



## Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.

**Gayrimenkul**

2 Adet Fabrika

**Değerleme**

Melikgazi / Kayseri

**Raporu**

2023REVB472 / 29.01.2024

**Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş**

Kayserosb Mahallesi 16.Cadde No:4 Melikgazi/Kayseri

**Sayın İlgili,**

Talebiniz doğrultusunda Melikgazi’de konumlu olan **“2 Adet Fabrika”**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REVB472** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplamda 37.385,46 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsalar üzerinde toplam 28.767 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

**04.01.2024 tarihli değeri;**

**TAŞINMAZLARIN “MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.” HİSSESİNE AİT TOPLAM PAZAR DEĞERİ**

<b>Değer Tarihi</b>	04.01.2024	
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	399.370.000.- TL	Üçyüzdoksandokuzmilyonüçyüzyetmişbin.-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	479.244.000.-TL	Dörtüzyetmişdokuzmilyonikiyüzkırkdörtbin.-TL

**31.12.2023 tarihli değeri;**

**TAŞINMAZLARIN “MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.” HİSSESİNE AİT TOPLAM PAZAR DEĞERİ**

<b>Değer Tarihi</b>	31.12.2023	
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	317.171.250.-TL	Üçyüzonyedimilyonyüzyetmişbirbinikiyüzelli-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	380.605.500.-TL	Üçyüzseksenmilyonaltıyüzbeşbinbeşyüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.12.2023 tarih, 3153 no.lu sözleşme ve 06.01.2024 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Değerlemeye yardım eden;

**Buse KIRAN**

**Bilge SEVİLENGÜL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	14
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	21
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri .....	24
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	32
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46
Ekler .....	50

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet (4555 ada 1 no.lu parsel) Hisseli mülkiyet (4555 ada 2 no.lu parsel)	
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır. Ayrıca 4555 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan idari bina 2, yemekhane ve fabrika binasının içerisinde yer alan hangar ve idari binanın içerisine diğer hissedar kullanımında olduğu için girilememiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazların 31.12.2023 ve 04.01.2024 tarihli değerleri takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Kayseri Organize Sanayi Bölgesi Mahalesi 16. Cadde No:4 ve 6 Melikgazi / Kayseri	
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, 4555 ada 1 no.lu parsel ve 4555 ada 2 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	4555 ada 1 no.lu parsel: 18.847,19 m <sup>2</sup> 4555 ada 2 no.lu parsel: 18.538,27 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı	TAKS:0,50 KAKS:0,50+0,20 (Sundurma)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika	
YAPILARA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (4555 ada 1 parsel)	Bina sayısı: 9 (Yasal ve mevcut durum)	Yapım yılı: 2011
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1-3	Yol kotu altı kat sayısı: -
ANA TAŞINMAZ (4555 ada 2 parsel)	Bina sayısı: 8 (Yasal ve mevcut durum)	Yapım yılı: 2012
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1-2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	4555 ada 1 no.lu parsel	14.767 m <sup>2</sup> (Yasal ve mevcut durum)
	4555 ada 2 no.lu parsel	14.000 m <sup>2</sup> (Yasal ve mevcut durum)

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,5
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	18,2 Yıl
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERLERİ	5.650 TL/m <sup>2</sup> (4555 ada 1 no.lu parsel) 5.350 TL/m <sup>2</sup> (4555 ada 2 no.lu parsel)
FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERLERİ	70 TL/m <sup>2</sup> /ay (4555 ada 1 no.lu parsel) 70 TL/m <sup>2</sup> /ay (4555 ada 2 no.lu parsel)
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	04.01.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) *	399.370.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) *	479.224.000.-TL

\*Konu taşınmazların Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesine düşen değeridir.

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş için şirketimiz tarafından 29.01.2024 tarihinde, 2023REVB472 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, 4555 ada, 1 parsel ve 4555 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkullerin Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş hissesine ait 31.12.2023 ve 04.01.2024 tarihli toplam pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Buse KIRAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 03.01.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.01.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3153 no.lu ve 04.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 06.01.2024 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3153 no.lu ve 04.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 06.01.2024 ek protokol kapsamında; Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, 4555 ada 1 no.lu parsel ve 4555 ada 2 parsel no.lu gayrimenkullerin Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş hissesine ait 31.12.2023 ve 04.01.2024 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır. Bununla birlikte taşınmazların 31.12.2023 ve 04.01.2024 tarihli değerleri takdir edilmiştir. Ayrıca 4555 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan idari bina 2, yemekhane ve fabrika binasının içerisinde yer alan hangar ve idari binanın içerisine diğer hissedar kullanımında olduğu için girilememiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış bir adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	31.12.2022	2023B31	Ozan KOLCUOĞLU Bilge SEVİLENGÜL	133.739.271

## 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

## 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Kayseriosb Mahallesi 16. Cadde No:4 Melikgazi/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

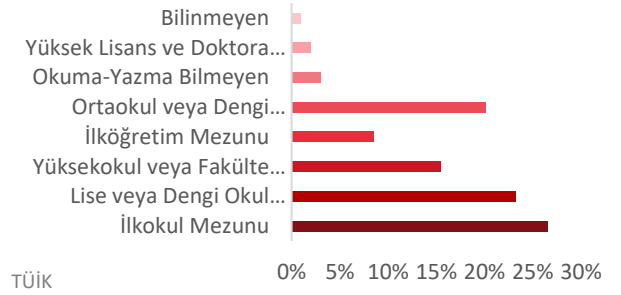
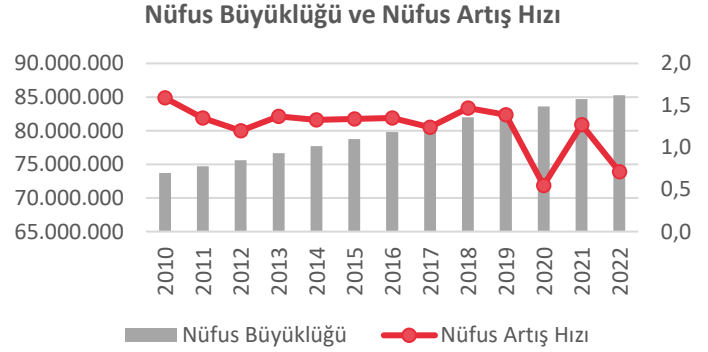
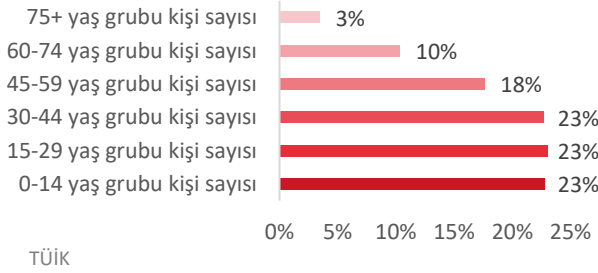
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

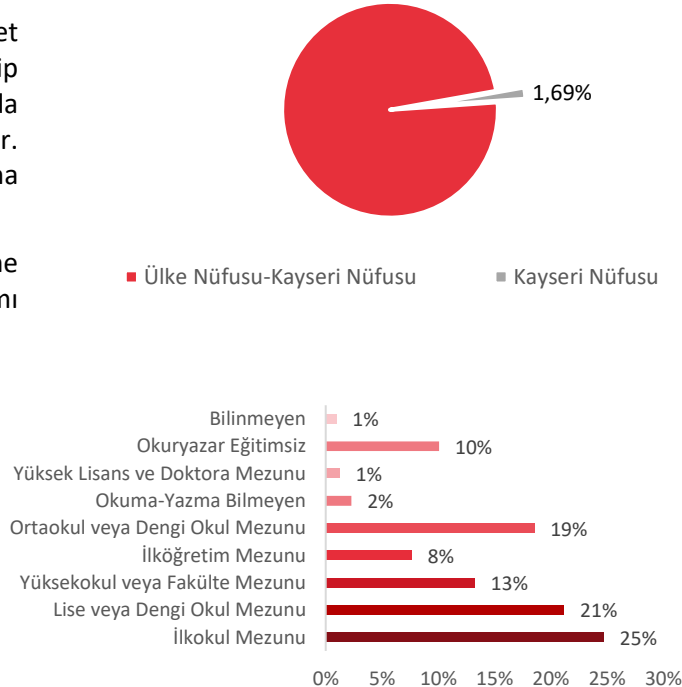
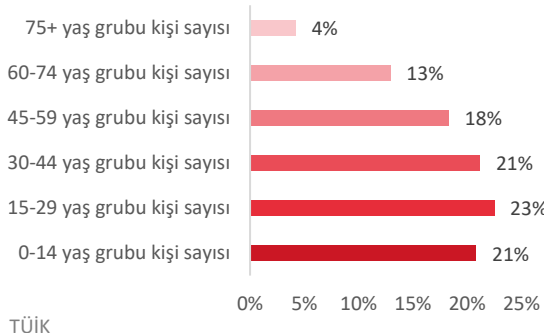
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Kayseri

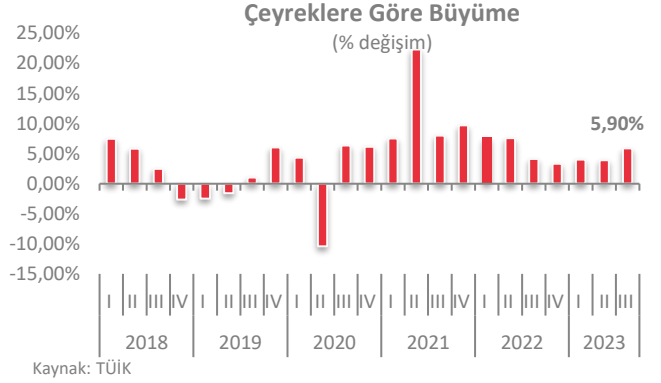
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69’nun ikamet ettiği Kayseri, 1.441.523 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,97 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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

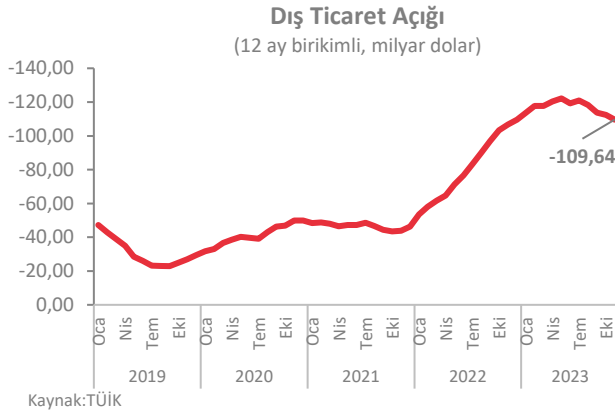
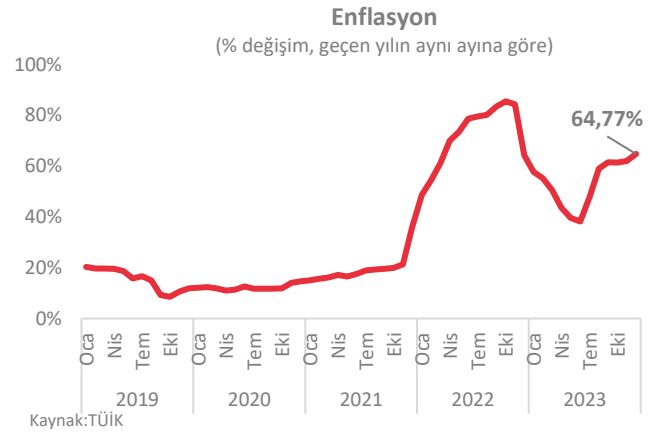


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmamış verilere göre çeyreklik bazda %13,2 artarken yıllıklandırılmış büyüme %5,9 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Aralık ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %62,0'dan %64,8'e yükselmiştir. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı yine gıda ve konuttan gelmiştir. Doğal gaz kullanımının artmasıyla konut altındaki gaz kaleminde yüksek artış yaşanırken kira dışındaki diğer alt kalemlerde fiyat artışları bir miktar hız kazanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (YiÜFE) ise aylık bazda %1,1 artarken yıllık bazda kasım ayındaki %42,2'den %44,2'ye yükselmiştir. Böylece, TÜFE ile ÜFE arasındaki makas yaklaşık 20 yüzde puandan 21 yüzde puana yükselmiştir.



Kasım ayında ihracat yıllık bazda %5,2 artışla 23,0 milyar dolar olmuş, ithalat %5,7 gerileyerek 28,9 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ihracatta aylık bazda %0,7 artış yaşanırken ithalatta %3,1 düşüş kaydedilmiştir. 2022 Kasım'da %71,3 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı ise 2023'ün aynı ayında %79,5'e yükselmiştir. Dış ticaret açığı da bu sonuçlarla 8,8 milyar dolardan 5,9 milyar dolara inmiştir. Ocak-Kasım döneminde yıllık bazda ihracat %0,7 yükselirken ithalatta %0,5 artış kaydetmiş ve dış ticaret açığı %0,1 artışla 99,9 milyar dolar olmuştur.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri	
İlçesi	Melikgazi	
Mahallesi	Anbar	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	4555	
Parsel No	1	2
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Fabrika binası ve Arsası	Arsa
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	18.847,19 m <sup>2</sup>	18.538,27 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret. A.Ş. / Tam	Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. / 3/4 Yılmaz ÖZTÜRK / 1/4

#### 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşterinin tarafımıza ilettiği, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 19.01.2024 tarih, saat 16.17 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

##### **4555 ada 1 no.lu parsel:**

###### **Beyanlar Hanesinde;**

- Diğer (Konu: 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesine istinaden taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur). (07.02.2019 tarih ve 4639 yevmiye no) \*

###### **Rehinler Hanesinde;**

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehinde 1.dereceden %48 faiz oranıyla F.B.K süreli 300.000.000,00 TL bedel ile ipotek bulunmaktadır. (10.10.2022 tarih ve 69765 yevmiye no)

##### **4555 ada 2 no.lu parsel:**

###### **Beyanlar Hanesinde;**

- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (24.12.2013 tarih ve 35423 yevmiye no) \*
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Malik/Lehtar: Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.) (24.12.2013 tarih ve 35423 yevmiye no)

#### Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: 038251 Mimar Sinan Vergi Dairesi'nin 09/01/2023 tarih 2746 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile borç: 1.228.315,67 TL (Alacaklı: 038251 Mimar Sinan Vergi Dairesi) (09.01.2023 tarih ve 1679 yevmiye no) \*\*

**\*OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.**

**\*\*Kamu Haczi: Kamu icra hukukunda haciz yoluyla takip, kamu borçlusunun menkul ve gayrimenkul malları ile alacak ve haklarına kamu borçlusu tarafından zorla el konulması sonucu bu malların satılarak paraya çevrilmesi yolu ile tahsiline imkân sağlayan bir tahsil şeklidir. Bir taşınmaz malın kamu haczine karar verildiğinde, 6183 sayılı Kanununun 73. maddesi gereğince, alacaklı Amme İdaresinin muvafakatı alınmaksızın mahcuz malların tasarrufu kabil olmadığından, mahcuz taşınmaz malın maliki tarafından temlikine veya bir aynî hakla takyidine müsaade edilmeyecektir.**

#### Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan "4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez." ve 4522 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." şerhine göre konu taşınmazın 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Eski katılımcının vermiş olduğu taahhütü yeni katılımcı kabul etmiş sayılmaktadır. Ayrıca 4522 ada 2 parsel üzerinde kamu haczi yer almakta olup kamu haczi taşınmazın satışına engeldir.

#### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının taşınmazlarının değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Müşterinin tarafımıza ilettiği, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 19.01.2024 tarih, saat 16.17 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre konusu taşınmazlarla ilgili son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### 3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmaz Kayseri Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunmakta olup OSB içerisinde ve taşınmazların çevresinde taşınmazlar ile aynı imar durumuna sahip "Sanayi Alanı" lejantlı arsalar bulunmaktadır.

Kayseri Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 17.01.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

**Plan Onay Tarihi:** 04.07.2007

**Lejandı:** OSB Sahası (Sanayi Alanı)

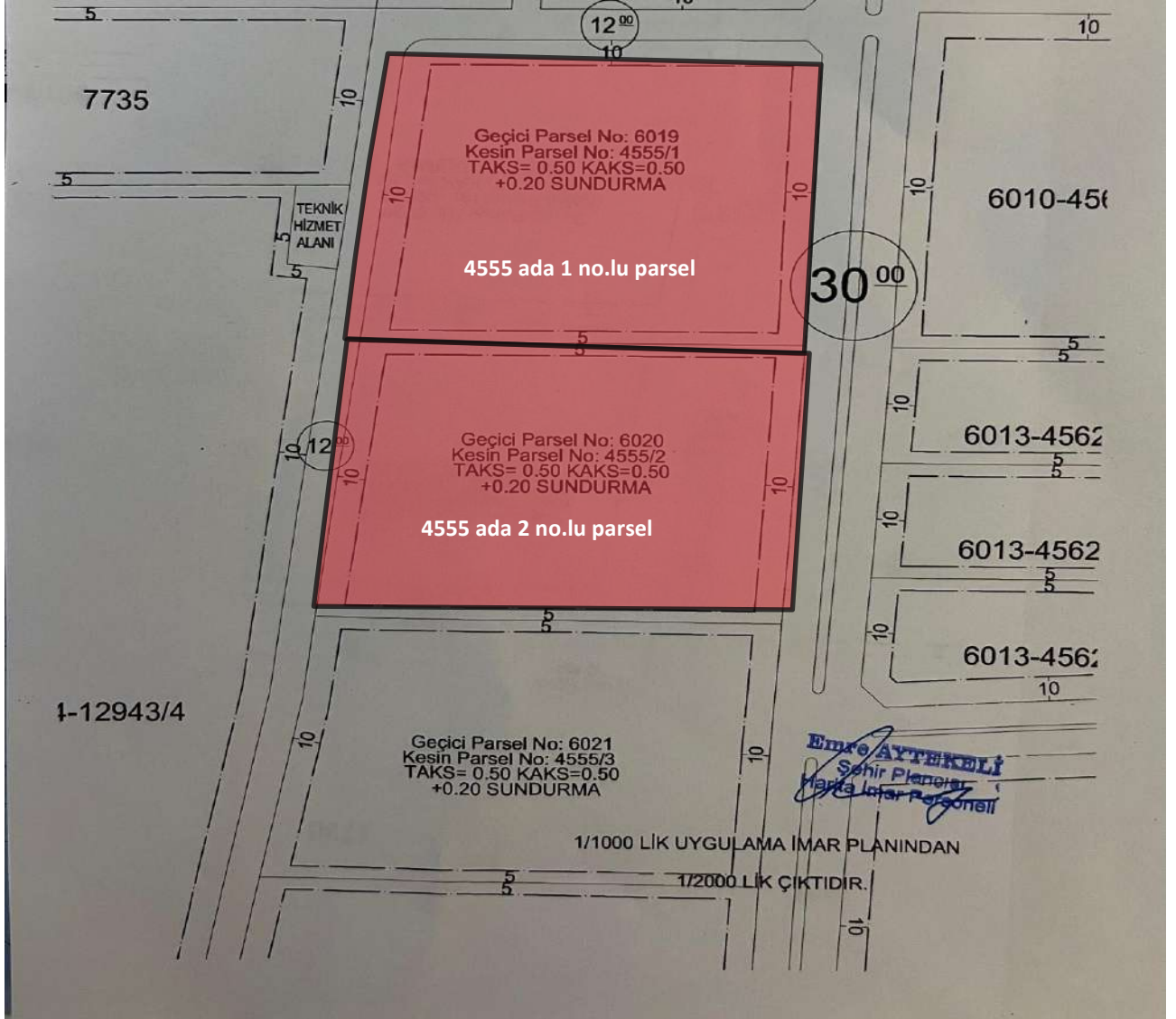
**Yapılaşma şartları;**

- TAKS: 0,50
- KAKS: 0,50 + 0,20 (Sundurma)
- H<sub>maks</sub>: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10'ar m, yan bahçe mesafesi: 5'er m'dir.

**Plan Notları;**

- Maks. taban alanı kat sayısı 0,50, maks. inşaat alan kat sayısı 0,50+0,20 (Sundurma)
- İç talimatname, imar talimatnamesi ve imar kanununa uyulacaktır.
- Bu parselde proje çizecek teknik elemanlar Ruhsat-Proje Müdürlüğünün görüş ve mütalaasını aldıktan sonra proje tanzimi yapacaklardır.
- Organize Sanayi Bölgesi lejant hükümlerine uyulacaktır.
- Arsanın hafriyat çalışması öncesinde ilgili birimlerden altyapı bilgisi alınması zorunludur.
- Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği 43. maddesi gereği;
  - Parsel alanının 1/4'ünden az taban alanlı proje üretilemez.
  - Sanayi parsellerinde katılımcılara ait üniteler, parselin toplam yapılaşma hakları içinde kalması kaydıyla bina yapımına elverişli alanda bağımsız olarak yapılabilir. Ancak söz konusu idari ünitenin toplam inşaat alanı, imalat ünitesinin alanının %25'ini geçemez.





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

Kayseri Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazların yer aldığı parselde ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır

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

Kayseri Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 17.01.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

#### 4555 ada 1 no.lu parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	20.06.2007	-	12.059,40	Yeni yapı	Toplam İnşaat Alanı: 12.059,40 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	28.12.2001	1/68	9.281	Yeni yapı	Fabrika: 8.255 m <sup>2</sup> , İdari Bina: 484 m <sup>2</sup> , Sosyal Tesis; 320 m <sup>2</sup> , Sığınak: 542 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	27.06.2007	1	10.839	Tadilat	Fabrika: 8.108 m <sup>2</sup> , Sığınak: 2.731 m <sup>2</sup> ,
Yapı Ruhsatı*	27.06.2007	2	1.077	Tadilat	İdare Binası: 1.077 m <sup>2</sup> ,

Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.01.2011	72-10	10.839	Yeni yapı	Fabrika: 10.839 m <sup>2</sup>
Yapı Kayıt Belgesi**	01.07.2019	SC3B5V2G	1.030	Yapı Kayıt	Sundurma 1: 1.030 m <sup>2</sup>
Yapı Kayıt Belgesi***	01.07.2019	LRYU2YZC	1.050	Yapı Kayıt	Sundurma 2: 1.050 m <sup>2</sup>
Yapı Kayıt Belgesi****	12.07.2023	ZMLKTN69	2.868	Yapı Kayıt	İlave depolar ve idari bina: 2.868 m <sup>2</sup>

\* Konu taşınmazın idari bina için düzenlenmiş 27.06.2007 tarihli yapı ruhsat belgesinin ruhsat süresi dolmuştur.

\*\* Konu taşınmazın üzerinde yer alan yapılardan 1.030 m<sup>2</sup> sundurma alanı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi e-devlet üzerinden teyidi doğrulanamamıştır.

\*\*\* Konu taşınmazın üzerinde yer alan yapılardan 1.050 m<sup>2</sup> sundurma alanı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi e-devlet üzerinden teyit edilmiştir.

\*\*\*\* Konu taşınmazın üzerinde yer alan yapılardan toplam 2.868 m<sup>2</sup> idari bina, atölye ve sundurma alanları için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi e-devlet üzerinden teyit edilmiştir. Ayrıca sundurma-1 için alınan 01.07.2019 tarihli ve SC3B5V2G no.lu yapı kayıt belgesindeki 1.030 m<sup>2</sup>'lik alan bu alana dahildir.

Konu taşınmaz için alınan yasal belgelerin bir kısmı, 6019 no.lu parselle ait olup ilgili birimden alınan bilgiye göre taşınmazın eski ada parsel numarasının 6019 parsel olduğu öğrenilmiştir.

#### **4555 ada 2 no.lu parsel;**

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	28.12.2010	-	11.405	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 11.405 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	06.08.2003	-	9.196	Yeni yapı	Fabrika: 6.769 m <sup>2</sup> , İdari Bina: 1.972 m <sup>2</sup> , Sığınak: 455 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı*	29.12.2010	286-10	11.796	Yeniden yapı	Fabrika: 8.243 m <sup>2</sup> , İdari Bina: 574 m <sup>2</sup> , ortak alan: 2.979 m <sup>2</sup>
Yapı Kayıt Belgesi**	01.07.2019	SKFF6C9A	2.000	Yapı Kayıt	Sundurma:2.000 m <sup>2</sup>
Yapı Kayıt Belgesi***	04.01.2024	T157B259	14.000	Yapı Kayıt	Toplam Yapı Alanı: 14.000

\* Konu taşınmazın fabrika, idari bina ve ortak alanları için düzenlenmiş 29.12.2010 tarihli yapı ruhsat belgesinin ruhsat süresi dolmuştur.

\*\* Konu taşınmazın üzerinde yer alan yapılardan 2.000 m<sup>2</sup> sundurma alanı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi e-devlet üzerinden doğrulanmıştır. Ancak mevcut durumda sundurma alanının 1.830 m<sup>2</sup> olduğunun tespit edilmesi sebebiyle yasal durumda mevcut kullanım alanı dikkate alınmıştır. (31.12.2023 tarihli değeri için dikkate alınmıştır.)s

\*\*\* Konu taşınmazın toplam alanı 14.000 m<sup>2</sup> olup düzenlenmiş yapı kayıt belgesi e-devlet üzerinden teyit edilmiştir. Ayrıca sundurma için alınan 01.07.2019 tarihli ve SKFF6C9A no.lu yapı kayıt belgesindeki 2.000 m<sup>2</sup>'lik alan bu alana dahildir.

Konu taşınmaz için alınan onaylı mimari proje, 6020 no.lu parselle ait olup ilgili birimden alınan bilgiye göre taşınmazın eski ada parsel numarasının 6020 parsel olduğu öğrenilmiştir.

#### **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlarda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup arşiv kayıtlarında yer alan belgelerde yapı denetim firması hakkında bilgi bulunmamaktadır.

### **3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 4555 ada 1 no.lu parsel ile ilişkin; 20.06.2007 tarihli "Mimari Proje", 28.12.2001 tarihli 1/68 no.lu, 27.06.2007 tarihli 1 ve 2 no.lu "Yapı Ruhsatı", 26.01.2011 tarihli 72-10 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ve 01.07.2019 tarihli LRYU2YZC no.lu, 01.07.2019 tarihli SC3B5V2G no.lu ve 12.07.2023 ZMLKTN69 no.lu "Yapı Kayıt Belgesi" mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerindeki yapının mevcut kullanıma uygun cins tashihi yapılmıştır.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 4555 ada 2 no.lu parsel ile ilişkin; 28.12.2010 tarihli "Mimari Proje", 06.03.2003 tarihli "Yapı Ruhsatı" ve 29.12.2010 tarih 286-10 no.lu "Yapı Ruhsatı", 01.07.2019 tarihli SKFF6C9A no.lu ve 04.01.2024 tarihli T157B259 no.lu "Yapı Kayıt Belgesi" mevcuttur. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yapının mevcut kullanımına uygun cins tashihi yapılması gerekmektedir.

### **3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikasına ilgili resmi kurum arşivinde ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ**



## Bölüm 4

### Gayrimenkullerin Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkullerin açık adresi:** Kayseri Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi 16. Cadde No:4 ve 6 Melikgazi / Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Kayseri Organize Sanayi Bölgesi birçok sanayi kolunda faaliyet gösteren ve Türkiye genelinde büyüklük açısından ilk 10 içerisinde yer alan bir organize sanayi bölgesidir. Kayseri Organize Sanayi Bölgesi 1976 yılında kurulmuş olup 22 milyon m<sup>2</sup>'lik yüz ölçümüne sahiptir. Organize sanayi bölgesi dahilinde 1.180 adet tesis faaliyet göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Kayseri Organize Sanayi Bölgesi, Kayseri şehir girişine yakın konumda olup önemli ulaşım akslarına yakın olması nedeniyle lojistik açıdan önemli bir konumda yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların Kayseri Organize Sanayi Bölgesi dahilinde 16. Cadde üzerinde konumlandırılmıştır. Konu taşınmazların yakın çevresinde; Pankent, Besa Plastik, Bellona Mobilya ve Enka Mobilya gibi firmalara ait tesisler yer almaktadır.





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kayseri-Kırşehir Karayolu	4 km
Kayseri il merkezi	10 km
Kayseri Erkilet Havalimanı	13 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ**



## Bölüm 5

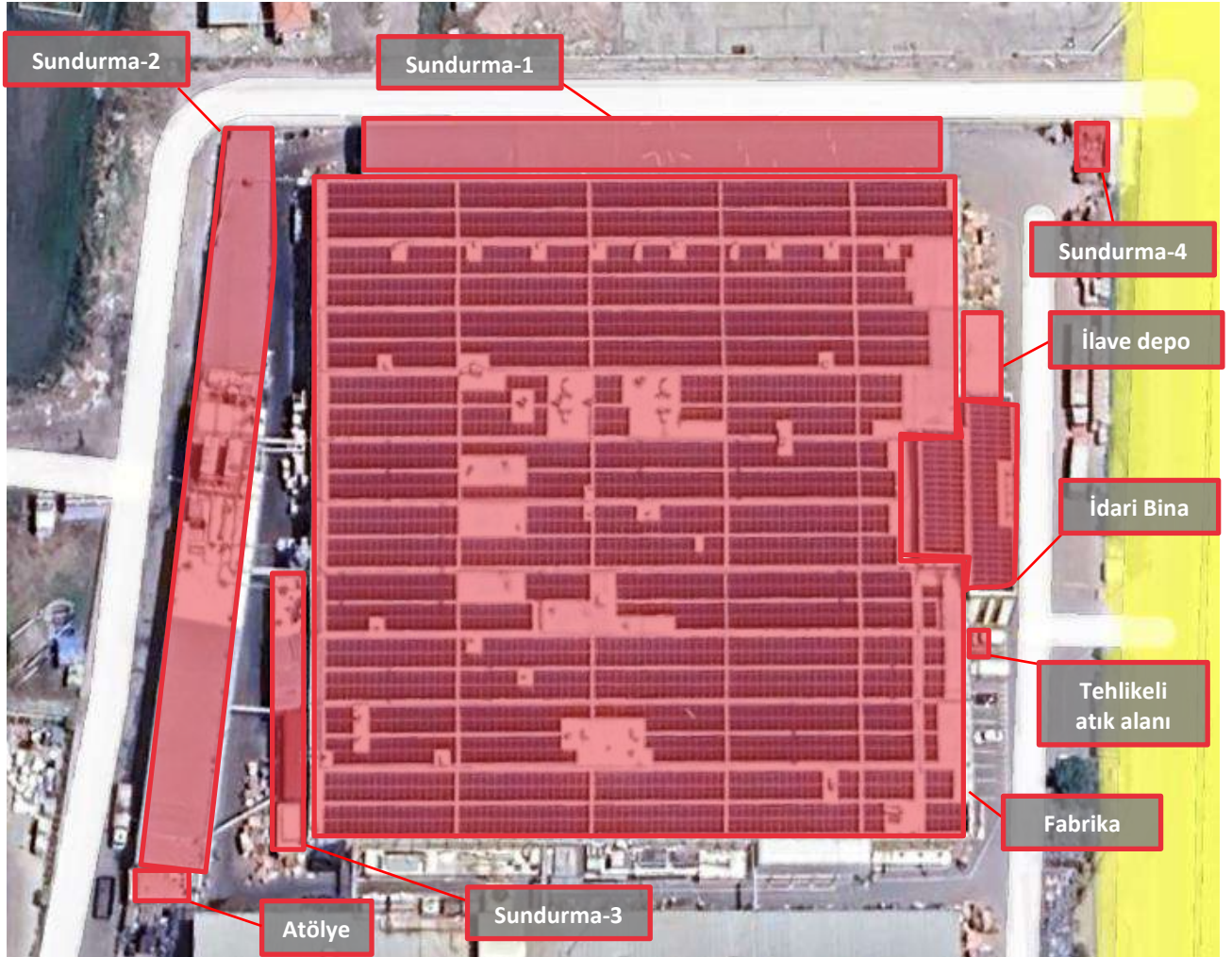
### Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, Organize Sanayi Bölgesi 4555 ada 1 parsel ve 4555 ada 2 no.lu parsellerde konumlanmaktadır. Söz konusu parseller üzerinde Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait fabrika yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı 4555 ada 1 parsel 18.847,19 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 4555 ada 2 parsel ise 18.538,27 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu parseller geometrik olarak dikdörtgen, topografik olarak düzdür.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4555 ada 1 parsel üzerinde idari bina, fabrika, sundurma-1 ve sundurma-2 sundurma-3, sundurma-4, ilave depo ve atölye; 4555 ada 2 no.lu parsel üzerinde ise idari bina 1 ve 2, fabrika, yemekhane, sundurma-1 ,sundurma-2, sundurma-3, sundurma-4 yer almaktadır.

#### **4555 ada 1 parsel;**



**İdari Bina:** Fabrika binasına bitişik nizamda betonarme olarak inşa edilen yapı zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre ve mevcut durumda 1.102 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Söz konusu taşınmazın zemin katı 386 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmakta olup giriş holü, fuaye alanı, mescit, WC , yemekhane, mutfak ve ofis bölümlerinden; 1. normal katı yaklaşık 386 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmakta olup kat holü, ofis ve WC bölümlerinden; 2. normal katı yaklaşık 330 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmakta



olup kat holü ve ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede idari binanın bazı kısımlarında onaylı mimari projesinden farklı bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiştir. Bu değişimler geri dönüştürülebilir nitelikte olup taşınmazın toplam kapalı alanını etkilememiştir. Konu yapı için yapı kayıt belgesinin alınması sebebiyle yasal durum değeri takdir edilmiştir.

**Fabrika:** Prefabrik betonarme olarak inşa edilen bina zemin kattan oluşmakta olup yasal ve mevcut durumda 10.839 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Yapının onaylı projesine göre zemin katında üretim tesisi, sığınak, mal yükleme, bölümleri bulunmakta olup mevcut durumda üretim, depolama, paketleme ve mal yükleme alanı olarak kullanılmaktadır. Fabrikanın zeminleri kısmen vakumlu beton kaplı kısmen de seramik kaplıdır. Bina yaklaşık olarak 7 m yüksekliğindedir.

**Sundurma 1;** Sundurma olarak inşa edilen yapı mevcut durumda 1.030 m<sup>2</sup> alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi bulunmakta olup yapı yasal kabul edilmiştir.

**Sundurma 2;** Sundurma olarak inşa edilen yapı mevcut durumda 1.320 m<sup>2</sup> alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi olup yapı yasal kabul edilmiştir.

**Sundurma 3;** Sundurma olarak inşa edilen yapı mevcut durumda 213 m<sup>2</sup> alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi bulunmakta olup yapı yasal kabul edilmiştir

**Sundurma 4;** Sundurma olarak inşa edilen yapı mevcut durumda 60 m<sup>2</sup> alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi bulunmakta olup yapı yasal kabul edilmiştir.

**İlave depo;** Betonarme olarak inşa edilen yapı mevcut durumda 100 m<sup>2</sup> alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi bulunmakta olup yapı yasal kabul edilmiştir.

**Atölye;** Yiğma olarak inşa edilen yapı mevcut durumda 73 m<sup>2</sup> alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi bulunmakta olup yapı yasal kabul edilmiştir

**Tehlikeli Atık Alanı;** Sundurma ve tel örgü olarak inşa edilen yapı mevcut durumda 20 m<sup>2</sup> alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi bulunmakta olup yapı yasal kabul edilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde yer alan yaklaşık 5.500 m<sup>2</sup> saha betonu, 400 m tel çit ve 350 m<sup>2</sup> beton duvar harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

**4555 ada 2 parsel;**



**İdari Bina 1:** Fabrika binasına bitişik nizamda inşa edilen yapı onaylı mimari projesinde ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin ve 1. kattan oluşmakta olup toplamda 180 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Taşınmazın zemin katında ve 1. katında antre, 3 adet ofis ve WC alanı yer almaktadır. İdari binanın zemin katından fabrika binasına geçiş bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ait yapı ruhsatının süresinin dolmasından dolayı 31.12.2023 tarihli değer için yasal durum değeri takdir edilememiştir. Yapıya ait 04.01.2024 tarihli T157B259 no.lu yapı kayıt belgesi bulunduğundan dolayı 04.01.2024 tarihli değer için yasal durum değeri takdir edilmiştir.

**İdari Bina 2:** Fabrika binasına bitişik nizamda inşa edilen yapı onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre zemin ve 1. kattan oluşmakta olup toplamda 560 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Taşınmazın zemin katında, antre, 2 adet ofis, mescit , sergi alanı ve WC alanı; 1. katında antre, 2 adet ofis, mutfak , sergi alanı ve WC alanları yer almaktadır. İdari binanın zemin katından fabrika binasına geçiş bulunmaktadır. Yapı farklı bir işletmenin kullanımında olup müşteri bilgisi dahilinde dışarıdan inceleme yapılmış onaylı mimari projesine uyumlu olduğu kabul edilmiştir. Söz konusu yapıya ait yapı ruhsatının süresinin dolmasından dolayı 31.12.2023 tarihli değer için yasal durum değeri takdir edilememiştir. Yapıya ait 04.01.2024 tarihli T157B259 no.lu yapı kayıt belgesi bulunduğundan dolayı 04.01.2024 tarihli değer için yasal durum değeri takdir edilmiştir.

**Fabrika:** Prefabrik betonarme olarak inşa edilen bina zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı mimari projesine göre 9.056 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup mevcut durumda ek olarak inşa edilen 1.320 m<sup>2</sup> alanla birlikte toplam 10.377 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Yapının onaylı projesine göre zemin katında, 3 adet hangar alanı, 2 adet depo alanı, sığınak alanı ve soğuk hava depo bölümleri bulunmaktadır. Fabrika binasının içerisinde bulunan 1.670 m<sup>2</sup> alanlı hangar alanı ve 560 m<sup>2</sup> idari alan farklı bir işletmenin kullanımında olup bu alana müşteri bilgisi dahilinde girilmemiştir. Fabrikanın zeminleri kısmen vakumlu beton kaplı kısmen seramik kaplıdır. Bina yaklaşık olarak 7 m yüksekliğindedir. Söz konusu yapıya ait yapı ruhsatının süresinin dolmasından dolayı 31.12.2023 tarihli değer için yasal durum değeri takdir edilememiştir. Yapıya ait 04.01.2024 tarihli T157B259 no.lu yapı kayıt belgesi bulunduğundan dolayı 04.01.2024 tarihli değer için yasal durum değeri takdir edilmiştir.

**Yemekhane:** Fabrika binasına bitişik nizamda inşa edilen yapı onaylı mimari projesinde ve mahalinde yapılan incelemelerde zemin ve 1. kattan oluşmakta olup toplamda 170 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Taşınmazın zemin katında, hol, depo, jeneratör odası ve WC alanı; 1. katında hol, yemekhane, mutfak ve depo alanları yer almaktadır. İdari binanın zemin katından fabrika binasına geçiş bulunmaktadır. Yapı farklı bir işletmenin kullanımında olup müşteri bilgisi dahilinde dışarıdan inceleme yapılmış onaylı mimari projesiyle uyumlu olduğu kabul edilmiştir. Söz konusu yapıya ait yapı ruhsatının süresinin dolmasından dolayı 31.12.2023 tarihli değer için yasal durum değeri takdir edilememiştir. Yapıya ait 04.01.2024 tarihli T157B259 no.lu yapı kayıt belgesi bulunduğundan dolayı 04.01.2024 tarihli değer için yasal durum değeri takdir edilmiştir.

**Sundurma-1;** Sundurma olarak inşa edilen yapı mimari projesinde 1.750 m<sup>2</sup> alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Yapıya ait 04.01.2024 tarihli T157B259 no.lu yapı kayıt belgesi bulunduğundan dolayı 04.01.2024 tarihli değer için yasal durum değeri verilmiştir. 31.12.2023 tarihli değeri için 1.360 m<sup>2</sup>'si yasal olarak kabul edilmiştir.

**Sundurma-2;** Sundurma olarak inşa edilen yapı mimari projesinde 563 m<sup>2</sup> alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Yapıya ait 04.01.2024 tarihli T157B259 no.lu yapı kayıt belgesi bulunduğundan dolayı 04.01.2024 tarihli değer için yasal durum değeri verilmiştir. 31.12.2023 tarihli değeri için 470 m<sup>2</sup>'si yasal olarak kabul edilmiştir.

**Sundurma-3;** Sundurma olarak inşa edilen yapı mimari projesinde 250 m<sup>2</sup> alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Yapıya ait 04.01.2024 tarihli T157B259 no.lu yapı kayıt belgesi bulunduğundan dolayı 04.01.2024 tarihli değer için yasal durum değeri verilmiştir.

**Sundurma-4;** Sundurma olarak inşa edilen yapı mimari projesinde 150 m<sup>2</sup> alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Yapıya ait 04.01.2024 tarihli T157B259 no.lu yapı kayıt belgesi bulunduğundan dolayı 04.01.2024 tarihli değer için yasal durum değeri verilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde yer alan yaklaşık 4.500 m<sup>2</sup> saha betonu, 390 m tel çit ve 300 m<sup>2</sup> beton duvar harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

BİNA ALANLARI				
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m <sup>2</sup> )	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
4555 ada 1 parsel	İdari bina	Zemin Kat	386,00	386,00
		1. Normal Kat	386,00	386,00
		2. Normal Kat	330,00	330,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>1.102,00</b>	<b>1.102,00</b>
	Fabrika	Zemin Kat	10.839,00	10.839,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>10.839,00</b>	<b>10.839,00</b>
	Sundurma-1	Zemin Kat	1.030,00	1.030,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>1.030,00</b>	<b>1.030,00</b>
	Sundurma-2	Zemin Kat	1.320,00	1.320,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>1.320,00</b>	<b>1.320,00</b>
	Sundurma-3	Zemin Kat	213,00	213,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>213,00</b>	<b>213,00</b>
	İlave depo	Zemin Kat	110,00	110,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>110,00</b>	<b>110,00</b>
	Sundurma-4	Zemin Kat	60,00	60,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>60,00</b>	<b>60,00</b>
	Atölye	Zemin Kat	73,00	73,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>73,00</b>	<b>73,00</b>
	Tehlikeli atık alanı	Zemin Kat	20,00	20,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>20,00</b>	<b>20,00</b>
	<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>14.767,00</b>	<b>14.767,00</b>	
4555 ada 2 parsel	İdari bina 1	Zemin Kat	90,00	90,00
		1. Normal Kat	90,00	90,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>180,00</b>	<b>180,00</b>
	İdari bina 2	Zemin Kat	280,00	280,00
		1. Normal Kat	280,00	280,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>560,00</b>	<b>560,00</b>
	Fabrika	Zemin Kat	10.377,00	10.377,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>10.377,00</b>	<b>10.377,00</b>
	Yemekhane	Zemin Kat	85,00	85,00
		1. Normal Kat	85,00	85,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>170,00</b>	<b>170,00</b>
	Sundurma-1	Zemin Kat	1.750,00	1.750,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>1.750,00</b>	<b>1.750,00</b>
	Sundurma-2	Zemin Kat	563,00	563,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>563,00</b>	<b>563,00</b>
	Sundurma-3	Zemin Kat	250,00	250,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>250,00</b>	<b>250,00</b>
	Sundurma-4	Zemin Kat	150,00	150,00
		<b>TOPLAM</b>	<b>150,00</b>	<b>150,00</b>
		<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>14.000,00</b>	<b>14.000,00</b>
	<b>GENEL TOPLAM ALAN</b>	<b>28.767,00</b>	<b>28.767,00</b>	

\* 31.12.2023 değer tarihinde 4555 ada 2 no.lu parselde 04.01.2024 tarihli T157B259 no.lu yapı kayıt belgesi dikkate alınmamış olup 01.07.2019 tarihli SKFF6C9A no.lu yapı kayıt belgesi dikkate alınarak yasal alan 1.830 m<sup>2</sup> olarak dikkate alınmıştır.

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Prefabrik betonarme, betonarme, yığma ve sundurma
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkullerin Kat Adedi	3 katlı (Zemin ve 2 normal kat) (İdari bina) (4555 ada 1 parsel) 1 katlı (Zemin kat) (Diğer yapılar) (4555 ada 1 parsel) 2 katlı (Zemin ve 1 normal kat) (İdari bina 1 ve 2 ve yemekhane) (4555 ada 2 parsel) 1 katlı (Zemin kat) (Diğer yapılar) (4555 ada 2 parsel)
Bina Toplam İnşaat Alanı	14.767 m <sup>2</sup> (4555 ada 1 parsel) (Yasal ve mevcut durum) 14.000 m <sup>2</sup> (4555 ada 2 parsel) (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	~11-13 (Mevcut yasal belgeler ile 4555 ada 2 no.lu parsel için ruhsat sonrası iki yılda tamamlandığı varsayımıyla belirlenmiştir.)
Dış Cephe	Kompozit kaplama (4555 ada 1 parsel idari bina), Sıva üstü boya (Diğer yapılar)
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

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

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır. Ayrıca 4555 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan idari bina 2, yemekhane ve fabrika binasının içerisinde yer alan hangar ve idari binanın içerisine diğer hissedar kullanımında olduğu için girilememiştir. Bu yapıların piyasa standartlarında olduğu varsayılmıştır.

Kullanım Amacı	Fabrika Tesisi
Alanı	14.767 m <sup>2</sup> (4555 ada 1 parsel) (Yasal ve mevcut durum) 14.000 m <sup>2</sup> (4555 ada 2 parsel) (Yasal ve mevcut durum)
Zemin	Seramik ve laminant parke, ıslak hacimler fayans (İdari binalar) Vakumlu beton (Diğer yapılar)
Duvar	Sıva üstü boya, ıslak hacimlerde fayans (İdari binalar) Sıva üstü boya (Diğer yapılar)
Tavan	Asma tavan (İdari binalar) Asma tavan, alüminyum galvanizli sac (Diğer yapılar)
Aydınlatma	Spot aydınlatma ve dekoratif aydınlatma (İdari binalar) Spot aydınlatma, floresan (Diğer yapılar)

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar için 04.01.2024 tarihi itibarı ile ruhsata aykırı herhangi bir duruma rastlanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar yasal süreçlerinin tamamlamış olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınması gerekmemektedir

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konu taşınmazların üzerindeki fabrika mevcutta faal durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Türkiye'nin en büyük OSB'lerinden Kayseri OSB içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar ana arterlere yakın konumdadır.
- Söz konusu taşınmazlardan 4555 ada 1 parselin yaklaşık 124 m, 4555 ada 2 parselin ise yaklaşık 110 m 16. Cadde'ye cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4555 ada 1 parsel tam hisselidir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 4555 ada 2 parsel hisselidir.
- Konu taşınmazların üçüncü kişilere satışında OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4555 ada 2 parsel üzerindeki yapının mevcut kullanıma uygun cins tashihi yapılmamıştır.
- Değerleme konu taşınmazlardan 4555 ada 1 parsel üzerindeki sundurma-1, sundurma-2, sundurma-5 ve atölye çekme mesafesinin içerisinde kalmaktadır.
- Değerleme konu taşınmazlardan 4555 ada 2 parsel üzerindeki sundurma-1, sundurma-2, idari bina 1 ve fabrika binasının bir kısmı çekme mesafesinin içerisinde kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4555 ada 2 no.lu parselin tapu kayıtlarında kamu haczi bulunmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

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

#### ✘ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**



## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

#### Pazar Yaklaşımı

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

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

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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



## 7.2 Değer Tanımları

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

### Pazar Değeri

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

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” ve değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede kiralık fabrika emsalleri ve kira getirileri dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı maliyet yaklaşımında arsa değeri tespiti için kullanılmıştır. Taşınmazların 31.12.2023 tarihli değer takdirinde dikkate alınan yaklaşım 04.01.2024 tarihli değer takdiri için de uygulanmıştır.

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

### Pazar Yaklaşımı

## Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullerin arsasına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

## Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Sahibinden	Sahibinden	Remax Söz 3	Coldwell Banker
		-	-	0532 700 04 66	0 532 505 77 38
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		5.218	5.120	6.769	7.500
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	2 ay önce satılmış	2 ay önce satılmış	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	12%	12%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	0,70	0,70	0,70	0,70
		0%	0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Benzer
		5%	5%	10%	0%
	Yüz Ölçümü	Daha Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Daha Küçük	Benzer
		-15%	-5%	-15%	0%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		5.260	5.734	5.787	6.375

\* Konu taşınmazlardan 4555 ada 1 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

## Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu OSB'de yapılan araştırmalar neticesinde bölgeye yabancı yatırımcıların talep göstermesi sebebiyle arsa ve fabrika satışlarında artış olduğu, talep edilen satış fiyatlarıyla gerçekleşen satışlar arasında yüksek pazarlık olduğu tespit edilmiştir. Bu bilgiler

doğrultusunda değerleme konusu taşınmazın yola cephesi, yüz ölçümü, konumu vb. etkenler ve değerleme konusu parselin yüz ölçümünün emsal parsellere göre daha büyük olması dikkate alındığında arsanın m<sup>2</sup> birim satış değerinin 5.250-5.750.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2023 tarihli değeri için satılmış emsaller dikkate alınmıştır. Konu taşınmazın 31.12.2023 tarihli m<sup>2</sup> birim değeri için 5.250-5.750 TL/m<sup>2</sup> aralığında satışa konu olabileceği tespit edilmiştir



## Emsal Krokisi (Arsa)



## Fabrika Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Yuvam Gayrimenkul 0530 322 00 24	E-ce İnşaat Gayrimenkul 0533 388 57 63	Harun Alibeyoğlu Gayrimenkul 0538 986 17 14	Yuvam Gayrimenkul 0530 322 00 23
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)		61	62	60	60
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	1-2 ay önce satılmış	1 hafta önce satılmış	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	10%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Çok Daha Niteliksiz	Niteliksiz	Çok Daha Niteliksiz
		10%	20%	10%	20%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
		15%	15%	15%	15%
Kullanım Alanı		Daha Küçük	Daha Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Daha Küçük
		-15%	-15%	-5%	-15%
Bina Yaşı		20	20	20	20
		4%	4%	4%	4%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		76	77	67	67

\* Konu taşınmazlardan 4555 ada 1 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

## Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, arsa büyüklüğüne ve konumuna bağlı olarak değişkenlik gösterdiği bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazların birim kira değerinin ise yapının kapalı alanı, arsa



büyüklüğü ve yapı kalitesi dikkate alındığında sundurma alanları dahil fabrika ve depo alanları için değer tarihi itibarı ile 69-71 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olacağı tespit edilmiştir.

### Emsal Krokisi (Fabrika)



### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

#### 04.01.2024 tarihli değeri:

ARSA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Hisse Oranı	Arsa Değeri (Tam Hisse) (TL)	Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)
4555 ada 1 parsel	18.847,19	5.650	1/1	106.485.000	106.485.000
4555 ada 2 parsel	18.538,27	5.350	3/4	99.180.000	74.385.000
TOPLAM DEĞER				205.665.000	180.870.000

#### 31.12.2023 tarihli değeri:

ARSA DEĞERLERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Hisse Oranı	Arsa Değeri (Tam Hisse) (TL)	Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)
4555 ada 1 parsel	18.847,19	5.650	1/1	106.485.000	106.485.000
4555 ada 2 parsel	18.538,27	5.350	3/4	99.180.000	74.385.000
TOPLAM DEĞER				205.665.000	180.870.000

### Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2024	5.000 m <sup>2</sup>	13.000 TL/m <sup>2</sup>
2	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2023	5.000 m <sup>2</sup>	12.000 TL/m <sup>2</sup>
3	Yüklenici Firma	Adana	Fabrika	2023	6.000 m <sup>2</sup>	11.000 TL/m <sup>2</sup>

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, emsallerin güncel yapı maliyetinin tespitinde TÜİK inşaat maliyet endeks verilerinden yararlanılmıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşaat yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

**04.01.2024 tarihli değeri:**

ARSA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Hisse Oranı	Arsa Değeri (Tam Hisse) (TL)	Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)
4555 ada 1 parsel	18.847,19	5.650	1/1	106.485.000	106.485.000
4555 ada 2 parsel	18.538,27	5.350	3/4	99.180.000	74.385.000
<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>205.665.000</b>	<b>180.870.000</b>

BİNA DEĞERLERİ					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
4555 ada 1 parsel	İdari bina	1.102,00	15.000	16%	13.885.200
	Fabrika	10.839,00	11.000	16%	100.152.360
	Sundurma-1	1.030,00	4.000	16%	3.460.800
	Sundurma-2	1.320,00	4.000	16%	4.435.200
	Sundurma-3	213,00	4.000	16%	715.680
	İlave depo	110,00	4.000	16%	369.600
	Sundurma-4	60,00	4.000	16%	201.600
	Atölye	73,00	6.000	16%	367.920
	Tehlikeli atık alanı	20,00	4.000	16%	67.200
<b>TOPLAM</b>					<b>123.655.560</b>
4555 ada 2 parsel	İdari bina 1	180,00	15.000	15%	2.295.000
	İdari bina 2	560,00	15.000	15%	7.140.000
	Fabrika	10.377,00	11.000	15%	97.024.950
	Yemekhane	170,00	13.500	15%	1.950.750
	Sundurma-1	1.750,00	4.000	15%	5.950.000
	Sundurma-2	563,00	4.000	15%	1.914.200
	Sundurma-3	250,00	4.000	1%	990.000
	Sundurma-4	150,00	4.000	1%	594.000
<b>TOPLAM</b>					<b>117.858.900</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>241.514.460</b>

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada/Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
4555 ada 1 parsel	Beton Duvar	350,00	1.000	350.000
	Saha Betonu	5.500,00	630	3.465.000
	Tel Çit	400,00	360	144.000
<b>TOPLAM</b>				<b>3.960.000</b>
4555 ada 2 parsel	Beton Duvar	300,00	1.000	300.000



Saha Betonu	4.500,00	640	2.880.000
Tel Çit	390,00	365	142.350
<b>TOPLAM</b>			<b>3.320.000</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>7.280.000</b>

**MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ**

Arsa Değeri	205.665.000 TL
Bina Değeri	241.514.460 TL
Harici Müteferrik İşler	7.280.000 TL
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>454.459.460 TL</b>
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>	<b>454.460.000 TL</b>
<b>*TAŞINMAZLARIN MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>399.370.000 TL</b>

**31.12.2023 tarihli değeri:**
**ARSA DEĞERLERİ**

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Hisse Oranı	Arsa Değeri (Tam Hisse) (TL)	Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)
4555 ada 1 parsel	18.847,19	5.650	1/1	106.485.000	106.485.000
4555 ada 2 parsel	18.538,27	5.350	3/4	99.180.000	74.385.000
<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>205.665.000</b>	<b>180.870.000</b>

**BİNA DEĞERLERİ**

Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
4555 ada 1 parsel	İdari bina	1.102,00	15.000	15%	14.050.500
	Fabrika	10.839,00	11.000	15%	101.344.650
	Sundurma-1	1.030,00	4.000	15%	3.502.000
	Sundurma-2	1.320,00	4.000	15%	4.488.000
	Sundurma-3	213,00	4.000	15%	724.200
	İlave depo	110,00	4.000	15%	374.000
	Sundurma-4	60,00	4.000	15%	204.000
	Atölye	73,00	6.000	15%	372.300
	Tehlikeli atık alanı	20,00	4.000	15%	68.000
<b>TOPLAM</b>					<b>125.127.650</b>
4555 ada 2 parsel	Sundurma-1	1.360,00	4.000	14%	4.678.400
	Sundurma-2	470,00	4.000	14%	1.616.800
	<b>TOPLAM</b>				
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>131.422.850</b>

**HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER**

Ada/Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
4555 ada 1 parsel	Beton Duvar	350,00	1.000	350.000
	Saha Betonu	5.500,00	630	3.465.000
	Tel Çit	400,00	360	144.000

			<b>TOPLAM</b>	<b>3.960.000</b>
4555 ada 2 parsel	Beton Duvar	300,00	1.000	300.000
	Saha Betonu	4.500,00	640	2.880.000
	Tel Çit	390,00	365	142.350
			<b>TOPLAM</b>	<b>3.320.000</b>
			<b>TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>7.280.000</b>

<b>MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	
Arsa Değeri	205.665.000 TL
Bina Değeri	131.422.850 TL
Harici Müteferrik İşler	7.280.000 TL
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>344.367.850 TL</b>
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>	<b>344.370.000 TL</b>
<b>*TAŞINMAZLARIN MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>317.171.250 TL</b>

### Gelir Yaklaşımı

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikteki mülklerin kiraya konu oldukları tespit edilmiş olup konu taşınmazlar üzerinde yer alan fabrika tesisi için kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

### Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, OSB içerisinde yer alan 10.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerine 7.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika, aylık 100.000 TL getirili fabrika 21.500.000 TL bedelle satılıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 100.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 21.500.000 \text{ TL} = 0,055$$

- OSB içerisinde yer alan 8.200 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu 7.500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika, 113.500.000 TL bedel ile satılık olup aylık 500.000 TL bedel ile kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 500.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 113.500.000 \text{ TL} = 0,053$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; fabrika ve depo alanları için 69-71 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,5 olarak kabul edilmiştir. Emsallerin değerlendirilmesinde yapılaşma haklarını kullanma durumları dikkate alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

**04.01.2024 tarihli değeri:**

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ							
Ada/Parsel No	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)	Hisse Oranı	Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Değer (TL)
4455 ada 1 parsel	14.767,00	70	1.033.690	5,50%	225.530.000	1/1	225.530.000
4455 ada 2 parsel	14.000,00	70	980.000	5,50%	213.820.000	3/4	160.365.000
<b>YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>439.350.000</b>		<b>385.895.000</b>

**7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Fabrika**” amaçlı kullanımıdır.

**7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazlardan 4555 ada 3 parselin Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissedarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

ARSA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Hisse Oranı	Arsa Değeri (Tam Hisse) (TL)	Arsa Değeri (Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen) (TL)
4555 ada 2 parsel	18.538,27	5.350	3/4	99.180.000	74.385.000
<b>TOPLAM DEĞER</b>				<b>99.180.000</b>	<b>74.385.000</b>

BİNA DEĞERLERİ						
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)	
4555 ada 2 parsel	İdari bina 1	180,00	15.000	15%	2.295.000	
	İdari bina 2	560,00	15.000	15%	7.140.000	
	Fabrika	10.377,00	11.000	15%	97.024.950	
	Yemekhane	170,00	13.500	15%	1.950.750	
	Sundurma-1	1.750,00	4.000	15%	5.950.000	
	Sundurma-2	563,00	4.000	15%	1.914.200	
	Sundurma-3	250,00	4.000	1%	990.000	
	Sundurma-4	150,00	4.000	1%	594.000	
	<b>TOPLAM</b>					<b>117.858.900</b>
	<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>117.858.900</b>

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada/Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
4555 ada 2 parsel	Beton Duvar	300,00	1.000	300.000
	Saha Betonu	4.500,00	640	2.880.000
	Tel Çit	390,00	365	142.350
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>3.320.000</b>

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	99.180.000 TL
Bina Değeri	117.858.900 TL
Harici Müteferrik İşler	3.320.000 TL
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>220.358.900 TL</b>
<b>TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>220.360.000 TL</b>
<b>*TAŞINMAZIN MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>165.270.000 TL</b>

### 7.6 KDV Konusu

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

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
<b>İş Yeri Teslimlerinde</b>		20%
<b>Arsa/Arazi Teslimlerinde</b>		10%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>		10%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		20%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500- 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

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

\*\* lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 4555 ada 1 no.lu parsel için; 20.06.2007 tarihli "Mimari Proje", 28.12.2001 tarihli 1/68 no.lu, 27.06.2007 tarihli 1 ve 2 no.lu "Yapı Ruhsatı", 26.01.2011 tarihli 72-10 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ve 01.07.2019 tarihli LRYU2YZC no.lu, 01.07.2019 tarihli SC3B5V2G no.lu ve 12.07.2023 ZMLKTN69 no.lu "Yapı Kayıt Belgesi" mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerindeki yapının mevcut kullanıma uygun cins tashihi yapılmıştır.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 4555 ada 2 no.lu parsel için; 28.12.2010 tarihli "Mimari Proje", 06.03.2003 tarihli "Yapı Ruhsatı" ve 29.12.2010 tarih 286-10 no.lu "Yapı Ruhsatı", 01.07.2019 tarihli SKFF6C9A no.lu ve 04.01.2024 tarihli T157B259 no.lu "Yapı Kayıt Belgesi" mevcuttur. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yapının mevcut kullanımına uygun cins tashihi yapılmıştır.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazların üzerinde yer alan "4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez." ve 4522 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." şerhine göre konu taşınmazın 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Eski katılımcının vermiş olduğu taahhütü yeni katılımcı kabul etmiş sayılmaktadır. Ayrıca 4522 ada 2 parsel üzerinde kamu haczi yer almakta olup kamu haczi taşınmazın satışına engeldir.

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

Konu taşınmazların üzerinde yer alan "4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez." ve 4522 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." şerhine göre konu taşınmazın 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Eski katılımcının vermiş olduğu taahhütü yeni katılımcı kabul etmiş sayılmaktadır. Ayrıca 4522 ada 2 parsel üzerinde kamu haczi yer almakta olup kamu haczi taşınmazın satışına engeldir. Bu hususlar dışında taşınmazın devredilebilmesinde herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 4555 ada 1 no.lu parsel "Fabrika binası ve arsası" ve 4555 ada 2 no.lu parsel "Arsa" niteliğindedir.



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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Ada / Parsel	Maliyet Yaklaşımı (TL)	Gelir Yaklaşımı (TL)
4555 ada 1 parsel	234.100.000	225.075.000
4555 ada 2 Parsel	165.270.000	160.365.000

\*Konu taşınmazların Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesine düşen değeridir.

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

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olması ve bölgede satışların maliyet yaklaşımı dikkate alınarak yapıldığının tespit edilmesinden dolayı maliyet yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Takdir edilen değer, değerlendirme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

## 8.9 Nihai Değer Takdir

### TAŞINMAZLARIN "MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş." HİSSESİNE AİT TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Değer Tarihi	04.01.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	399.370.000.- TL	Üçyüzdoksandokuzmilyonüçyüzetmişbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	479.244.000.-TL	Dörtüzyüzetmişdokuzmilyonikiyüzkırkdörtbin.-TL

**31.12.2023 tarihli değeri;**

### TAŞINMAZLARIN "MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş." HİSSESİNE AİT TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	317.171.250.-TL	Üçyüzonyedimilyonyüzetmişbirbinikiyüzelli-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	380.605.500.-TL	Üçyüzseksenmilyonaltıyüzbeşbinbeşyüz-TL

Değerlemeye yardım eden;  
Buse KIRAN

Bilge SEVİLENGÜL  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## **BÖLÜM 9**



### **EKLER**

## Bölüm 9



### Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Yapı Kayıt Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

## Ek 1: Tapu Belgeleri

İli	KAYSERİ	 <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf						
İlçesi	MELİKGAZI									
Mahallesi	ANBAR									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	0.00	Pafta No.	K34-C-03-A-1-D	Ada No.	4555	Parsel No.	1	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	18.847,19 m <sup>2</sup>			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	FABRİKA BİNASI VE ARSASI								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 14839315								
	Edinme Sebebi	Tamamı GÜLSAN GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.								
	Sahibi	MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		11233	85	8400	22/04/2014	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<small>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne mirasçat edilmelidir.        ** Tabiiyat Kanunu Hükmümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small>										
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						Stok No		129		



İl	KAYSERİ	 <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçe	MELİKGAZI						
Mahalle	ANBAR						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		334-C-03-A-1-D	4555	2	ha	ma	dm <sup>2</sup>
					18.538,27 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULON	Niteligi	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 14839317					
	Edinme Sebebi	3/4 pay GÜLSAN GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konumları İşleminde.					
	Sahibi	MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 3/4					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	11233	85	8401		22/04/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
 Noter Kemal Hakanlar Şişli Mahallesi 22/04/2014 Noter Kemal Hakanlar Şişli Mahallesi 22/04/2014 Noter Kemal Hakanlar Şişli Mahallesi 22/04/2014							
Düzen Sermaye İşlemleri Kurumları tarafından düzenlenmiştir.						Sicil No 129	



## Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2024-16:17



Kaydı Oluşturan: ORHAN GÜLDÜOĞLU ( MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4555/1
Taşınmaz Kimlik No:	14839315	AT Yüzölçüm(m2):	18847.19
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ANBAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	85/8400	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu nun 18.maddesine istinaden Taşınmazın icra yoluyla satış dahil üçüncü kişileredevrinde OSB dn uygunluk görüşü alınması zorunludur. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:6422332) KAYSERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6450040366	Melikgazi - 07-02-2019 17:09 - 4639	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
266901599	(SN:8339467) MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18847.19	18847.19	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 22-04-2014 11233	-

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	300000000.00 TL	%48	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 10-10-2022 16:33 - 69765
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Melikgazi - ANBAR Mah. - (Aktif) - 4555 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8339467) MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	300000000.00 TL	Melikgazi - 10-10-2022 16:33 - 69765	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pJJszkURvF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2024-16:17

**Kayıd Oluşturan: ORHAN GÜLDÜOĞLU ( MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4555/2
Taşınmaz Kimlik No:	14839317	AT Yüzölçüm(m2):	18538.27
il/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ANBAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	85/8401	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
266901600	(SN:8339467) MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	3/4	13903.70	18538.27	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 22-04-2014 11233	-

1 / 3

270962706	(SN:161363340) YILMAZ ÖZTÜRK : YUNUS Oğlu	-	1/4	4634.57	18538.27	Satış 06-06-2014 15712	-
-----------	---	---	-----	---------	----------	------------------------------	---

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6422332) KAYSERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6450040366	Melikgazi - 24-12-2013 09:13 - 35423	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Melikgazi - 24-12-2013 09:13 - 35423	
Serh	Kamu Haczi : 038251 MIMARSINAN Vergi Dairesi nin 09/01/2023 tarih 2746 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1228315.67 TL (Alacaklı : 038251 MIMARSINAN Vergi Dairesi )	MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Melikgazi - 09-01-2023 15:04 - 1679	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda	YILMAZ ÖZTÜRK		Melikgazi - 24-12-2013 09:13 - 35423	

2 / 3

	eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.				
--	--	--	--	--	--

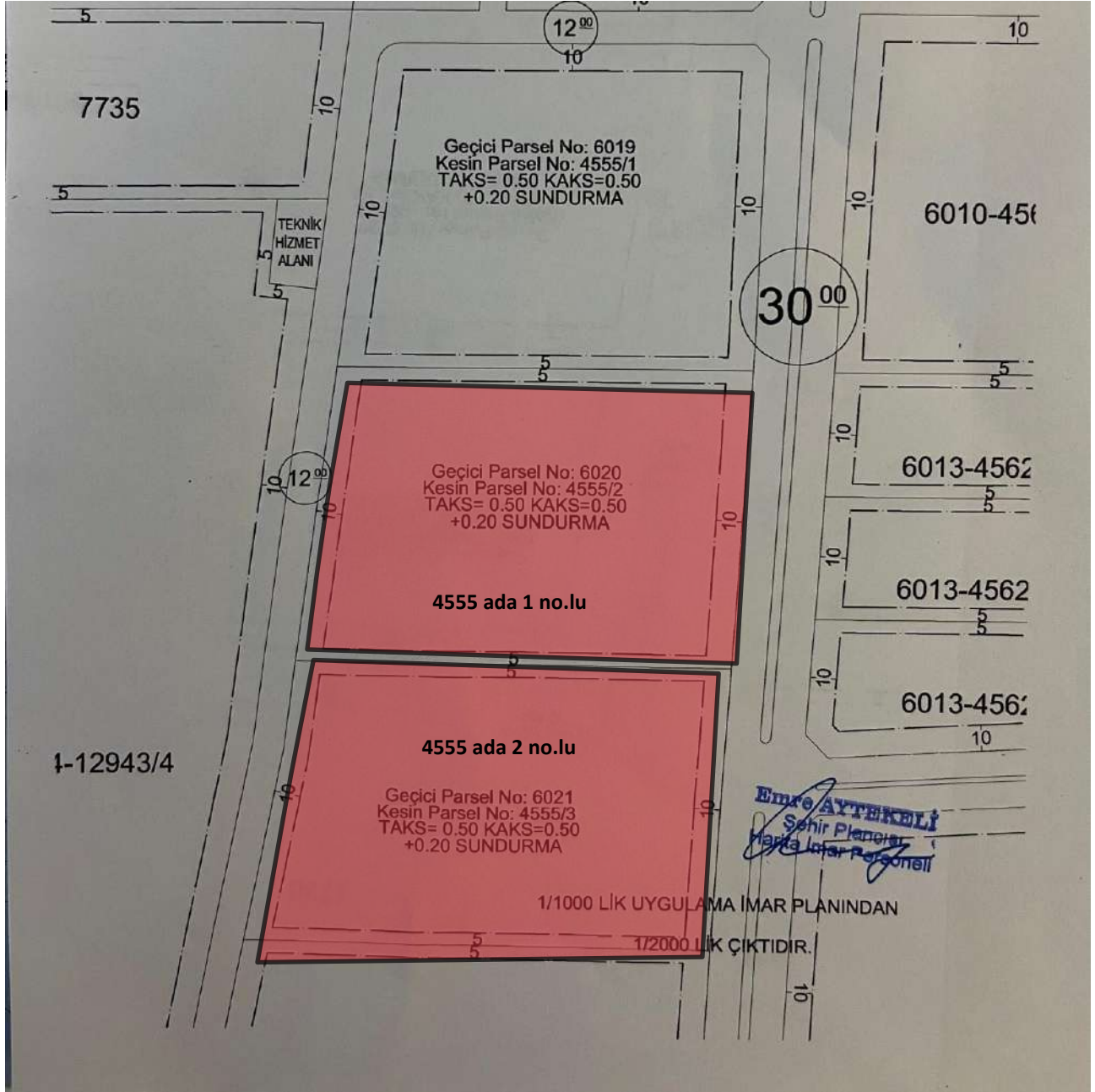
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **aBQQVpXKUD-** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



MAÇLIDIR



### Ek 3: İmar Durumu



## Ek 4: Yapı Ruhsatları

### YAPI RUHSATI



İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı veren kurum Kayseri 4. Organize San. Böl. Müd.		2. Ruhsat tarihi 28-12-2001		3. Ruhsat numarası 1-68	
4. Ruhsatın verilmiş maksadı Yeni Yapı		5. Mahallesi Anbar		6. Pafta no	
7. Ada no		8. Parsel no 6019			
9. İmar durumu tarihi 28-12-2001		10. İmar durumu numarası 3010		11. Isınma türü Kategorifertli	
12. Yakıt türü Sıvı		13. Tapu tescil belgesi veren kurum Kayseri 4. Organize San. Böl. Müd.		14. Tapu tescil belgesi tarihi 22-3-2001	
15. Tapu tescil belgesi numarası 2025		YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı soyadı / Ünvanı Gülson Şek. San. Tic. Ad.		20. Adı soyadı / Ünvanı		21. Kurum sicil numarası	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi		18. Vergi dairesi sicil numarası		22. Bağlı olduğu vergi dairesi	
23. Vergi dairesi sicil numarası		19. Adresi Organize San. Böl. 29. Cad No: 9 KAYSERİ		24. Adresi	
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı		27. Yüzölçümü	
28. Yol seviyesi altında kat sayısı		29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		30. Toplam kat sayısı	
31. Yapının yüksekliği		32. 1 m <sup>2</sup> 'sinin maliyeti		33. Yapının sınıfı	
34. Yapının grubu		fabrika		1	
id. Bina		1		8255	
Sıvı		1		484	
Sıvı		1		320	
Sıvı		1		522	
Toplam		9281			
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 1.466.398.000.000		36. Ait olduğu yıl 2001		37. Yapının arsa değeri 80.121.000	
38. Toplam maliyet (Arsa dahil) 1.546.519.000.000		39. İskeletin cinsi BA Prefabrik		40. İskeletin dolgu maddesi Briket	
41. Yığma yapının cinsi		RUHSAT EKİ PROJELER		FENNİ MES'ULUN (TUS)	
42. Mimari proje M. Rouf Etkiletlioğlu		43. Statik proje Ahmet Çolakbayraktar		44. Tesisat projeleri Ali Kürge Etk Tes 2.eki Kahraman	
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		47. Harice çıkacak kazı toplamı	
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer		49. Adı soyadı M. Rouf Etkiletlioğlu		50. Adresi Cumhuriyet mah Sultanhanca cad Yücel iz haki No:15 KAYSERİ	
51. Taahhüdü 7.2.2002/2127		52. Kurum sicil no		53. Oda sicil no 23539	
54. İmzası		RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER			
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz no	
58. Tutarı (TL.)		59. Açıklama		60. Otopark harcı	
Yol-kanal harcı		7		7	
Bina-İnşaat harcı		7		7	
Ceza					
Toplam					
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası Abdullah ESMAOĞLU Harita ve Kadastro Tek.		62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası Ahmet ÖZGER Müdür Yard. (Teknik)		63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür KAYSERİ 4. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ Sami İMREN Bölge Müdürü	

























## Ek 6: Yapı Kayıt Belgeleri

  
T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

  
CSB01000247042501


# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : LRYU2YZC  
Başvuru Numarası : 2470425  
Düzenleme Tarihi : 01.07.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İl:KAYSERİ, İlçe:MELİKGAZI, Mahalle:ANBAR,  
Caddesi/Sokak:16, Bina:4, Ada:4555, Parsel:1  
Arsa Alanı : 18847,19 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Alanı : 1050,00 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Numarası : 2

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

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



  
**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**

  
CSB01000628137201

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	T157B259
Başvuru Numarası	:	6281372
Önceki Belge No	:	SKFFGC9A
Önceki Başvuru Numarası	:	5399432
Düzenleme Tarihi	:	04.01.2024

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:KAYSERİ, İlçe:MELİKGAZİ, Mahalle:KAYSERİOSB, Cadde/Sokak:16 CADDE, Dış Kapı No:6, Ada:4555, Parsel:2
Toplam Yapı Alanı	:	14000,00 m <sup>2</sup>
Arsa Alanı	:	18538,00 m <sup>2</sup>
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 5399432 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).*

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





  
**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
  
CSB01000626637101

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: ZMLKTN69
Başvuru Numarası	: 6266371
Önceki Belge No	: SC3B5V2G
Önceki Başvuru Numarası	: 2470098
Düzenleme Tarihi	: 12.07.2023


  


Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:KAYSERİ, İlçe:MELİKGAZI, Mahalle:ANBAR, Caddesi/Sokak:16.cadde, Bina:4, Ada:4555, Parsel:1
Arsa Alanı	: 18847,19 m <sup>2</sup>
Bağımsız Bölüm Alanı	: 2868,00 m <sup>2</sup>
Bağımsız Bölüm Numarası	: 1

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 2470098 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).*

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



  
T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

  
CSB10 1000247503801

# YAPI KAYIT BELGESİ


Belge No	: SC3B5V2G
Başvuru Numarası	: 2470098
Düzenleme Tarihi	: 01.07.2019


Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:KAYSERİ, İlçe:MELIKGAZI, Mahalle:ANBAR, Cadde/Sokak:16.cadde, Bina:4, Ada:4555, Parsel:1
Arsa Alanı	:	18847,19 m <sup>2</sup>
Bağımsız Bölüm Alanı	:	1030,00 m <sup>2</sup>
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1


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

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



2019

  
T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

  
CSB01009247042501


# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : LRYU2YZC  
Başvuru Numarası : 2470425  
Düzenleme Tarihi : 01.07.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	II.KAYSERİ, İlçe:MELIKGAZI, Mahalle:ANBAR, Cadde\Sokak:16, Bina:4, Ada:4555, Parsel:1
Arsa Alanı	:	18847,19 m <sup>2</sup>
Bağımsız Bölüm Alanı	:	1050,00 m <sup>2</sup>
Bağımsız Bölüm Numarası	:	2

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

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





## Ek 7: Fotoğraflar





## Ek 8: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Bilge SEVİLENGÜL		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Gümüşhane, 27.03.1986		
<b>Mesleği</b>	Harita Mühendisi		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyan Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 <b>Yüksek Lisans</b> Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
<b>İş Tecrübesi</b>	2024-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Şube Müdürü /Özel Projeler
	2019-2024	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisansı, No:402484		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

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

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

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



## Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



**SPL**  
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

### BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ







Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## 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 Tebliği" uyarınca

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

**Sayın Bilge KALYONCU**

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

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

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

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan