BÖLÜM ADI	MEVCUT ALAN	PROJE ALANI
1	İDARİ BİNA :	496,40m ²	496,40 m ²
2	SOSYAL BİNA :	540,00m ²	475,93 m ²
3	HAMURHANE :	593,30m ²	593,30 m ²
3A	UN DEPOSU :	185,00m ²	-
4	BİSKÜVİ İMALATHANE :	984,00m ²	984,00 m ²
4A	BİSKÜVİ İML. EK :	344,00m ²	300,00 m ²
5	KARTON DEPO :	600,00m ²	-
6	ANBAR :	600,00m ²	-
7	GOFRET İMALATHANE :	600,00m ²	-
8	KREMA İMALATHANE :	360,00m ²	360,00m ²
9	HANGAR 1 :	1.224,00m ²	1.224,00m ²
10	HANGAR 2 :	437,00m ²	437,00m ²
11	REÇEL İMALATHANE :	573,75m ²	216,00m ²
11A	MATBAA :	58,80m ²	-
12	MEKANİK ATÖLYE :	251,00m ²	80,00 m ²
13	GÜVENLİK :	17,00m ²	17,00 m ²
14	MARKET :	64,00m ²	-
15	SUNDURMA VE YARDIMCI YAPILAR :	270,00m ²	270,00 m ²

TOPLAM KAPALI ALAN : 7.928,00 m² 5.184,00 m²

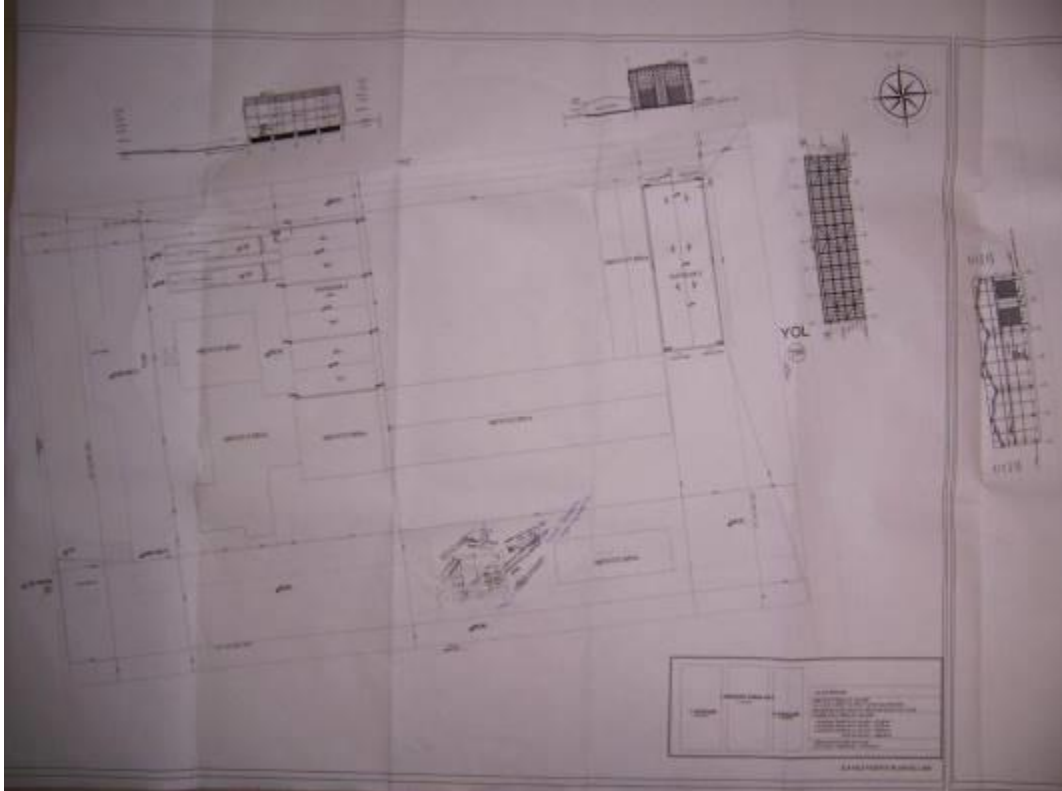
YER ÜSTÜ DÜZENLERİ

SAHA KİLİT PARKE :	3.600 m ²
KORKULUK ÇİT :	330 m ²
PEYZAJ :	2.250 m ²
HAFRİYAT ÇALIŞMALARI	
ÇEVRE DÜZENİ	
DİĞER UYGULAMALAR	



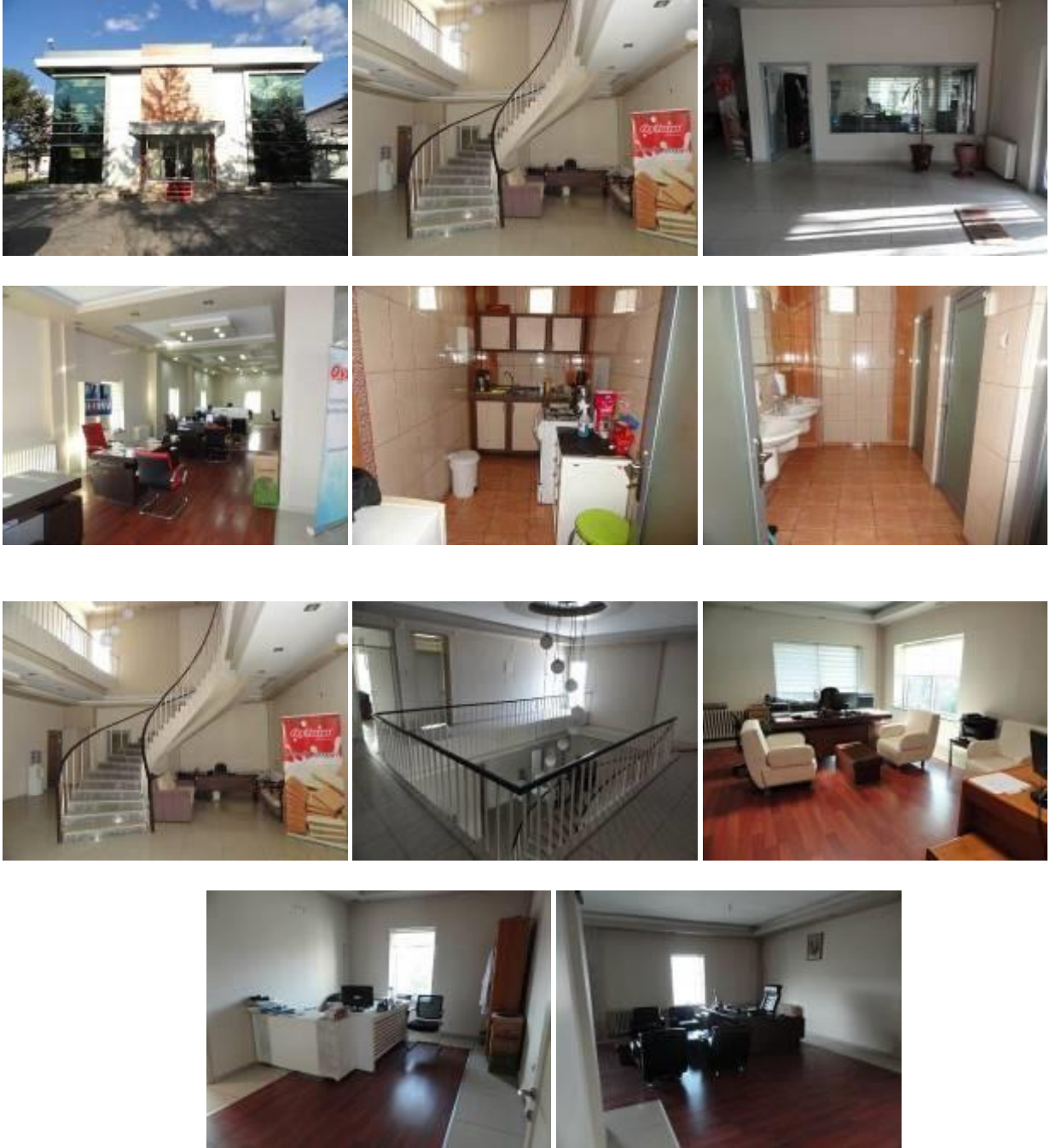
25.03.1981 Tarihli Ruhsatlı Yapı

02.07.2012 Tarihli Ruhsatlı Yapı



5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

İDARİ BİNA: Betonarme karkas tarzda iki katlı inşa edilen idari binanın dış cephesi cam ve giydirme cephe sistemi, giriş kapısı otomatik sürgülü, giriş holü zemini granit seramik, toplantı odası ve ofis alanlarında zemin laminant parke duvarlar ve tavan plastik boyalı, wc ve mutfak bölümünde zemin seramik, duvarlar fayans, tavan plastik boyalı olup mutfak tezgahı rezopal, dolapları md'f'dir. Normal kata ulaşılan iç merdiven basamakları mermer, korkulukları ahşap, ofis bölümlerinde zemini laminant parke, duvarlar ve tavan plastik boyalı, banyo bölümünde zemin seramik, duvarlar fayans tavan plastik boyalıdır.



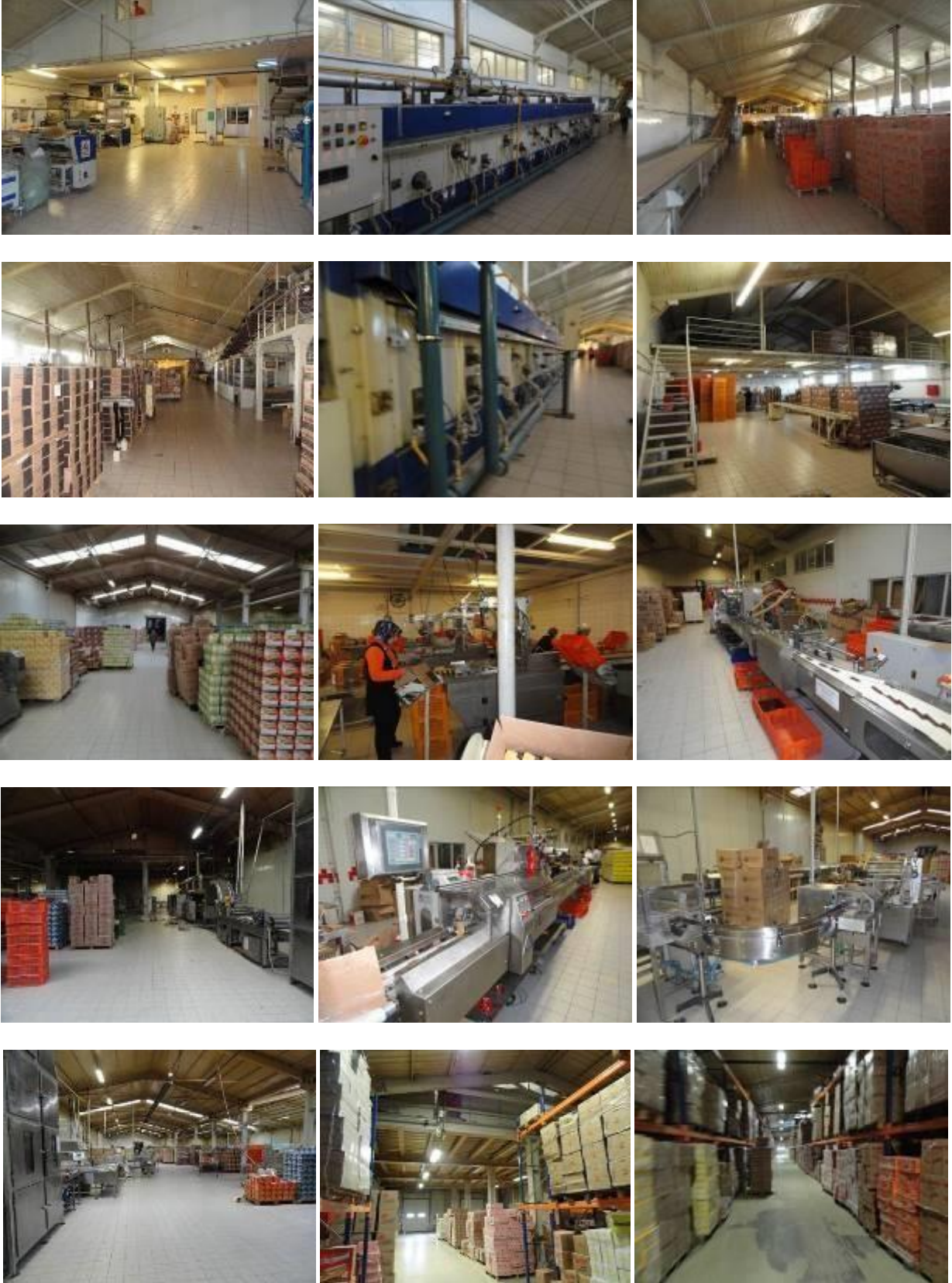
SOSYAL BİNA: Betonarme karkas tarzda tek katlı inşa edilen sosyal binada güvenlik departmanı, mutfak ve depoları, yemekhane, kombi odası, personel bay-bayan soyunma odaları ve wc, 2 ofis bulunmaktadır. Zemin seramik, duvarlar ve tavan plastik boyalı, ıslak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik, tavan plastik boyalıdır. Binada tadilat yapılmaktadır.



HAMURHANE: Betonarme karkas tarzda iki katlı inşa edilen hamurhane binası bisküvi imalathanesine bitişiktir. Zemin katta zeminler seramik, duvarlar kısmen seramik ve plastik boyalı, tavanı plastik boyalı, iç merdiven basamakları seramik, korkuluğu demir doğramadır. Normal katta hamur bölümü, laboratuvar bölümleri bulunmaktadır. Zemini seramik, duvarları seramik, tavanı plastik boyalıdır.



ÜRETİM VE DEPOLAMA BÖLÜMÜ: Çelik konstrüksiyon tarzda tek katlı inşa edilen bisküvi imalathanesi ve devamındaki ek kısmın dış cephesi boyalı, giriş kapısı demir doğrama, zemini seramik, duvarları plastik boyalı, tavanı sandviç paneldir. Yeni inşa edilen bölümler çelik konstrüksiyon tarzda zemini sıkıştırılmış beton üzeri seramik kaplı, tavanı sandviç paneldir.





REÇEL İMALATHANE: Çelik konstrüksiyon tarzda tek katlı inşa edilen reçel imalathanesinin dış cephesi plastik boyalı, giriş kapısı ve pencere doğramaları demir doğrama, zemini sıkıştırılmış beton, duvarları plastik boyalı tavanı saç ile kapatılmıştır.



MATBAA: Betonarme tarzda tek katlı inşa edilen matbaa bölümü reçel imalathanesine bitişik olarak inşa edilmiştir. Dış cephesi sıvalı, giriş kapısı ve pencere doğramaları demir doğrama, zemini seramik, duvarları plastik boyalı tavanı demir doğrama üzeri saç ile kapatılmıştır.



MEKANİK ATÖLYE: Betonarme karkas tarzda iki katlı inşa edilen binanın zemin katı mekanik atölye, bodrum katı kazan dairesidir. Zemin kat giriş kapısı ve pencere doğramaları demir doğrama, Dış cephesi boyalı, zemini dökme mozaik, duvarları ve tavanı plastik boyalıdır. Kazan dairesi zemini beton, duvarları ve tavanı plastik boyalıdır.



GÜVENLİK: Tek katlı inşa edilen güvenlik binasının dış cephesi cam giydirmedir.



MARKET: Betonarme karkas tarzda tek katlı inşa edilen market binası fabrika girişinde yer almaktadır. Dış cephesi taraklı sıva, pencere doğramaları ve giriş kapısı PVC, zemini mermer, duvarları ve tavanı plastik boyalıdır.



SUNDURMA VE YARDIMCI YAPILAR: Fabrika alanında içerisinde mekanik atölye sundurması, kompresör alanı, jeneratör alanı, elektrik atık, iskarta sundurması, gibi ek yardımcı yapılar mevcuttur.



5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi, Fotoğrafları ve Prosesler

5.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Listesi

Değerleme konusu gayrimenkule ait YASAL MEVCUT MAKİNE VE EKİPMAN LİSTESİ (EK LİSTE 1) olarak ekte sunulmuştur.

5.6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Makine Ekipman Fotoğrafları

BİSKÜVİ HAMURHANE			
	HAMUR KARIŞTIRMA KAZANI	PUDRA DEĞİRMENİ	ISKARTA DEĞİRMENİ
			
	YAĞ DİNLENME TANKI	GLİKOZ DİNLENME TANKI	ŞURUP KAZANI
			
	MALZEME KARIŞTIRICI MİKSER	YARDIMCI MADDE DOLABI	TARTI TERAZİ
			
KREKER HAMURHANE			
	SU TANKI	LESİTİN TANKI	ŞERBET DİNLENME TANKI
			
	ISKARTA ELEĞİ	HAMUR MİKSERİ	UN VE SIVI DOZAJLAMA
			
	HAMUR MİKSERİ	HAMUR TEKNESİ	KOSTİK DİNLENME TANKI

			
	YARDIMCI MADDE KOYMA DOLABI	UN ELEME	KRAKER YAĞLAMA TESİSİ
GOFRET HAMURHANE			
	PUDRA ŞEKER DEĞİRMENİ	GOFRET MİKSERİ	GOFRET HAMUR MİKSERİ
			
	KIYMA MAKİNESİ	FINDIK EZME MALANJÖRÜ	DOĞALGAZ ISITICI
			
	KREMA KARMA MAKİNESİ	KREMA DİNLENDİRME MAKİNESİ	HAMUR MİKSERİ
ÇİKOLATA HAMURHANE			
	HAMUR MİKSERİ BEKLEME	ŞEKER DEĞİRMENİ	
			
	KARIŞTIRMA MAKİNASI	YAĞ ERİTME VE POMPALAMA	ÇİKOLATA STOK TANKI VE POMPALAMA
			
	ÇİKOLATA MİKSERİ	ÇİKOLATA MİKSERİ	ÇİKOLATA HAMUR MİKSERİ
ÇİKOLATA STOK TANKI			
	ÇİKOLATA STOK TANKI	ÇİKOLATA STOK TANKI	

HAMURHANE GENEL RESİM



BİSKÜVİ ŞEKİLLENDİRME



HAMUR BESLEME ÜNİTESİ



APRELİ BEZ TAŞIMA BANTI



TIKAYICI



SİLİNDİR



PVS BEZ BANT



KALIP BEZİ



KESİCİ KALIP



GERİ DÖNÜŞ BEZİ



HAMUR KIRICI



HAMUR TIKAYICI



KALIP



APRELİ BEZ BANT



PVS BEZ BANT



SUSAM DÖKÜCÜ



ŞURUP SÜRÜCÜ



SİSTEM İÇİ KUMANDA PANELİ



ÇİFT KAFALI PASTA MAKİNASI



ÇİKOLATA DOLGULU MOZAİK PASTA ÜNİTESİ

GENEL RESİM



BİSKÜVİ FİRİNİ			
			
			
			
			
GENEL RESMİ			
 			
KREKER FİRİNİ			
			

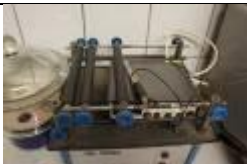
			
	PIŞIRME FIRINI	ÇELİK BANT	TOPLAMA BANTI
			
	KUMANDA PANELİ	SÜRÜCÜ GRUP ANA PANO	DİKEY PAKETLEME
			
	TARTIM SİSTEMİ	DIKEY PAKETLEME BESLEME ÜNİTESİ	OTOMATİK TARTIM ÜNİTESİ
			
	HAMUS BESLEME VE İNCELTİCİ	HAMUR BESLEME OT. TIKIYICI	KREKER FIRINI ISITMA SİSTEMİ
GENEL RESMİ			
  			
GOFRET ÜNİTESİ			
	SOĞUTMA TÜNELİ	GOFRET PIŞIRME FIRINI	GOFRET KREMA SÜRME MAKİNASI
			
	GOFRET KESME MAKİNASI	DOĞALGAZ ISITICI	GOFRET KESİM MAKİNASI
			
	GOFRET PIŞIRME FIRINI 36	GOFRET PIŞIRME FIRINI 60	PLAKA SOĞUTMA

			
	KREMA SÜRME MAKİNASI	ÇİKOLATA KAPLAMA SOĞUTMA	GOFRET SOĞUTMA TÜNELİ
			
	KAPLAMA MAKİNASI	SOĞUTMA TÜNELİ	
GENEL RESİM			
 			
ÇİKOLATA HATTI			
	ÇİKOLATA BAR HATTI	OTOMATİK BESLEME VE YATAY AMBALAJ	DOLUM MAKİNASI
			
	ÇİKOLATA TEMPERLEME	ÇİKOLATA KAPLAMA SOĞUTMA GRUBU	DOLUM MAKİNASI
GENEL RESİM			
  			
BİSKÜVİ PAKETLEME			
	ZARF TİPİ PAKETLEME	ZARF TİPİ PAKETLEME	ZARF TİPİ PAKETLEME

			
	DIKEY PAKETLEME MAKİNESİ	ZARF TİPİ PAKETLEME	YATAY PAKETLEME MAKİNASI
			
	DÖNER SOĞUTMA BANDI	BİSKÜVİ PAKETLEME MAKİNASI	BİSKÜVİ PAKETLEME MAKİNASI
BİSKÜVİ KREMA VE PAKETLEME			
	KREMALI BİSKÜVİ SÜRME MAKİNASI	KREMALI BİSKÜVİ MAKİNASI	YATAY PAKETLEME MAKİNASI
			
	YATAY PAKETLEME MAKİNASI	YATAY PAKETLEME MAKİNASI	ÇİFT KREMALI BİSKÜVİ MAKİNASI
GOFRET PAKETLEME			
	ZARF TİPİ PAKETLEME	PAKETLEME MAKİNESİ	
LOKUM PİŞİRME - HELVA PİŞİRME SOĞUTMA REÇEL PİŞİRME			
	LOKUM KAZANI	MUHTELİF KALIP	LOKUM KESME
			
	HELVA PİŞİRME	SOĞUTMA KAZANI	YOĞURMA KAZANI
			
	REÇEL VAKUMLU PİŞİRME	DİNLENME ÜNİTE KAZANI	DİNLENME KAZANI
			
	REÇEL ARABASI		

KUTU KAPAMA VE SHRING			
	KUTU KAPAMA	KOLİ BANTLAMA MAKİNESİ	SHRINK MAKİNESİ
TARİH BASMA			
	SHRING MAKİNASI	SHRING MAKİNASI	
TARİH BASMA			
	TARİH BASMA MAKİNESİ	TARİH BASMA BİLGİSAYAR, DATA AKTARMA GÜÇ KAYNAĞI	TERAZİ
TARİH BASMA			
	TARİH BASMA	TARİH BASMA	KODLAMA MAKİNASI
YARDIMCI MAKİNALAR			
	TAŞIMA BANDI	YÜKLEME BANDI	TRANSPALET
YARDIMCI MAKİNALAR			
	TAHTA PALET	GARAJ VİNCİ	JENERATÖR
YARDIMCI MAKİNALAR			
	HAVA KOMPRESÖRÜ	KOMPRESÖR E-TRACE	BESLEME POMPASI
YARDIMCI MAKİNALAR			
	HIDRAFOR	DALGIÇ POMPA	YAKIT POMPA

			
	SU SEBİLİ	SU TASFIYE CİHAZI	FORKLIFT
DEPO VE TANKLAR			
	KONDES TANKI	REÇİNE KAZANI	YAKIT TANKI
			
	SU DEPOSU	YAĞ TANKI	GLIKOZ TANKI
			
	SÜT DİNLENDİRME DEPOSU	HAVA DEPOSU	KOMPRESÖR DEPO TANKI
			
	LPG TANKI		
KADEME			
	YER TEMİZLEME MAKİNASI	KAYNAK MAKİNESİ	KAYNAK MAKİNESİ
			
	KOMPRESÖR	AYAKLI MATKAP	EL MATKAP
			
	SPIRAL	LOKMA TAKIMI	TORNA
			
	FRIZE	ARGON KAYNAK	

ELEKTRİK			
	TRAFO	YEDEK TRAFO	TRANSFORMATÖR ANA DAĞITIM VE KOMPANZASYON
LABORATUVAR			
	HASSAS TERAZİ	İBRELİ TERAZİ	DESİKATÖR
			
	KURUTMA DOLABI	KÜL FIRINI	KÜL FIRINI
			
	DESTİLASYON	DİJİTAL PH METRE	PH METRE
			
	REFRAKTOMETRE	DİĞER DEMİRBAŞLAR	
	GENEL RESİM		
			
			

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.4 Kullanılan değerleme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

- **Taşınmaz Değerlemesinde;**
Fabrika Esas olarak Maliyet Yöntemi ile değerlendirilmiş olmakla birlikte emsal karşılaştırma yöntemi arsa değeri için kullanılmıştır.
- **Makine ve Teçhizat Değerlemesinde;**
"Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.3
Fabrika (Tesis) ve Ekipman Değerlemesi " kapsamında;
1. Emsal karşılaştırma,
2. Maliyet (amortismanına tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti) yaklaşımlarına göre değerlendirilmiştir.

* Bu çerçevede "Fabrika ve ekipmanın bir bütün olarak yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Değerlemesinde,

Firmanın Varlıklarının kayıtlı olduğu defterler incelenmiş,
03.03.2014 Tarih, 2014/056 Nolu Kapasite Raporları incelenmiştir.

Kayıtlarına ulaşılan Makine ve Teçhizatlar (Alım, Nakliye, Montaj, Bakım, Yenileme vs.) Bölüm, Hat, Grup, Proses ayrımı yapılmadan karışık şekilde kayıt altına alındıkları gözlemlenmiştir. EK LİSTE 1 Firmanın kayıtları esas alınarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda;
Tek bir varlık için (1 makine)

Varlık grubu için (1 Hat) değerlendirilmiştir.

***EK LİSTE 1 YASAL MAKİNA ve TEÇHİZAT LİSTESİ için (Tesis) bazında benzer üretim ve özelliklere sahip;**

- ✚ NUR BİSKÜVİ FABRİKASI MANİSA 0236 233 15 71
- ✚ HAVANA BİSKÜVİ FABRİKASI MERSİN 0324 614 62 40
- ✚ BOLTAT ŞEKERLEME MERSİN 0324 613 88 88
- ✚ ANI BİSKÜVİ ŞEKERLEME KARAMAN 0338 224 12 30
- ✚ ELVEN ÇİKOLATA İSTANBUL 0212 552 51 06

Fabrikalar ile görüşülmüş, Değerleme Firmasının verileri incelenmiş ve **MIN(N) – MAX(O)** değerlere ulaşılmıştır. Ulaşılan değerlere Makine ve Teçhizatların bakım, performans, kullanım, yenileme gibi durumları göz önünde bulundurularak ve gerekli düzeltmeler yapılarak "**YASAL EMSAL RAYIÇ DEĞER**" e (**P**) ulaşılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Değerlemesinde,

Firmanın Varlıklarının kayıtlı olduğu defterler incelenmiş,
03.03.2014 Tarih, 2014/056 Nolu Kapasite Raporları incelenmiştir.

İncelemeler ışığında Makine ve Teçhizatların (Alım, Nakliye, Montaj, Bakım, Yenileme vs.) Bölüm, Hat, Grup, Proses ayrımı yapılmadan karışık şekilde kayıt altına alındıkları gözlemlenmiştir.

YASAL MAKİNA ve TEÇHİZAT LİSTESİ (EK LİSTE 1) Firmanın kayıtları esas alınarak düzenlenmiştir. Bu kapsamda;

***EK LİSTE 1** Faturalarına, kayıtlarına ulaşılabilen Makinaların iktisap tarihine göre değerleri tespit edilmiş, İktisap tarihi ve değeri bilinen Makinaların "**ENDEKSLEME YÖNTEMİNE** " göre "**GÜNÜMÜZE TAŞINMIŞ DEĞER**"ine ulaşılmıştır. **(ENDEKS / E) x G.** Günümüze Taşınmış değerlere Maliye Bakanlığı Gelirler İdaresi Başkanlığı tarafından yayınlanan Güncel Amortisman Oranları ve Faydalı ömürleri dikkate alınıp yıpranmalar düşülmüş, "**AMORTİSMANA TABİ RAYIÇ DEĞER**"e ulaşılmıştır **H x (1 – L)^J**.

6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

SATILIKLAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

- **ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİMİ (0352) 321 11 00**
Organize Sanayi Bölgesinden alınan bilgilere göre tahsis edilmiş arsa birim satış fiyatının konumuna göre değişmek üzere 250 TL/m²- 350 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.
- **BÜYÜKİNCE EMLAK – Abdullah BÜYÜKİNCE - (0352) 232 87 87**
Organize Sanayi içerisinde 6.000 m² alana sahip dolgu ihtiyacı olmayan arsanın 1.920.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Arsa Birim m² Satış Fiyatı: 320 TL/m²)
- **TURGEM SEÇKİN – Atilla BERKTEN – (0352) 222 00 10**
Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 24.326,00 m² alanlı arsa için 6.811.280 TL talep edilmektedir. (Arsa Birim m² Satış Fiyatı: 280 TL/m²)
- **TURGEM VİZYON İKİ – Sivas Caddesi – (0352) 222 83 33**
Organize Sanayi Bölgesi içerisinde 30.597,00 m² alanlı arsa için 7.650.000 TL talep edilmektedir. (Arsa Birim m² Satış Fiyatı: 250 TL/m²)
- **TURGEM SEÇKİN – Atilla BERKTEN – (0352) 222 00 10**
Taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, 31.850 m² arsa için 7.850.000 TL talep edilmektedir. (Arsa Birim m² Satış Fiyatı: 247 TL/m²)
- **RE/MAX BİRİKİM – Eyüp TURAN – (0352) 333 22 23**
Taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, 6.966 m² açık alanlı , 4.000m² kapalı alanı bulunan fabrika için 1.900.000 TL talep edilmektedir.
- **BURHAN YÜKSEL GAYRİMENKUL (0352) 233 79 79**
Organize Sanayi içerisinde 6.200 m² alana sahip arsa 2.000.000 TL fiyatla satılıktır. (Arsa Birim m² Satış Fiyatı: 323 TL/m²)

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda arsa birim satış değerinin 247- 323 TL/m² gibi bir aralıkta değiştiği, emsallerin pazarlık payı, Ülke ekonomisindeki gelişmeler, bölgedeki arz ve talep eğilimleri dikkate alınarak rapora konu taşınmaza ait parselin arsa birim satış değerlerinin 320 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

• **Makine ve Techizat Değerlemesinde;**

BEYAN ve GÖRÜŞLER

- Emsal araştırmalar aşamasında Fabrika ve ekipmanın bir bütün olarak yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir. Sorular, düşünceler ve beyanlar bu çerçevede kurgulanmıştır.
- Fabrika Makine ve Teçizatı ile ilgili Emsal araştırması Tek bir varlık için (1 makine), Varlık gurubu için (1 Hat) ,Tesisat (su, buhar, klima Tesisatı vs.)bazında yapılmıştır.

- ✚ ŞAHİN MAKİNA 338 213 53 95
- ✚ KLAS MAKİNA 222 228 13 30
- ✚ ORME PAKETLEME 232 853 87 17
- ✚ MAKON MAKİNA 312 385 19 17
- ✚ BASTAK MAKİNA 312 395 67 87

Firmalarıyla görüşülmüş, Değerleme firmasının arşiv verileri irdelenmiş ve Emsal araştırmasıyla ilgili bulgular EK Listede, "EMSAL ARAŞTIRMA MİN. DEĞER" (N) , "EMSAL ARAŞTIRMA MAX. DEĞER" (O) değerlerine ulaşılmıştır. Ulaşılan değerlere Makine ve Teçhizatların bakım, performans, kullanım, yenileme gibi durumları göz önünde bulundurularak ve gerekli düzeltmeler yapılarak "EMSAL RAYİÇ DEĞER" e (P) ulaşılmıştır.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde ana bulvar üzerinde yer alması
- Ana yola yakın konumda olması
- Altyapı hizmetlerinde tam olarak yararlanması
- Tesisin çalışıyor olması

Olumsuz Faktörler

- Ruhsatsız bölümlerin olması

7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır.

En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan " Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu", "Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı", " Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi" , "Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması" koşullarını en iyi sağlayan kullanım " EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI " dır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım " EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI " dır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık olabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Taşınmazın mevcut kullanımı olan fabrika en etkin ve verimli kullanımıdır.

7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması

- **Taşınmaz Değerlemesinde;** esas olarak maliyet yöntemi ile değerlendirme yapılmış olmakla birlikte emsal karşılaştırma yöntemi arsa değeri için kullanılmıştır. Açıklamalar FABRİKA DEĞER TABLOSU'nda ayrıntılı gösterilmiştir.

FABRİKA ARSASI DEĞER TABLOSU			
ARSA	ALANI (m ²)	m ² Değeri (TL/m ²)	TOPLAM (TL)
3055 PARSEL	15.500,79	320	4.960.253
Genel Toplam			4.960.000

FABRİKA DEĞER TABLOSU							
BİNALAR	Mevcut Alan	Proje Alanı	Yapı Sınıfı	Yaşı	Aşınma	M ² Birim Fiyatı	Bina Değeri
İDARİ BİNA	496,40	496,40	IV-A	31	0,10	800,00	357.408
SOSYAL TESİS	540,00	475,93	III-B	31	0,25	750,00	267.711
HAMURHANE	593,30	593,30	III-A	31	0,25	750,00	333.731
UN DEPOSU	185,00	-	II-B	31	0,10	390,00	64.935
BİSKÜVİ İMALATHANE	984,00	984,00	III-A	31	0,25	630,00	464.940
BİSKÜVİ İMALATHANE EKİ	344,00	300,00	III-A	31	0,25	630,00	141.750
KARTON DEPOSU	600,00	600,00	III-A	1	0,04	630,00	362.880
ANBAR	600,00	600,00	III-A	1	0,04	630,00	362.880
GOFRET İMALATHANE	600,00	600,00	III-A	1	0,04	630,00	362.880
KREME İMALATHANE	360,00	360,00	III-A	1	0,04	630,00	217.728
HANGAR 1	1.224,00	1.224,00	III-A	1	0,04	630,00	740.275
HANGAR 2	437,00	437,00	III-A	1	0,04	630,00	264.298
REÇEL İMALATHANE	573,75	216,00	III-A	31	0,25	630,00	102.060
MATBAA	58,80	-	II-B	31	0,25	390,00	17.199
MEKANİK ATÖLYE	251,00	80,00	III-A	31	0,25	630,00	37.800
GÜVENLİK	17,00	17,00	II-B	1	0,04	390,00	6.365
MARKET	64,00	-	II-B	31	0,25	390,00	18.720
BİNALAR TOPLAMI	7.928,25	5.183,63					4.123.559

FABRİKA DEĞER TABLOSU					
BİNALAR	Mevcut Alan	Yapı Sınıfı	Aşınma	Birim Fiyatı	Bina Değeri
SAHA KİLİT PARKE	3.600			135	486.000
SUNDURMA VE YRD. YAPILAR	270		0,10	120	29.160
KORKULUK VE ÇİTLER	330		0,25	120	29.700
PEYZAJ	2.250			175.000	175.000
HAFRİYAT	MAKTUEN				150.000
DİĞER UYGULAMALAR	MAKTUEN				150.000
		TOPLAM			1.019.860

GENEL DEĞER TABLOSU	
AÇIKLAMA	Değeri
ARSA DEĞERİ	4.960.000
BİNALAR DEĞERİ	4.123.500
YER ALTI VER YER ÜSTÜ DÜZENLERİ	1.020.000
T O P L A M	10.103.500

- **Makine ve Teçhizat Değerlemesinde;**
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.3
Fabrika (Tesis) ve Ekipman Değerlemesine göre:
 - Fabrika ve ekipman değerlemeleri, aşağıdaki yaklaşımlardan herhangi birini kullanarak yapılabilir ışığında;
 - Emsal karşılaştırma yaklaşımı.
 - Maliyet yaklaşımı (amortisman tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti)
 - Farklı koşullarda yada farklı değerlendirme amaçları için uygun olabilecek varsayım ışığında;
 - Fabrika ve ekipmanın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmesi Yaklaşımları kullanılmaktadır.

MEVCUT MAKİNE VE TEÇHİZAT ÖZET TABLO	
MALİYET YAKLAŞIMI	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI
3.963.320 TL	9.595.000 TL

Sonuç olarak; Emsal Yaklaşımı sonunda ulaşılan değer Fabrika ve ekipmanın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmesi sebebiyle Değerleme konusu Makine ve Teçhizatların değerini en doğru şekilde yansıtacağı, diğer taraftan Maliyet Yaklaşımı sonucu ulaşılan değer Makine ve Teçhizat değerlerini tam yansıtmadığı, bu nedenle EMSAL YAKLAŞIMI sonucu ulaşılan değer kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş. 3.517 m² (idari bina, sosyal tesis, fabrika, depo-ardiye) fabrika binası için 30.12.1982 tarih cilt:2 sahife:18 Yapı Ruhsatı, 16.06.2006 tarih 01 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi, 02.07.2012 tarihli Mimari Proje(Hangar 1 ve 2), 05.07.2012 tarih 26-12 nolu Yapı Ruhsatı (Hangar 1 ve 2) görülmüştür. 2012 tarihli mimari projede 1982 yılına ait ruhsat ve iskana tabi alanlar mevcut yapılar olarak gösterilmiştir. Yangında zarar gördüğünden yeniden inşa edilen karton depo, ambar ve gofret imalathanesi ile ilgili herhangi bir belge ve izne rastlanmamıştır. Arsa üzerindeki diğer yapılara ait dosyasında yapılan incelemede herhangi bir tutanağa rastlanmamıştır.

7.6 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, taşınmaz fabrika niteliğinde olduğundan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında engel olmadığı;

Ancak "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına aynı sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı haklar konabileceği "çerçevesinde değerlendirildiğinde, taşınmazın portföye alınması engel teşkil etmektedir.

BÖLÜM 8

8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Taşınmazın organize sanayi sitesi içerisinde organize girişine yakın konumlanması ve fabrikanın yenilenmiş ve faaliyette olması değerini olumlu yönde etkilemiştir.

8.2 Nihai değer takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar şartları, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

TAŞINMAZ	TL	USD
Toplam Değer (KDV Hariç)	19.698.000 TL	6.722.867 USD
Toplam Değer (KDV Dahil)	23.243.640 TL	7.932.983 USD

(Taşınmazın Toplam Pazar değeri On Dokuz Milyon Altı Yüz Doksan Sekiz Bin Türk Lirası 'dır)

* Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 1 USD=2.93 TL olarak alınmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

Mehmet TAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:403674

Nuri Cüneyt Devrim
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400960



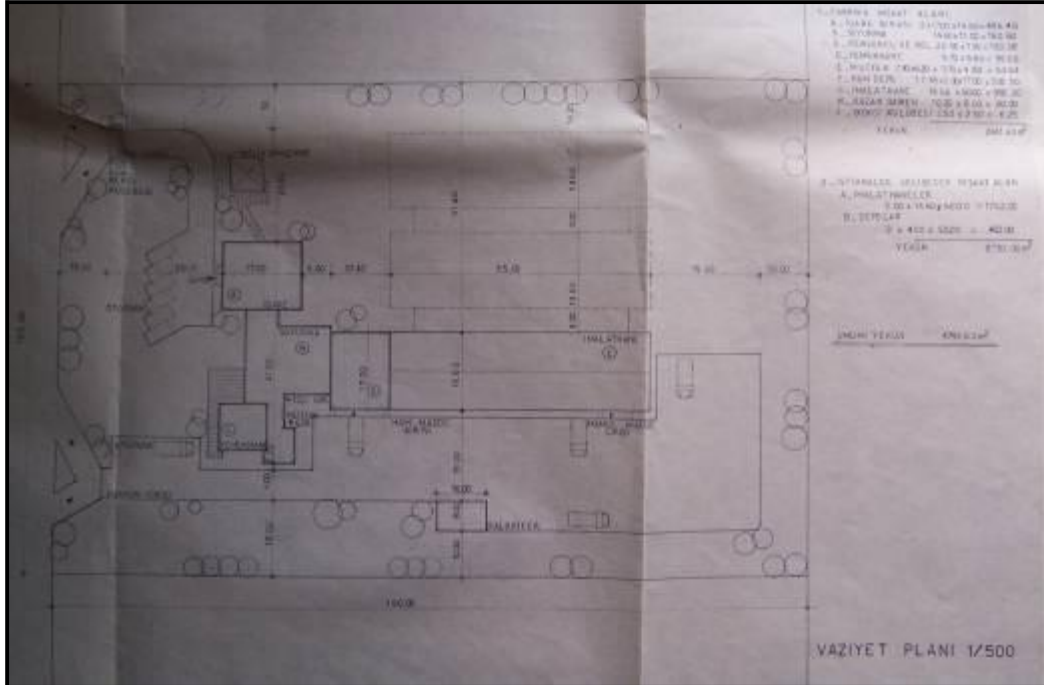
BÖLÜM 9

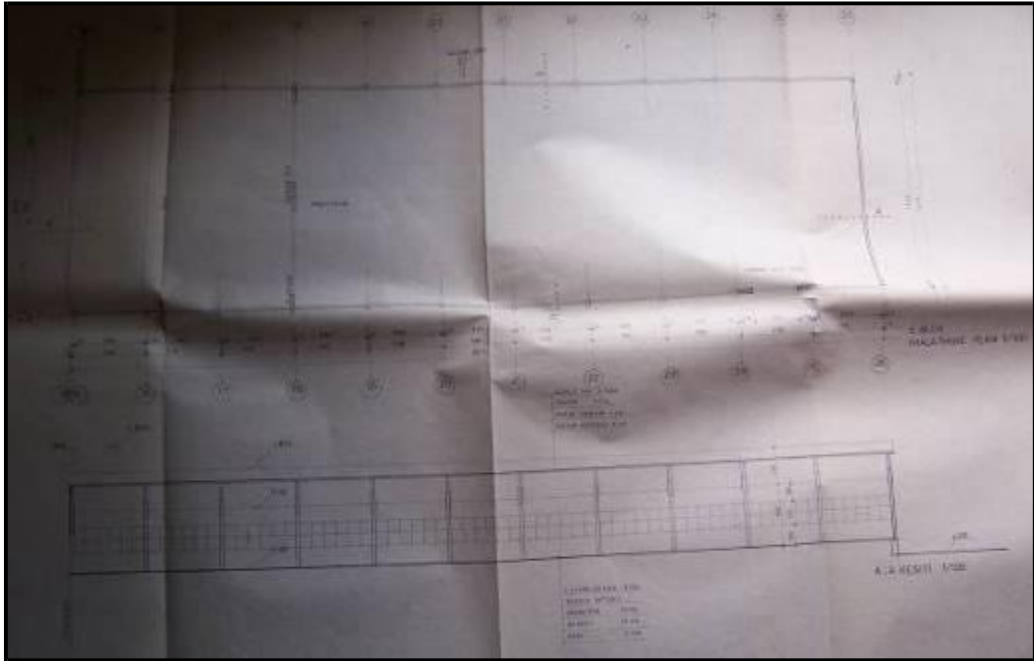
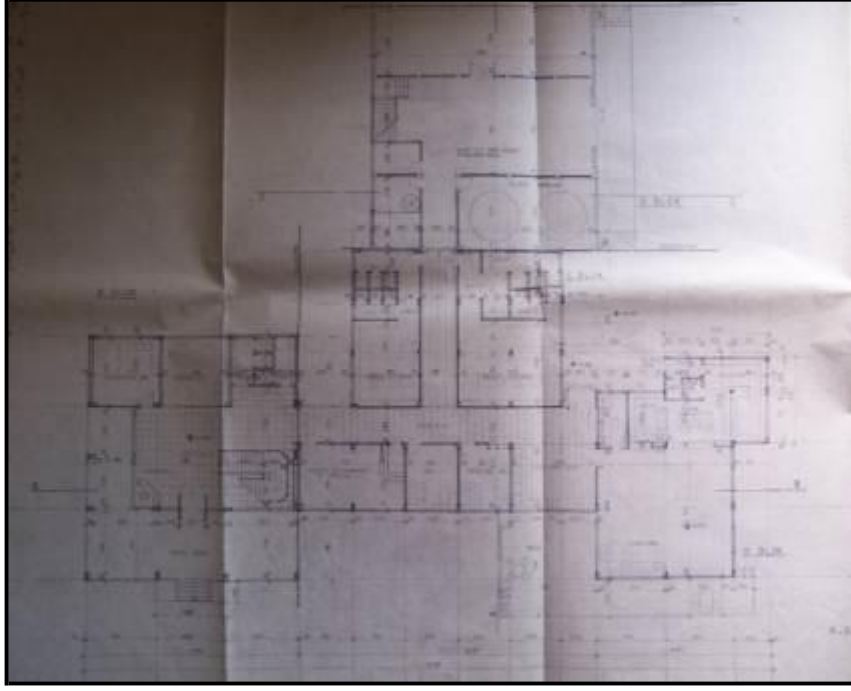
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Sokak Çağdaş 91 Sitesi No: 2/1 Beylikdüzü - İSTANBUL

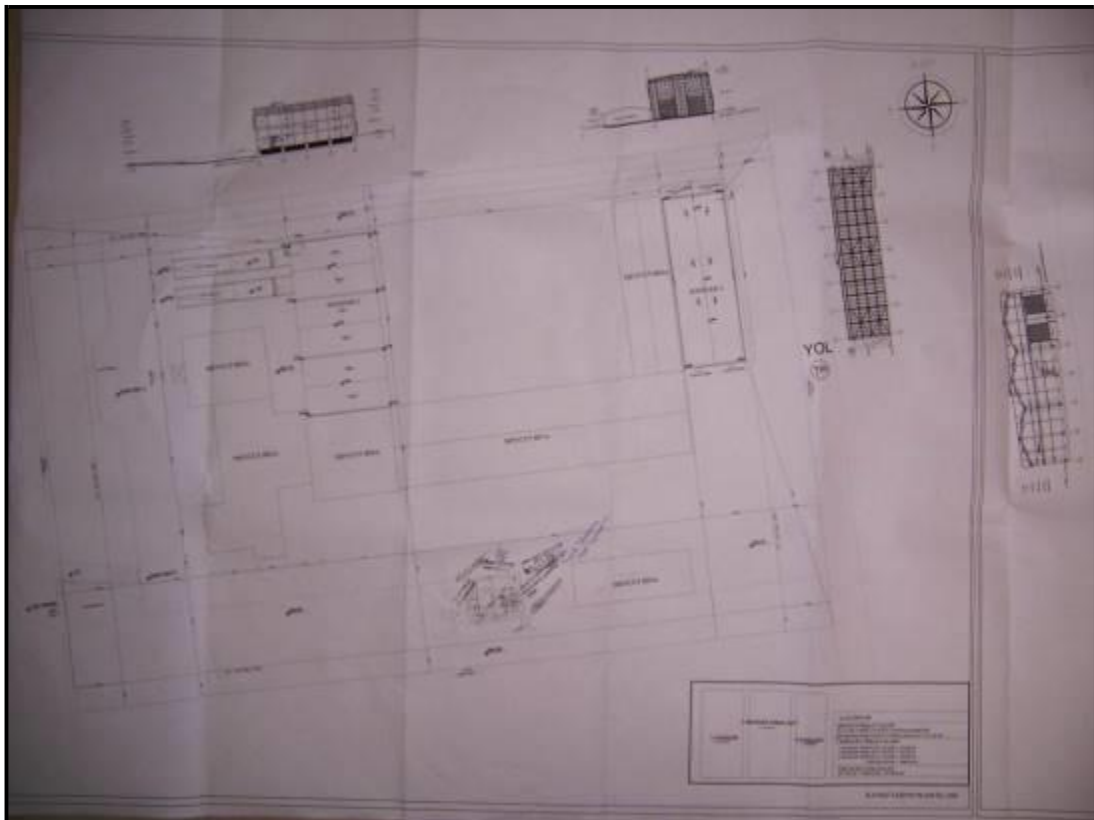
OZL201600149

Tel : (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 56 info@adresgd.com www.adresgd.com

9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)





[illegible]

1. HANGAR ASMA KAT
A: 612.00 m²

2. HANGAR
A: 436.99 m²

ALAN HESABI
MEVCUT İNŞAAT ALANI
30.12.1982 TARİH 2-18 NOLU YAPI KULLANIM İZİN BELGESİNE BAĞLI MEVCUT BİNALAR ALANI: 3517.63 m²

TADİLATLI İNŞAAT ALANI
1. HANGAR ZEMİN KAT ALANI = 612.00 m²
1. HANGAR ASMA KAT ALANI = 612.00 m²
2. HANGAR ZEMİN KAT ALANI = 436.99 m²
TOPLAM ALAN = 1660.99 m²

TOPLAM KULLANILAN ALAN:
3517.63 m² + 1660.99 m² = 5178.62 m²

İLAVELİ VAZİYET PLANI ÖL: 1/200

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(Doldurmakla birlikte yaparsanız ADRES/MAVİ deyişiniz.)

Cilt No: 2
Sayfa No: 48
Ölçü No: 1/200

1. HANGAR ASMA KAT
A: 612.00 m²

2. HANGAR
A: 436.99 m²

ALAN HESABI
MEVCUT İNŞAAT ALANI
30.12.1982 TARİH 2-18 NOLU YAPI KULLANIM İZİN BELGESİNE BAĞLI MEVCUT BİNALAR ALANI: 3517.63 m²

TADİLATLI İNŞAAT ALANI
1. HANGAR ZEMİN KAT ALANI = 612.00 m²
1. HANGAR ASMA KAT ALANI = 612.00 m²
2. HANGAR ZEMİN KAT ALANI = 436.99 m²
TOPLAM ALAN = 1660.99 m²

TOPLAM KULLANILAN ALAN:
3517.63 m² + 1660.99 m² = 5178.62 m²

İLAVELİ VAZİYET PLANI ÖL: 1/200

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(Doldurmakla birlikte yaparsanız ADRES/MAVİ deyişiniz.)

Cilt No: 2
Sayfa No: 48
Ölçü No: 1/200

1. HANGAR ASMA KAT
A: 612.00 m²

2. HANGAR
A: 436.99 m²

ALAN HESABI
MEVCUT İNŞAAT ALANI
30.12.1982 TARİH 2-18 NOLU YAPI KULLANIM İZİN BELGESİNE BAĞLI MEVCUT BİNALAR ALANI: 3517.63 m²

TADİLATLI İNŞAAT ALANI
1. HANGAR ZEMİN KAT ALANI = 612.00 m²
1. HANGAR ASMA KAT ALANI = 612.00 m²
2. HANGAR ZEMİN KAT ALANI = 436.99 m²
TOPLAM ALAN = 1660.99 m²

TOPLAM KULLANILAN ALAN:
3517.63 m² + 1660.99 m² = 5178.62 m²

İLAVELİ VAZİYET PLANI ÖL: 1/200

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No :

0 0 0 0 0 1 0 6

1. Belgayı veren kurum KAYSERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ		2. Belganın veriliş amacı ☐ Kısmi Kullanma İznı ☒ Yapı Kullanma İznı		4. Belganın onay tarihi 16.06.2006		5. Belge no 01	
3. Belganın onay ruhsatı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat İlave ☐ Teditat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosforitlik ☐ Sitenin duvarı ☐ Belçge duvarı ☐ Yenileme ☐ Yanıdan		6. Parça no 58-59		7. Ada no 3055		8. Parçesi no	
9. İmar planı onay tarihi 18.12.1996		10. Parselasyon planı onay tarihi		11. İmar durumu tarihi ve no 08.06.2006 2532		12. Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²) FABRİKA 15.514,00	
13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu tasdi belgesi veren kurum MELİKGAZI TAPU SİC. MÜD.		16. Tapu tasdi belgesi no. ve tarihi 12083 25.12.2003	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 30.12.1982 2-18		18. Tadilat ruhsatı tarihi		19. Ruhsatı yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi	
21. Ruhsatı bitiş tarihi		22. Ruhsatı bitiş tarihi		23. Ruhsatı bitiş tarihi		24. Ruhsatı bitiş tarihi	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
25. Adı soyadı ünvanı YEŞİM GIDA SANAYİ VE TİC. A.Ş.		26. Adı soyadı ünvanı		27. Adı soyadı ünvanı AHMET KAMASAK İNŞAAT MÜH.		28. Adı soyadı ünvanı	
29. Bağlı olduğu vergi dairesi GEVHER NESİBE		30. Kurum sicil no		31. Vergi dairesi sicil no		32. Daire tasdi no	
33. Vergi dairesi sicil no 9520336990		34. Sigorta sicil no		35. Sigorta tarihi ve no		36. Mülkiyet hakkı kamı no	
37. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 6.CAD NO:11 KAYSERİ		38. Adres		39. İzin		40. İzin	
41. Yapının kullanılma amacı FABRİKA		42. Üst kat sayı 1		43. Toplam kat sayı 1		44. Yapının taban alanı (m ²) 3517,63	
45. Üst kat sayı 1		46. Üst kat alanı (m ²) 1292		47. Toplam kat sayı 1		48. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
49. Üst kat alanı (m ²) 1		50. Üst kat alanı (m ²) 496,4		51. Toplam kat alanı (m ²) 1		52. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
53. Üst kat alanı (m ²) 1		54. Üst kat alanı (m ²) 1253,3		55. Toplam kat alanı (m ²) 1		56. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
57. Üst kat alanı (m ²) 1		58. Üst kat alanı (m ²) 475,93		59. Toplam kat alanı (m ²) 1		60. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
61. Üst kat alanı (m ²) 1		62. Üst kat alanı (m ²) 475,93		63. Toplam kat alanı (m ²) 1		64. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
65. Üst kat alanı (m ²) 1		66. Üst kat alanı (m ²) 475,93		67. Toplam kat alanı (m ²) 1		68. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
69. Üst kat alanı (m ²) 1		70. Üst kat alanı (m ²) 475,93		71. Toplam kat alanı (m ²) 1		72. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
73. Üst kat alanı (m ²) 1		74. Üst kat alanı (m ²) 475,93		75. Toplam kat alanı (m ²) 1		76. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
77. Üst kat alanı (m ²) 1		78. Üst kat alanı (m ²) 475,93		79. Toplam kat alanı (m ²) 1		80. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
81. Üst kat alanı (m ²) 1		82. Üst kat alanı (m ²) 475,93		83. Toplam kat alanı (m ²) 1		84. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
85. Üst kat alanı (m ²) 1		86. Üst kat alanı (m ²) 475,93		87. Toplam kat alanı (m ²) 1		88. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
89. Üst kat alanı (m ²) 1		90. Üst kat alanı (m ²) 475,93		91. Toplam kat alanı (m ²) 1		92. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
93. Üst kat alanı (m ²) 1		94. Üst kat alanı (m ²) 475,93		95. Toplam kat alanı (m ²) 1		96. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
97. Üst kat alanı (m ²) 1		98. Üst kat alanı (m ²) 475,93		99. Toplam kat alanı (m ²) 1		100. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
101. Üst kat alanı (m ²) 1		102. Üst kat alanı (m ²) 475,93		103. Toplam kat alanı (m ²) 1		104. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
105. Üst kat alanı (m ²) 1		106. Üst kat alanı (m ²) 475,93		107. Toplam kat alanı (m ²) 1		108. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
109. Üst kat alanı (m ²) 1		110. Üst kat alanı (m ²) 475,93		111. Toplam kat alanı (m ²) 1		112. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
113. Üst kat alanı (m ²) 1		114. Üst kat alanı (m ²) 475,93		115. Toplam kat alanı (m ²) 1		116. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
117. Üst kat alanı (m ²) 1		118. Üst kat alanı (m ²) 475,93		119. Toplam kat alanı (m ²) 1		120. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
121. Üst kat alanı (m ²) 1		122. Üst kat alanı (m ²) 475,93		123. Toplam kat alanı (m ²) 1		124. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
125. Üst kat alanı (m ²) 1		126. Üst kat alanı (m ²) 475,93		127. Toplam kat alanı (m ²) 1		128. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
129. Üst kat alanı (m ²) 1		130. Üst kat alanı (m ²) 475,93		131. Toplam kat alanı (m ²) 1		132. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
133. Üst kat alanı (m ²) 1		134. Üst kat alanı (m ²) 475,93		135. Toplam kat alanı (m ²) 1		136. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
137. Üst kat alanı (m ²) 1		138. Üst kat alanı (m ²) 475,93		139. Toplam kat alanı (m ²) 1		140. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
141. Üst kat alanı (m ²) 1		142. Üst kat alanı (m ²) 475,93		143. Toplam kat alanı (m ²) 1		144. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
145. Üst kat alanı (m ²) 1		146. Üst kat alanı (m ²) 475,93		147. Toplam kat alanı (m ²) 1		148. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
149. Üst kat alanı (m ²) 1		150. Üst kat alanı (m ²) 475,93		151. Toplam kat alanı (m ²) 1		152. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
153. Üst kat alanı (m ²) 1		154. Üst kat alanı (m ²) 475,93		155. Toplam kat alanı (m ²) 1		156. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
157. Üst kat alanı (m ²) 1		158. Üst kat alanı (m ²) 475,93		159. Toplam kat alanı (m ²) 1		160. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
161. Üst kat alanı (m ²) 1		162. Üst kat alanı (m ²) 475,93		163. Toplam kat alanı (m ²) 1		164. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
165. Üst kat alanı (m ²) 1		166. Üst kat alanı (m ²) 475,93		167. Toplam kat alanı (m ²) 1		168. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
169. Üst kat alanı (m ²) 1		170. Üst kat alanı (m ²) 475,93		171. Toplam kat alanı (m ²) 1		172. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
173. Üst kat alanı (m ²) 1		174. Üst kat alanı (m ²) 475,93		175. Toplam kat alanı (m ²) 1		176. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
177. Üst kat alanı (m ²) 1		178. Üst kat alanı (m ²) 475,93		179. Toplam kat alanı (m ²) 1		180. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
181. Üst kat alanı (m ²) 1		182. Üst kat alanı (m ²) 475,93		183. Toplam kat alanı (m ²) 1		184. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
185. Üst kat alanı (m ²) 1		186. Üst kat alanı (m ²) 475,93		187. Toplam kat alanı (m ²) 1		188. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
189. Üst kat alanı (m ²) 1		190. Üst kat alanı (m ²) 475,93		191. Toplam kat alanı (m ²) 1		192. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
193. Üst kat alanı (m ²) 1		194. Üst kat alanı (m ²) 475,93		195. Toplam kat alanı (m ²) 1		196. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
197. Üst kat alanı (m ²) 1		198. Üst kat alanı (m ²) 475,93		199. Toplam kat alanı (m ²) 1		200. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
201. Üst kat alanı (m ²) 1		202. Üst kat alanı (m ²) 475,93		203. Toplam kat alanı (m ²) 1		204. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
205. Üst kat alanı (m ²) 1		206. Üst kat alanı (m ²) 475,93		207. Toplam kat alanı (m ²) 1		208. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
209. Üst kat alanı (m ²) 1		210. Üst kat alanı (m ²) 475,93		211. Toplam kat alanı (m ²) 1		212. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
213. Üst kat alanı (m ²) 1		214. Üst kat alanı (m ²) 475,93		215. Toplam kat alanı (m ²) 1		216. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
217. Üst kat alanı (m ²) 1		218. Üst kat alanı (m ²) 475,93		219. Toplam kat alanı (m ²) 1		220. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
221. Üst kat alanı (m ²) 1		222. Üst kat alanı (m ²) 475,93		223. Toplam kat alanı (m ²) 1		224. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
225. Üst kat alanı (m ²) 1		226. Üst kat alanı (m ²) 475,93		227. Toplam kat alanı (m ²) 1		228. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
229. Üst kat alanı (m ²) 1		230. Üst kat alanı (m ²) 475,93		231. Toplam kat alanı (m ²) 1		232. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
233. Üst kat alanı (m ²) 1		234. Üst kat alanı (m ²) 475,93		235. Toplam kat alanı (m ²) 1		236. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
237. Üst kat alanı (m ²) 1		238. Üst kat alanı (m ²) 475,93		239. Toplam kat alanı (m ²) 1		240. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
241. Üst kat alanı (m ²) 1		242. Üst kat alanı (m ²) 475,93		243. Toplam kat alanı (m ²) 1		244. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
245. Üst kat alanı (m ²) 1		246. Üst kat alanı (m ²) 475,93		247. Toplam kat alanı (m ²) 1		248. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
249. Üst kat alanı (m ²) 1		250. Üst kat alanı (m ²) 475,93		251. Toplam kat alanı (m ²) 1		252. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
253. Üst kat alanı (m ²) 1		254. Üst kat alanı (m ²) 475,93		255. Toplam kat alanı (m ²) 1		256. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
257. Üst kat alanı (m ²) 1		258. Üst kat alanı (m ²) 475,93		259. Toplam kat alanı (m ²) 1		260. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
261. Üst kat alanı (m ²) 1		262. Üst kat alanı (m ²) 475,93		263. Toplam kat alanı (m ²) 1		264. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
265. Üst kat alanı (m ²) 1		266. Üst kat alanı (m ²) 475,93		267. Toplam kat alanı (m ²) 1		268. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
269. Üst kat alanı (m ²) 1		270. Üst kat alanı (m ²) 475,93		271. Toplam kat alanı (m ²) 1		272. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
273. Üst kat alanı (m ²) 1		274. Üst kat alanı (m ²) 475,93		275. Toplam kat alanı (m ²) 1		276. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
277. Üst kat alanı (m ²) 1		278. Üst kat alanı (m ²) 475,93		279. Toplam kat alanı (m ²) 1		280. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
281. Üst kat alanı (m ²) 1		282. Üst kat alanı (m ²) 475,93		283. Toplam kat alanı (m ²) 1		284. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
285. Üst kat alanı (m ²) 1		286. Üst kat alanı (m ²) 475,93		287. Toplam kat alanı (m ²) 1		288. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
289. Üst kat alanı (m ²) 1		290. Üst kat alanı (m ²) 475,93		291. Toplam kat alanı (m ²) 1		292. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
293. Üst kat alanı (m ²) 1		294. Üst kat alanı (m ²) 475,93		295. Toplam kat alanı (m ²) 1		296. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
297. Üst kat alanı (m ²) 1		298. Üst kat alanı (m ²) 475,93		299. Toplam kat alanı (m ²) 1		300. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
301. Üst kat alanı (m ²) 1		302. Üst kat alanı (m ²) 475,93		303. Toplam kat alanı (m ²) 1		304. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
305. Üst kat alanı (m ²) 1		306. Üst kat alanı (m ²) 475,93		307. Toplam kat alanı (m ²) 1		308. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
309. Üst kat alanı (m ²) 1		310. Üst kat alanı (m ²) 475,93		311. Toplam kat alanı (m ²) 1		312. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
313. Üst kat alanı (m ²) 1		314. Üst kat alanı (m ²) 475,93		315. Toplam kat alanı (m ²) 1		316. Toplam kat alanı (m ²) 3517,63	
317. Üst kat alanı (m ²)							

YAPI RUHSATI										1702871	
1. Ruhsat Veren Kurum: KAYSERİ (OSB)		2. Ruhsat verilen yapının adresi: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZI		3. Ruhsatın Veriliş Amacı: ☐ 1. Yeni Yapı ☐ 10. Restorasyon		9. Ruhsatın onay tarihi: 05/07/2012		10. Ruhsat no: 26-12		11. İlk ruhsat tarihi: 30.12.1982	
Büyük: Koy		Kıy: Koy		☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme		13. İmar planı onay tarihi: 18.12.1996		14. İmar durumu tarihi: 13.04.2012		15. İmar durumu no: 3241	
Belediye: KAYSERİ (OSB)		Mahalle: KAYSERİ (OSB)		☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım Değişimi		17. Parselasyon plan onay tarihi: 18.12.1996		18. Parsel kullanım amacı: FABRİKA		19. Parsel alanı (m ²): 15514	
Mevki: 6		Mahalle tanımlı kodu: 100		☐ 4. Ek Bina ☐ 13. Feslephik		20. Tapu tesisi belgesi veren kurum: MELİKGAZI TAPU SİCİL MÜD.		21. Tapu tesisi belgesi tarihi: 28.04.2011		22. Tapu tesisi belgesi no: 9892	
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 6		Dış kapı no: 11		☐ 5. Kat İstisna ☐ 14. Mevcut Tesisat		23. ÇED raporu onay tarihi: 29.06.2012		24. Planlama inşaat başlama tarihi: 06/07/2012		25. Planlama inşaat bitirme tarihi: 05/07/2013	
Site adı:		Mevki adı:		☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik Tesisat		26. Planlama inşaat başlama tarihi: 05/07/2013		27. Planlama inşaat bitirme tarihi: 05/07/2014		28. Ruhsatın geçerlik tarihi: 05/07/2014	
3. Fata No: 58-59		4. Ada No: 0		☐ 7. Geçit ☐ 16. İm. Değişikliği							
5. Parsel No: 3055		6. Blok No:		☐ 8. Tadiyat ☐ 17. İhtinat Duvarı							
7. Başlangıç toplam no:				☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe Duvarı							

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
37. Adı soyadı: OYLUM SİNAY YATIRIMLAR A.Ş. 59176035118		32. Adı soyadı: OYLUM SİNAY YATIRIMLAR A.Ş. 59176035118		43. Adı soyadı: ALİ EMİNEL 1605 alan birim	
☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı				44. TC kimlik no: 4540949470	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MİMARİSİNAN		33. Oda sicil no: 0		45. Oda sicil durumu belge no: 33411	
29. Vergi kimlik no: 6490495588		34. Oda sicil durumu belge no: 0		46. Oda sicil durumu belge no: 33411	
30. Adres: KAYSERİ ORGANİZE SAN. BÖL. 6. CAD. NO:11 KAYSERİ (0352) 321 11 33		35. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		47. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
31. Sözleşme no: 0103061032		36. Sözleşme no: 0		48. Sözleşme no: 7732	
32. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		37. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		49. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
33. Sözleşme no: 0103061032		38. Sözleşme no: 0		50. Sözleşme no: 7732	
34. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		39. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		51. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
35. Sözleşme no: 0103061032		40. Sözleşme no: 0		52. Sözleşme no: 7732	
36. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		41. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		53. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
37. Sözleşme no: 0103061032		42. Sözleşme no: 0		54. Sözleşme no: 7732	
38. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		43. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		55. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
39. Sözleşme no: 0103061032		44. Sözleşme no: 0		56. Sözleşme no: 7732	
40. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		45. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		57. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
41. Sözleşme no: 0103061032		46. Sözleşme no: 0		58. Sözleşme no: 7732	
42. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		47. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		59. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
43. Sözleşme no: 0103061032		48. Sözleşme no: 0		60. Sözleşme no: 7732	
44. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		49. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		61. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
45. Sözleşme no: 0103061032		50. Sözleşme no: 0		62. Sözleşme no: 7732	
46. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		51. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		63. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
47. Sözleşme no: 0103061032		52. Sözleşme no: 0		64. Sözleşme no: 7732	
48. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		53. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		65. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
49. Sözleşme no: 0103061032		54. Sözleşme no: 0		66. Sözleşme no: 7732	
50. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		55. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		67. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
51. Sözleşme no: 0103061032		56. Sözleşme no: 0		68. Sözleşme no: 7732	
52. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		57. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		69. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
53. Sözleşme no: 0103061032		58. Sözleşme no: 0		70. Sözleşme no: 7732	
54. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		59. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		71. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
55. Sözleşme no: 0103061032		60. Sözleşme no: 0		72. Sözleşme no: 7732	
56. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		61. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		73. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
57. Sözleşme no: 0103061032		62. Sözleşme no: 0		74. Sözleşme no: 7732	
58. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		63. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		75. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
59. Sözleşme no: 0103061032		64. Sözleşme no: 0		76. Sözleşme no: 7732	
60. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		65. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		77. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
61. Sözleşme no: 0103061032		66. Sözleşme no: 0		78. Sözleşme no: 7732	
62. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		67. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		79. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
63. Sözleşme no: 0103061032		68. Sözleşme no: 0		80. Sözleşme no: 7732	
64. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		69. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		81. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
65. Sözleşme no: 0103061032		70. Sözleşme no: 0		82. Sözleşme no: 7732	
66. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		71. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		83. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
67. Sözleşme no: 0103061032		72. Sözleşme no: 0		84. Sözleşme no: 7732	
68. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		73. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		85. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
69. Sözleşme no: 0103061032		74. Sözleşme no: 0		86. Sözleşme no: 7732	
70. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		75. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		87. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
71. Sözleşme no: 0103061032		76. Sözleşme no: 0		88. Sözleşme no: 7732	
72. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		77. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		89. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
73. Sözleşme no: 0103061032		78. Sözleşme no: 0		90. Sözleşme no: 7732	
74. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		79. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		91. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
75. Sözleşme no: 0103061032		80. Sözleşme no: 0		92. Sözleşme no: 7732	
76. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		81. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		93. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
77. Sözleşme no: 0103061032		82. Sözleşme no: 0		94. Sözleşme no: 7732	
78. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		83. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		95. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
79. Sözleşme no: 0103061032		84. Sözleşme no: 0		96. Sözleşme no: 7732	
80. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		85. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		97. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
81. Sözleşme no: 0103061032		86. Sözleşme no: 0		98. Sözleşme no: 7732	
82. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		87. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		99. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
83. Sözleşme no: 0103061032		88. Sözleşme no: 0		100. Sözleşme no: 7732	
84. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		89. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		101. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
85. Sözleşme no: 0103061032		90. Sözleşme no: 0		102. Sözleşme no: 7732	
86. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		91. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		103. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
87. Sözleşme no: 0103061032		92. Sözleşme no: 0		104. Sözleşme no: 7732	
88. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		93. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		105. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
89. Sözleşme no: 0103061032		94. Sözleşme no: 0		106. Sözleşme no: 7732	
90. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		95. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		107. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
91. Sözleşme no: 0103061032		96. Sözleşme no: 0		108. Sözleşme no: 7732	
92. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		97. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		109. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
93. Sözleşme no: 0103061032		98. Sözleşme no: 0		110. Sözleşme no: 7732	
94. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		99. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		111. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
95. Sözleşme no: 0103061032		100. Sözleşme no: 0		112. Sözleşme no: 7732	
96. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		101. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		113. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
97. Sözleşme no: 0103061032		102. Sözleşme no: 0		114. Sözleşme no: 7732	
98. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		103. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		115. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
99. Sözleşme no: 0103061032		104. Sözleşme no: 0		116. Sözleşme no: 7732	
100. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		105. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		117. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
101. Sözleşme no: 0103061032		106. Sözleşme no: 0		118. Sözleşme no: 7732	
102. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		107. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		119. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
103. Sözleşme no: 0103061032		108. Sözleşme no: 0		120. Sözleşme no: 7732	
104. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		109. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		121. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
105. Sözleşme no: 0103061032		110. Sözleşme no: 0		122. Sözleşme no: 7732	
106. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		111. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		123. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
107. Sözleşme no: 0103061032		112. Sözleşme no: 0		124. Sözleşme no: 7732	
108. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		113. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		125. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
109. Sözleşme no: 0103061032		114. Sözleşme no: 0		126. Sözleşme no: 7732	
110. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		115. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		127. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
111. Sözleşme no: 0103061032		116. Sözleşme no: 0		128. Sözleşme no: 7732	
112. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		117. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		129. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
113. Sözleşme no: 0103061032		118. Sözleşme no: 0		130. Sözleşme no: 7732	
114. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		119. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		131. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
115. Sözleşme no: 0103061032		120. Sözleşme no: 0		132. Sözleşme no: 7732	
116. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		121. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		133. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
117. Sözleşme no: 0103061032		122. Sözleşme no: 0		134. Sözleşme no: 7732	
118. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		123. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		135. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
119. Sözleşme no: 0103061032		124. Sözleşme no: 0		136. Sözleşme no: 7732	
120. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		125. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		137. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
121. Sözleşme no: 0103061032		126. Sözleşme no: 0		138. Sözleşme no: 7732	
122. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		127. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		139. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
123. Sözleşme no: 0103061032		128. Sözleşme no: 0		140. Sözleşme no: 7732	
124. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		129. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		141. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
125. Sözleşme no: 0103061032		130. Sözleşme no: 0		142. Sözleşme no: 7732	
126. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		131. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		143. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
127. Sözleşme no: 0103061032		132. Sözleşme no: 0		144. Sözleşme no: 7732	
128. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		133. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		145. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
129. Sözleşme no: 0103061032		134. Sözleşme no: 0		146. Sözleşme no: 7732	
130. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		135. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		147. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
131. Sözleşme no: 0103061032		136. Sözleşme no: 0		148. Sözleşme no: 7732	
132. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		137. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		149. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
133. Sözleşme no: 0103061032		138. Sözleşme no: 0		150. Sözleşme no: 7732	
134. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		139. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		151. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
135. Sözleşme no: 0103061032		140. Sözleşme no: 0		152. Sözleşme no: 7732	
136. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		141. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		153. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
137. Sözleşme no: 0103061032		142. Sözleşme no: 0		154. Sözleşme no: 7732	
138. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		143. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		155. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
139. Sözleşme no: 0103061032		144. Sözleşme no: 0		156. Sözleşme no: 7732	
140. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		145. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		157. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
141. Sözleşme no: 0103061032		146. Sözleşme no: 0		158. Sözleşme no: 7732	
142. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		147. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		159. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
143. Sözleşme no: 0103061032		148. Sözleşme no: 0		160. Sözleşme no: 7732	
144. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		149. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		161. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
145. Sözleşme no: 0103061032		150. Sözleşme no: 0		162. Sözleşme no: 7732	
146. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		151. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		163. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
147. Sözleşme no: 0103061032		152. Sözleşme no: 0		164. Sözleşme no: 7732	
148. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		153. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		165. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
149. Sözleşme no: 0103061032		154. Sözleşme no: 0		166. Sözleşme no: 7732	
150. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		155. Sözleşme tarihi: 26.05.2012		167. Sözleşme tarihi: 19.06.2012	
151. Sözleşme no: 0103061032		156. Sözleşme no: 0		168. Sözleşme no: 7732	
152. Sözleşme tarihi: 26.05.2012					

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum KAYSERİ (OSB)		2. Ruhsat verilen yapının adresi KAYSERİ		3. Ruhsatın veriliş amacı 1. Yeni yapı		4. Ruhsatın onay tarihi 16/05/2014		5. Ruhsat no. 40-14		6. İlk ruhsat tarihi 30.12.1982	
7. Belediye KAYSERİ (OSB)		8. İlçe MELİKGAZİ		9. Yenisinden 10. Restorasyon		11. İmar planı onay tarihi 18.12.1998		12. İmar durumu tarihi 23.01.2014		13. İlk ruhsat no. 2-18	
14. Mülkiyet KAYSERİ (OSB)		15. Mülkiyet kodu 100		16. Kat ilavesi 17. Fosforik		18. Parselasyon plan onay tarihi 23.01.2014		19. Parselin kullanım amacı FABRİKA		20. Parselin alanı (m ²) 15500,79	
17. Mülkiyet kodu 6		18. Mülkiyet kodu 11		19. Kat ilavesi 20. Fosforik		21. Tapu tescil belgesi veriliş tarihi 23.01.2014		22. Tapu tescil belgesi no. 26251		23. Ruhsatın geçerliliği 26.06.2012	
24. Paltı no. 58-59		25. Ada no. 0		26. Parsel no. 3055		27. Blok no. 0		28. Bağımsız bölüm no. 0		29. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR	
30. Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. OYLUM SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş. 59176035118				31. Yapı Mütahhidi 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. OYLUM SİNAİ YATIRIMLAR A.Ş. 59176035118				33. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MİMARİSİNAN				35. Vergi kimlik no. 6490495586				36. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
37. Vergi kimlik no. 6490495586				38. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				39. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
40. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				41. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				42. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
43. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				44. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				45. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
46. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				47. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				48. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
49. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				50. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				51. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
52. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				53. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				54. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
55. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				56. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				57. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
58. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				59. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				60. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
61. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				62. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				63. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
64. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				65. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				66. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
67. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				68. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				69. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
70. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				71. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				72. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
73. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				74. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				75. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
76. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				77. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				78. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
79. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				80. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				81. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
82. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				83. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				84. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
85. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				86. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				87. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
88. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				89. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				90. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
91. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				92. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				93. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
94. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				95. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				96. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
97. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				98. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				99. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			
100. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				101. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR				102. Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı OMER FARUK KESKİN - MİMAR			

İli		KAYSERİ		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		MELİKGAZİ					
Mahallesi		ANILAR					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		ORGANİZE SANAYİ					
Satış Bedeli		Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		58-59			3055	ha	m²
						15.514,00 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	30555					
	Sınırı	Planındadır					
	Edinme Sebebi	Zemlin Sistem No : 7207986					
	Satış	TAMAMİ YERŞİM GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne Layiheli OYLUM SİMAL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ'ne Tüzel Kişiliklerin Üzerine Değişikliğiyle					
		OYLUM SİMAL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ					
Geldi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		9892	32	3116		28/04/2011	Cilt No.
Sahife No.		 Değerleme Uzmanı Mehmet Yılmaz				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

D.M.C. Bayraklı, M. Dürer Seçim ve Değerleme tarafından hazırlanmıştır.

Stok No 129

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	30.05.2016 17:54:07	2016-26381	20160530-915-F01649	17,50 TL
TASINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	ORGANİZE SANAYİ	
Zemin No	7207906	Cilt / Sayfa No	32 / 3110	
İl / İlçe	KAYSERİ / MELİKGAZİ	Ada / Parsel	/ 3065	
Kurum Adı	Melikgazi	Yüzölçüm	15500,79000	
Mahalle / Köy Adı	ANBAR Mahallesi	Ana Tasınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
OYLUM SINAI YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği - 28.4.2011 - 9852		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	2-YAKIT TANKI (50 TONLUK) 10000001-SU TASFIYE CİHAZI (İSİSAN)		- 0	
İşerh	Kamu Haczi : MİMARŞİNAN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 05/06/2015 tarih 10065 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : mimarşinan vergi dairesi müdürlüğü)		09.06.2015 - 19075	
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	5000000,00	1.0	1.12.2011 - 27425	
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Tasınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Melikgazi TM ANBAR Mahallesi Ada 3065 Parsel	1000/1000	OYLUM SINAI YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	1.12.2011 - 27425	

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 21.01.2009 No : 400960

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Nuri Cüneyt DEVRİM

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
 GENEL SEKRETER


E. Nevzat ÖZTANGUT
 BAŞKAN



Tarih : 30.01.2015

No : 403674

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

Mehmet TAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 463 - 7262
Konu :

03./06/2009

ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Ortaklar Cad. Birlik Apt. No:19/1
34394 Mecidiyeköy/İSTANBUL

İlgi: 12.03.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:158 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için e-bilet: www.spk.gov.tr
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askeriye Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.113.00.0-140-55 - 2443

Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi, ayrıca Şirketinizde hâlihazırda istihdam edilmekte olan ve Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (1) bendinde tanımlanan nitelikleri haiz kadrolu personelinizin yönetim kurulu kararı ile belirlenmesi ve bir defaya mahsus olmak üzere karar örneğinin yazımız tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı