



Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Fabrika ve 1 Adet Depo

Melikgazi / Kayseri

2025B608 / 31.12.2025

Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş.

Kayseri OSB Mahallesi 6. Cadde No: 11 Melikgazi / Kayseri

Sayın Serap DURMUŞ,

Talebiniz doğrultusunda Melikgazi’de konumlu olan **“Fabrika ve Depo”**nun toplam pazar değerine yönelik **2025B608** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 37.823,57 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda toplam 27.856,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2025		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	623.055.000 TL	Altyüzyirmiüçmilyonaltıyüzellibeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	747.666.000 TL	Yediyüzkırkyedimilyonaltıyüzaltmışaltıbin.-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 14.11.2025 tarih, ORD-2025-01201 no.lu sözleşmeye 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.

Mehmet Arif KAHRAMAN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 922227

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.....	20
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	49
Ekler	52

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Şirket aktifinde yer alan bir gayrimenkullerin güncel değerinin tespiti
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Kayseri Organize Sanayi Bölgesi 6. Cadde No:11, Kayseri Serbest Bölge 14. Cadde No: 35 Melikgazi / Kayseri			
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, Organize Sanayi mevki, 3055 no.lu parsel ve 6508 ada 11 no.lu parsel			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	3055 no.lu parsel: 15.500,79 m ² 6508 ada 11 no.lu parsel: 22.322,78 m ²			
İMAR DURUMU (3055 no.lu parsel)	Lejant: Sanayi Alanı	TAKS:0,50	KAKS:0,50+0,20 (Sundurma)	Yençok: Serbest
İMAR DURUMU (6508 ada 11 no.lu parsel)	Lejant: Sanayi Alanı	TAKS:0,70	Maks. Yapı Alanı: 15.625,96 m ²	Yençok: 12 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika			

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ (3055 no.lu parsel)	Bina sayısı: 24 (Yasal ve Mevcut Durum)	Yapım yılı: ~1984-2016-2021
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1-2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	11.718,00 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	
ANA TAŞINMAZ (6508 ada 11 no.lu parsel)	Bina sayısı: 2 (Yasal ve Mevcut Durum)	Yapım yılı: 2024
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1-2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo	
İNŞAAT ALANI	16.138 m ² (Yasal ve Mevcut Durum)	

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,67 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERLERİ	7.750 TL/m ² (3055 no.lu parsel) 2.975 TL/m ² (6508 ada 11 no.lu parsel)
FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERLERİ	107 TL/m ² /ay (3055 no.lu parsel) 103 TL/m ² /ay (6508 ada 11 no.lu parsel)
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	623.055.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	747.666.000 TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025B608 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, Organize Sanayi mevki, 3055 parsel ve 6508 ada 11 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2025 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; şirket aktifinde yer alan bir gayrimenkullerin güncel değerinin tespiti için 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) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 19.11.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2025 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 Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-01201 no.lu ve 14.11.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, ORD-2025-01201 no.lu ve 14.11.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, Organize Sanayi mevki, 3055 parsel ve 6508 ada 11 parsel no.lu gayrimenkullerin 31.12.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.

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 taşınmazlardan 3055 no.lu parsel ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Değeri (TL)
Rapor 1	07.12.2022	2022B328	Ozan KOLCUOĞLU Bilge SEVİLENGÜL	82.150.000

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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Kayseri OSB Mahallesi 6. Cadde No: 11 Melikgazi / Kayseri adresinde faaliyet gösteren Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

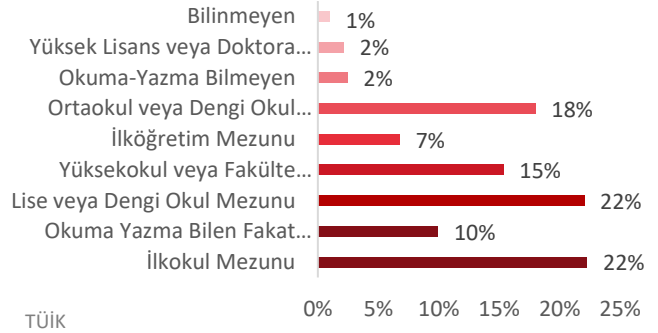
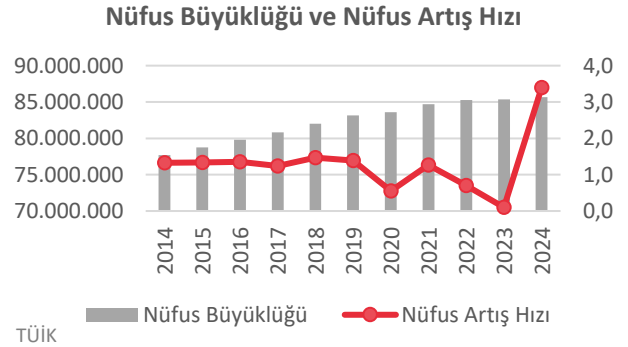
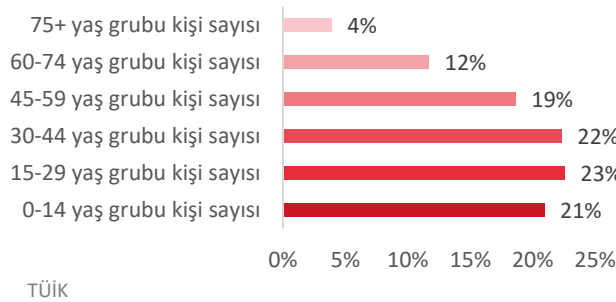
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,034 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’si (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,11 olduğu görülmüştür.

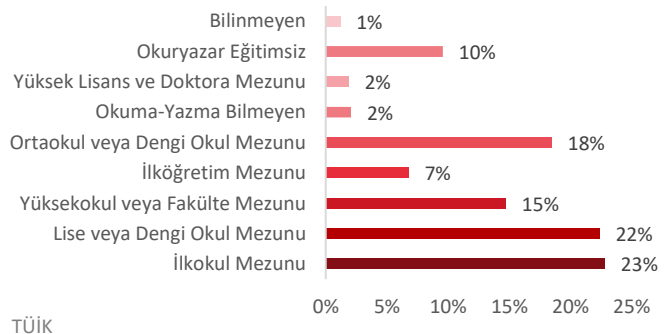
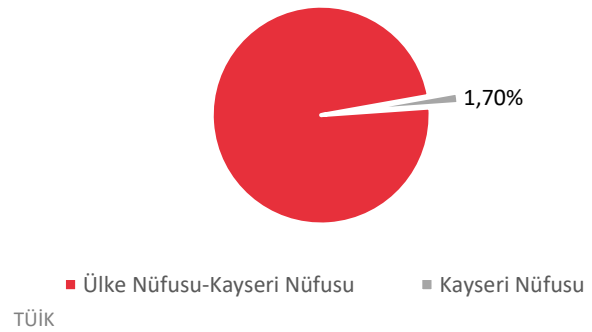
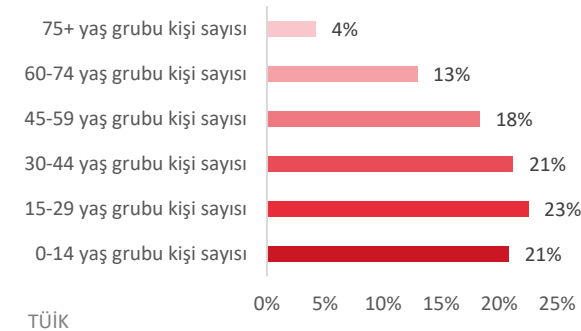
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

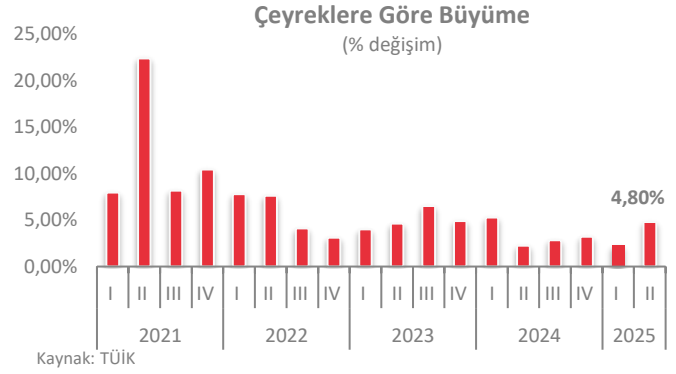
2024 yılında, Türkiye nüfusunun %1,70’inin ikamet ettiği Kayseri, 1.452.458 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2024 yılında yaklaşık binde 4,69 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,24 olduğu görülmüştür.

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

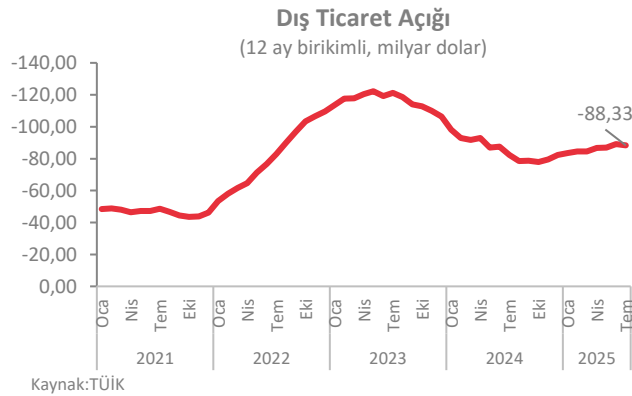
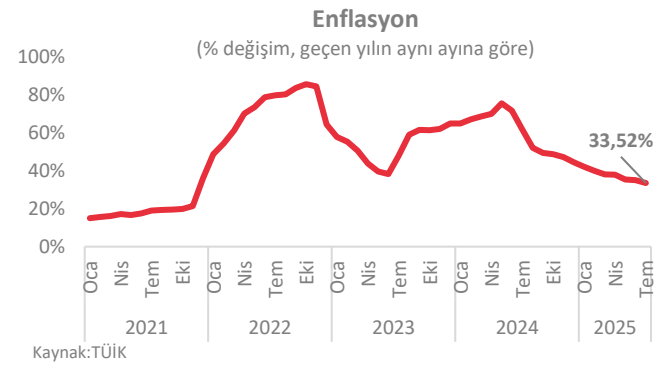


2.2 Ekonomik Veriler¹

2025 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,6 genişlerken, ilk çeyrek büyümesi %1,0'dan %0,7'ye revize edilmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,9'dan %4,6'ya, arındırılmamış seride de %2,3'ten %4,8'e yükselmiştir. Harcamalar tarafında yıllık büyümeye özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken, net dış talep ikinci çeyrekte büyümeye negatif katkı yapmayı sürdürmüştür.



Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,06 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %35,05'ten %33,52'ye inmiştir. Manşet enflasyona en yüksek katkı yine konut grubundan gelirken giyim harcamaları grubu aylık enflasyonu aşağı çekmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,7 artarken, yıllık enflasyon Haziran'daki %24,5'ten %24,2'ye inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 9,3 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Haziran ayında ihracat yıllık bazda %7,9 genişleyerek 20,5 milyar dolar olurken ithalat %15,2 yükselişle 28,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %76,4 seviyesinden %71,5'e gerilemiştir. Haziran ayı verilerinin detayları, AB ülkelerinin öncülüğünde gelişmiş ekonomilere yapılan ihracatta yükselişin sürdüğünü ve gelişmekte olan ekonomilere yapılan ihracattaki toparlanmayı ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise enerji ithalatındaki yatay seyre rağmen çekirdek ve altın ithalatındaki yükselişin toplamı yukarı çektiği görülmüştür.

¹ 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	Organize Sanayi	-
Ada No	-	6508
Parsel No	3055	11
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	15.500,79 m ²	22.322,78
Malik / Hisse	Oylum Sınai Yatırımlar A.Ş. / Tam	

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.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 20.11.2025 tarih, saat 11.38 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

3055 no.lu parsel üzerinde

Beyanlar Hanesinde

- Diğer (Konusu:4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesine istinaden taşınmazın icra yoluyla satışları dahil 3. kişilere devrinde organize sanayi bölgesinden uygunluk görüşü alınması zorunludur.) (07.02.2019 tarih ve 4639 yevmiye no) *

6508 ada 11 no.lu parsel üzerinde

Beyanlar Hanesinde

- Diğer (Konusu: Kayseri Serbest Bölge dahilinde parsellerin satışa konu edilmesi durumunda Ticaret Bakanlığı Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğü'nün yazılı izni aranacaktır.) (12.10.2018 tarih ve 40611 yevmiye no) **

* "4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesine istinaden taşınmazın icra yoluyla satışları dahil 3. kişilere devrinde organize sanayi bölgesinden uygunluk görüşü alınması zorunludur." beyanına göre konu taşınmazın 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

** "Kayseri Serbest Bölge dahilinde parsellerin satışa konu edilmesi durumunda Ticaret Bakanlığı Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğü'nün yazılı izni aranacaktır." beyanına göre konu taşınmazın devrinde Ticaret Bakanlığı Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğü'nün izni gerekmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parsel üzerinde bulunan "4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 18. maddesine istinaden taşınmazın icra yoluyla satışları dahil 3. kişilere devrinde organize sanayi bölgesinden uygunluk görüşü alınması zorunludur." beyanına göre konu taşınmazın 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan 6058 ada 11 no.lu parsel üzerinde bulunan "Kayseri Serbest Bölge dahilinde parsellerin satışa konu edilmesi durumunda Ticaret

Bakanlığı Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğünün yazılı izni aranacaktır.” beyanına göre ise konu taşınmazın 3 satışa konu edilmesi durumunda Ticaret Bakanlığı Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğünün yazılı izni gerekmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri’nden 20.11.2025 tarih, saat 11.38 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme 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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazlardan 3055 no.lu parsel Kayseri Organize Sanayi Bölgesi, 6058 ada 11 no.lu parsel ise Kayseri Serbest Bölge içerisinde bulunmakta olup OSB ile Serbest Bölge içerisinde ve taşınmazların çevresinde taşınmazlar ile aynı imar durumuna sahip “Sanayi Alanı” lejantlı arsalar bulunmaktadır.

Kayseri Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde ve Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğünde 19.11.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

3055 no.lu parsel

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

Plan Onay Tarihi: 04.07.2007

Lejandı: Sanayi Alanı

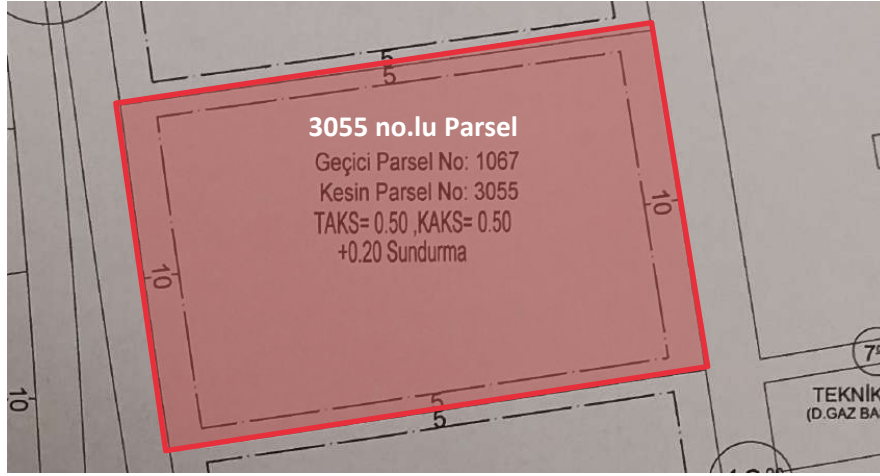
Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,50
- KAKS: 0,50 + 0,20 (Sundurma)
- Y_{ençok}: Serbest
- Çekme mesafeleri: ön bahçe mesafesi 10 m, yan bahçe mesafesi 5 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.



6058 ada 11 no.lu parsel

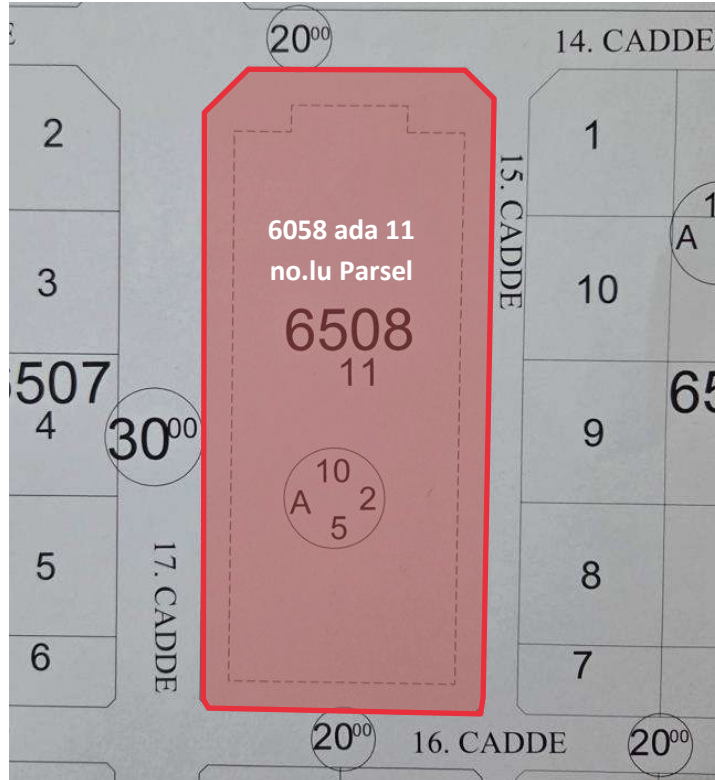
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kayseri Serbest Bölge Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 27.09.2023

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Maks. Yapı Alanı: 15.625,96 m²
- Yengeç: 12 m
- Çekme mesafeleri: Tüm cephelerden 10'ar m'dir.



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 Müdürlüğünden ve Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazların yer aldığı parsellere ilişkin son üç yıllık dönemde gerçekleşen hukuki durum 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 Müdürlüğünde ve Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğünde 19.11.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

3055 no.lu parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	25.03.1981	-	3.517,63	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 3.571,63 m ²
Onaylı Mimari Proje	02.07.2012	-	1.576,41	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 1.576,41 m ²
Onaylı Mimari Proje	08.05.2014	-	2.836,80	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 2.836,80 m ²
Onaylı Mimari Proje	17.10.2016	-	925,00	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 925,00 m ²
Onaylı Mimari Proje	05.11.2021	-	3.931,60	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 3.931,60 m ²
Yapı Ruhsatı	30.12.1982	-	3.517,63	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 1.292,00 m ² Depo: 1.253,30 m ² İdari Kısım: 496,40 m ² Sosyal Tesisi: 475,43 m ²
Yapı Ruhsatı	05.07.2012	26-12	1.661,00	Ek Bina	Fabrika Binası: 1.622,00 m ² Ortak Alan (Bina içi sığınak): 39,00 m ²
Yapı Ruhsatı	16.04.2014	40-14	1.807,00	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 1.807,00 m ²
Yapı Ruhsatı	27.10.2016	94/16	7.910,00	Tadilat	Sanayi: 6.723,00 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496,00 m ² Ortak Alan (Ortak Alan): 476,00 m ² Ortak Alan (Sığınak): 215,00 m ²
Yapı Ruhsatı	16.06.2017	45/17	7.910,00	Tadilat	Sanayi: 6.723,00 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496,00 m ² Ortak Alan (Ortak Alan): 476,00 m ² Ortak Alan (Sığınak): 215,00 m ²
Yapı Ruhsatı	10.11.2021	92/21	10.985,00	Tadilat	Sanayi: 9.798,00 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496,00 m ² Ortak Alan (Ortak Alan): 476,00 m ² Ortak Alan (Sığınak): 215,00 m ²
Yapı Kullanma İzni	16.06.2006	01	3.517,63	Yeni Yapı	Fabrika: 3.517,63 m ² İdare Binası: 496,40 m ² Depo Ardiye: 1.253,30 m ² Sosyal Tesis: 475,93 m ²
Yapı Kullanma İzni	22.11.2016	52-16	7.910,00	Tadilat	Sanayi: 6.723,00 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496,00 m ² Ortak Alan (Ortak Alan): 476,00 m ² Ortak Alan (Sığınak): 215,00 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.08.2017	39-17	7.910,00	Tadilat	Sanayi: 6.723,00 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496,00 m ² Ortak Alan (Ortak Alan): 476,00 m ² Ortak Alan (Sığınak): 215,00 m ²

Yapı Kullanma İzni	29.09.2022	38-22	10.985,00	Tadilat	Sanayi: 9.798,00 m ² Ortak Alan (Yönetim Odası): 496,00 m ² Ortak Alan (Ortak Alan): 476,00 m ² Ortak Alan (Sığınak): 215,00 m ²
Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu	15.09.2021	05/21	891,00	Yıkılan	Sanayi 891,00 m ²
Yapı Kayıt Belgesi*	21.12.2018	KAPDJGG7	1.050,00	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 1.050,00 m ²

* 21.12.2018 tarihli “Yapı Kayıt Belgesi” ruhsat dışında kalan alanlar için alındığı bilgisi edinilmiş olup söz konusu belge e devlet üzerinden teyit edilmiştir.

6058 ada 11 no.lu parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	14.07.2023	-	16.138	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 16.138 m ²
Yapı Ruhsatı	19.07.2023	2023/15	16.138	Yeni Yapı	Fabrika: 16.138 m ²
Yapı Ruhsatı	23.07.2024	2024/8	16.138	İsim Değişikliği	Fabrika: 16.138 m ²
Yapı Kullanma İzni	09.09.2024	2024/7	16.138	İsim Değişikliği	Fabrika: 16.138 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, taş Köşk Mahallesi Aydıncık Sokak Aslaner Apt. Blok No:6 İç Kapı No:1 Melikgazi/Kayseri adresinde faaliyet gösteren AEY Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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 değerleme konusu taşınmazların mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Ancak taşınmazların yasal evrakları doğrultusunda cins tashihi yapılmamış olup taşınmazların mevcut kullanımlarıyla uyumlu olarak cins tashihi yapıldıktan sonra yasal süreçleri tamamlanacaktır.

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 değerleme 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 6. Cadde No:11, Kayseri Serbest Bölge 14. Cadde No: 35 Melikgazi / Kayseri

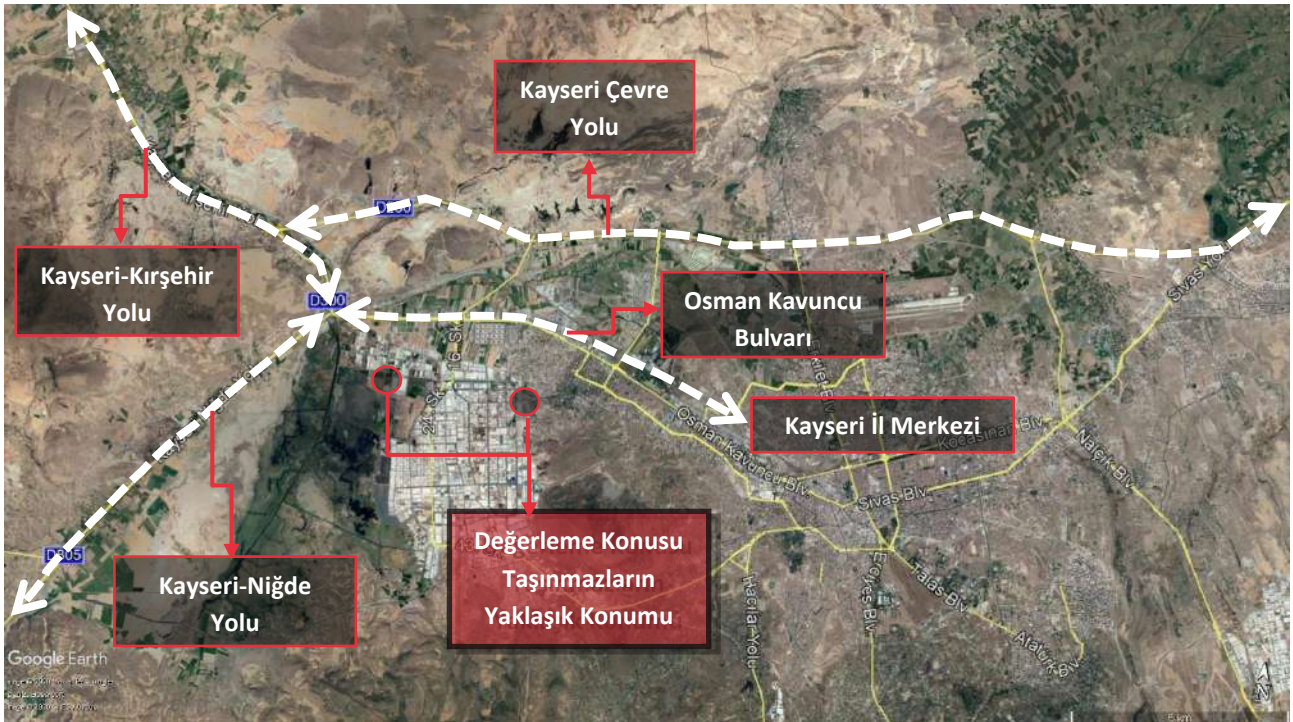
Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parsel Kayseri Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Kayseri Organize Sanayi Bölgesi birçok sanayi kolunda faaliyet gösteren ve Türkiye genelinde büyüklük açısından ilk 10 içerisinde yer alan bir organize sanayi bölgesidir. Kayseri Organize Sanayi Bölgesi 1976 yılında kurulmuş olup 22 milyon m²'lik yüz ölçümüne sahiptir. Organize sanayi bölgesi dahilinde 1.180 adet tesis faaliyet göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 6058 ada 11 no.lu parsel, Kayseri Serbest Bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Kayseri Serbest Bölge; ihracat odaklı üretimi desteklemek amacıyla kurulmuş olup içerisinde çeşitli sanayi ve ticaret kollarında faaliyet gösteren firmalar yer almaktadır. 1997 yılında faaliyete geçen bölge, yaklaşık 5 milyon m² yüz ölçümüne sahiptir. Bölge dahilinde üretim, depolama ve lojistik amaçlı kullanılan çok sayıda tesis faaliyet göstermektedir.

Söz konusu taşınmazların yer aldığı Kayseri Organize Sanayi Bölgesi ve Kayseri Serbest Bölge, Kayseri kent merkezine ve ana ulaşım arterlerine yakın konumuyla ulaşılabilirlik ve lojistik açıdan avantajlı bir bölgede bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parsel Organize Sanayi Bölgesi dahilinde 6. Cadde üzerinde konumlanmaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde; Chemtech Kimya, Aksoy Otomotiv, Turkuaz Seramik ve Tepe Plastik gibi firmalara ait tesisler yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 6058 ada 11 no.lu parsel Kayseri Serbest Bölge dahilinde 14. Cadde üzerinde konumlanmaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde; Karslıoğlu Gübre, BRN Yatak Baza ve Ev Tekstili ve Ferah Metal gibi firmalara ait tesisler yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kayseri-Kırşehir Karayolu	6 km
Kayseri İl Merkezi	16 km
Kayseri Erkilet Havalimanı	24 km

* Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parsel dikkate alınmıştır.



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

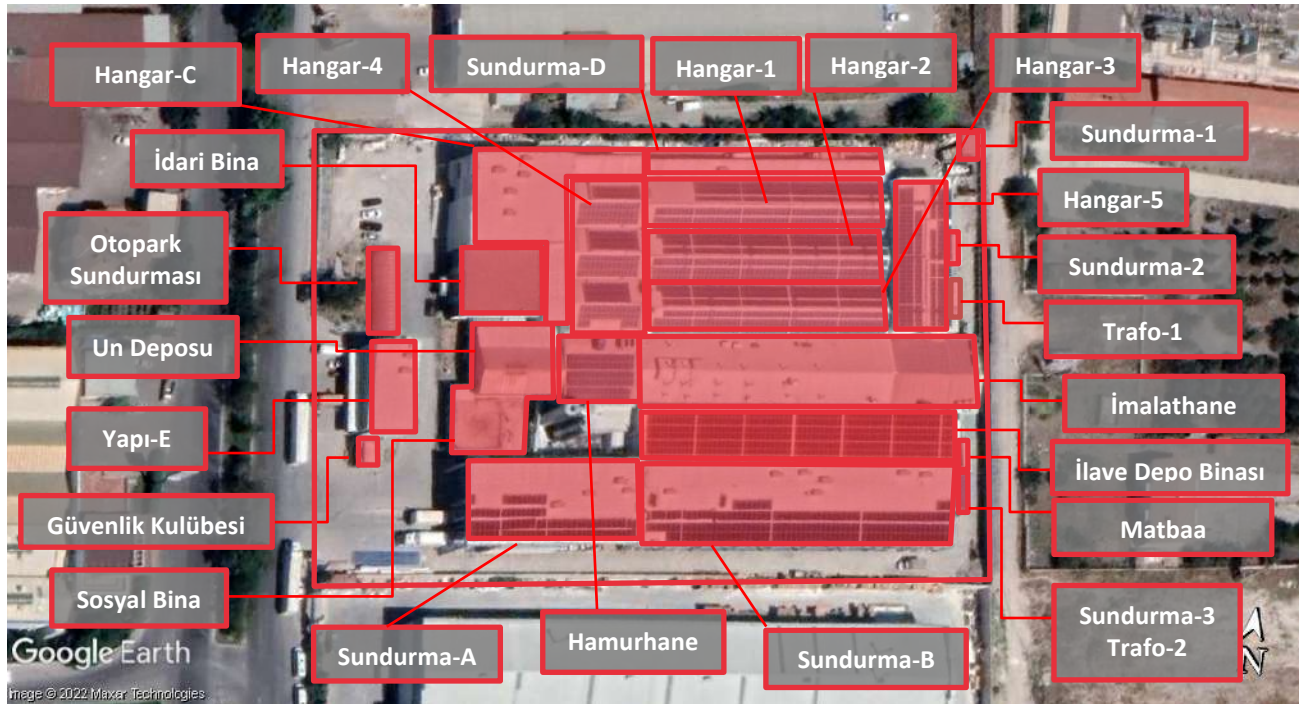
Bölüm 5

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

3055 no.lu parsel

Değerleme konusu taşınmaz, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, Organize Sanayi mevki 3055 parseldir. Konu parsel 15.500,79 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" vasıflıdır. Değerleme konusu taşınmaz yasal ve mevcut durumda 11.718 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde Oylum Sınai Yatırımlar Anonim Şirketi'ne ait fabrika tesisi yer almaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dörtgen olup topografik olarak düzdür.



İdari Bina: Bitişik nizamda betonarme olarak inşa edilmiş idari bina zemin ve 1 normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz yasal ve mevcut durumda 496 m² kapalı alana sahiptir. Onaylı mimari projesine göre zemin katı giriş holü, WC ve ofis alanlarından; 1. normal katı ise ofis alanlarından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede idari binanın bazı kısımların farklı bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiştir. Bu değişim geri dönüştürülebilir nitelikte olup taşınmazın toplam kapalı alanında herhangi bir değişiklik yaratmamıştır.

Sosyal Bina: Betonarme olarak tek katlı inşa edilen sosyal binada güvenlik departmanı, mutfak ve depoları, yemekhane, kombi odası, personel soyunma odaları, 2 ofis ve WC bulunmaktadır. Söz konusu yapı yasal durumda 475 m² kapalı alanlı olup mevcut durumda 540 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Yapı-E: Betonarme olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 408,60 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu yapı zemin ve 1. normal kat olmak üzere toplam iki katlı olup zemin katında, market, depo ve idari oda; asma katında ise depo bulunmaktadır.

Hangar-1: Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda tek katlı olup 602 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Hangar-2: Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda tek katlı olup 602 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Hangar-3: Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda tek katlı olup 602 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Hangar-4: Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 1.224 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu yapı zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam iki katlıdır.

Hangar-5: Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda tek katlı olup 437 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Hangar-C: Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı 1.208 m² kapalı alana sahiptir.

Sundurma-A: Prefabrik betonarme olarak inşa edilen yapı mevcut durumda tek katlı olup 764 m² alandan oluşmaktadır. Söz konusu yapı depo olarak kullanılmakta olup yapıda iki adet yükleme rampası bulunmaktadır.

Sundurma-B: Prefabrik betonarme olarak inşa edilen yapı mevcut durumda tek katlı olup 1.302 m² alandan oluşmaktadır. Söz konusu yapı depo olarak kullanılmaktadır.

Sundurma-D: Prefabrik olarak inşa edilen yapı mevcut durumda tek katlı olup 248,17 m² alandan oluşmaktadır.

İlave Depo Binası: Çelik konstrüksiyon olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda tek katlı olup 924,93 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Hamurhane: Betonarme sistemde iki katlı olarak inşa edilen hamurhane binası bisküvi imalathanesine bitişiktir. Söz konusu yapı yasal ve mevcut durumda 593,30 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Bisküvi İmalathanesi: Çelik konstrüksiyon sistemde iki katlı olarak inşa edilen hamurhane binası bisküvi imalathanesine bitişiktir. Söz konusu yapı yasal ve mevcut durumda 1.292 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Un Deposu: Hamurhane bölümünden giriş yapılan un deposu sosyal binanın teras çatısı üzerine çelik konstrüksiyon üzeri ve yanları sandviç panel olmak üzere yasal ve mevcut durumda 185 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Güvenlik Kulübesi: Söz konusu yapı zemin katlı olarak yığma sistemde inşa yapının dış cephesi cam giydirmedir. Söz konusu bina mevcut durumda 20 m² kapalı alanlıdır.

Otopark Sundurması: Sundurma olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 130 m² alandan oluşmaktadır.

Matbaa: Sundurma olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 35 m² alandan oluşmaktadır.

Sundurma-1: Sundurma olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 27 m² alandan oluşmaktadır. Söz konusu yapı çekme mesafesi içerisinde kalmaktadır.

Sundurma-2: Sundurma olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 15 m² alandan oluşmaktadır.

Sundurma-3: Sundurma olarak inşa edilen yapı yasal ve mevcut durumda 20 m² alandan oluşmaktadır.

Trafo-1: Söz konusu yapı betonarme sistemde inşa edilmiş olup mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmaktadır. Yapı 21 m² kapalı alanlıdır.

Trafo-2: Söz konusu yapı betonarme sistemde inşa edilmiş olup mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmaktadır. Yapı 21 m² kapalı alanlıdır.

Parsel üzerinde yer alan 3.600 m² saha kilit parke, 500 m² beton duvar ve 200 m tel çit harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

6058 ada 11 no.lu parsel

Değerleme konusu taşınmaz, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, 6058 ada 11 no.lu parseldir. Konu parsel 22.322,78 m² yüz ölçümüne sahip olup "Arsa" vasıflıdır. Değerleme konusu taşınmaz yasal ve mevcut durumda 16.138 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde depo binası ve idari bina yer almaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen olup topografik olarak düzdür.



Depo Binası: Prefabrik betonarme olarak inşa edilen yapı zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı yasal ve mevcut duruma göre 15.500 m² brüt kapalı alana sahiptir. Konu taşınmazın kat yüksekliği yaklaşık olarak 10,30 m'dir.

İdari Bina: Betonarme olarak inşa edilen yapı zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı yasal ve mevcut duruma göre 618 m² kapalı alanlıdır. Yapının zemin katında mutfak, yemekhane, soyunma odaları ve ofis alanı; 1. katında ise ofis alanı bulunmaktadır.

BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m ²)
3055 Parsel	İdari Bina	Zemin Kat	248,00
		1. Normal Kat	248,00
	TOPLAM		496,00
	Sosyal Bina	Zemin Kat	540,00
		TOPLAM	540,00
	Yapı-E	Zemin Kat	204,30
		1. Normal Kat	204,30
	TOPLAM		408,60
	Hangar-1	Zemin Kat	602,00
		TOPLAM	602,00
	Hangar-2	Zemin Kat	602,00
		TOPLAM	602,00
	Hangar-3	Zemin Kat	602,00
		TOPLAM	602,00
	Hangar-4	Zemin Kat	612,00

		1. Normal Kat	612,00
		TOPLAM	1.224,00
	Hangar-5	Zemin Kat	437,00
		TOPLAM	437,00
	Hangar-C	Zemin Kat	604,00
		1. Normal Kat	604,00
		TOPLAM	1.208,00
	Sundurma-A	Zemin Kat	764,00
		TOPLAM	764,00
	Sundurma-B	Zemin Kat	1.302,00
		TOPLAM	1.302,00
	Sundurma-D	Zemin Kat	248,17
		TOPLAM	248,17
	İlave Depo Binası	Zemin Kat	924,93
		TOPLAM	924,93
	Hamurhane	Zemin Kat	593,30
		TOPLAM	593,30
	Bisküvi İmalathane	Zemin Kat	1.292,00
		TOPLAM	1.292,00
	Un Deposu	Zemin Kat	185,00
		TOPLAM	185,00
	Güvenlik Kulübesi	Zemin Kat	20,00
		TOPLAM	20,00
	Otopark Sundurması	Zemin Kat	130,00
		TOPLAM	130,00
	Matbaa	Zemin Kat	35,00
		TOPLAM	35,00
	Sundurma-1	Zemin Kat	27,00
		TOPLAM	27,00
	Sundurma-2	Zemin Kat	15,00
		TOPLAM	15,00
	Sundurma-3	Zemin Kat	20,00
		TOPLAM	20,00
	Trafo-1	Zemin Kat	21,00
		TOPLAM	21,00
	Trafo-2	Zemin Kat	21,00
	TOPLAM	21,00	
	TOPLAM	11.718,00	
6058 ada 11 parsel	İdari bina	Zemin Kat	319,00
		1. Normal Kat	319,00
		TOPLAM	638,00
	Depo Binası	Zemin Kat	15.500,00
	TOPLAM	15.500,00	
	TOPLAM	16.138,00	
	GENEL TOPLAM	27.856,00	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	3055 no.lu parsel Prefabrik betonarme (Sundurma A, Sundurma B, Hamurhane) Betonarme (İdari Bina, Sosyal Bina, Yapı E, Trafo 1, Trafo 2) Yığma (Güvenlik Kulübesi) Çelik konstrüksiyon (Hangar 1, Hangar 2, Hangar 3, Hangar 4, Hangar 5, Hangar C, İlave Depo, Bisküvi İmalathane) Sundurma (Sundurma D, Sundurma 1, Sundurma 2, Sundurma 3, Matbaa, Otopark Sundurması) 6058 ada 11 no.lu parsel Prefabrik betonarme (Depo Binası) Betonarme (İdari Bina)
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3055 no.lu parsel 1 katlı: Zemin kat (Diğer Yapılar) 2 katlı: Zemin kat ve 1 normal kat (İdari Bina, Yapı E, Hangar C) Teras katı (Un Deposu) 6058 ada 11 no.lu parsel 1 katlı: Zemin kat (Depo Binası) 2 katlı: Zemin kat ve 1 normal kat (İdari Bina)
Bina Toplam İnşaat Alanı	3055 no.lu parsel 11.718 m ² (Yasal ve mevcut durum) 6058 ada 11 no.lu parsel 16.138 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	3055 no.lu parsel ~4, 9, 41 6058 ada 11 no.lu parsel ~1
Dış Cephe	Siva üzeri dış cephe boyası (Betonarme yapılar) Alüminyum kompozit kaplama (Diğer yapılar)
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke ve su deposu
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 Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Fabrika (3055 no.lu parsel) Depo (6058 ada 11 no.lu parsel)
Alanı	3055 no.lu parsel 11.718 m ² (Yasal ve mevcut durum) 6058 ada 11 no.lu parsel 16.138 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Zemin	Laminat parke, seramik ve ıslak hacimlerde fayans (idari binalar) Seramik ve beton (Diğer yapılar)
Duvar	Siva üzeri boya ve ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Sandviç panel, asmolen alçıpan tavan
Aydınlatma	Floresan aydınlatma ve spot

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

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan binalar onaylı mimari projeleri ile uyumludur. Kayseri OSB Müdürlüğünde ve Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumda aykırılığı bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parsel Türkiye'nin en büyük OSB'lerinden Kayseri OSB içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 6058 ada 11 no.lu parsel Kayseri Serbest Bölge içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parselin 6. Cadde'ye yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 6058 ada 11 no.lu parselin 14. Cadde'ye yaklaşık 75 m, 17. Cadde'ye ise yaklaşık 200 m cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parselin üzerindeki fabrika mevcutta faal durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 6058 ada 11 no.lu parselin üzerinde bulunan yapının inşasında kullanılan malzemeler niteliklidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parselin üzerinde yer alan yapıların işçiliği orta kalitededir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parselin 3. kişilere devrinde ilgili OSB Müdürlüğünden uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 6058 ada 11 no.lu parselin devrinde Ticaret Bakanlığı Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğünün izni gerekmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki yapıların mevcut kullanıma uygun cins tashihi yapılmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parselin üzerinde yer alan yapı 38 yaşında yapılar 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 değerlemede 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 taşınmazların yer aldığı pazarda “Fabrika” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkule ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında arsa değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin 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, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Redstone Via	Yıldız Emlak	Mal Sahibi	Redstone Via
		555 071 83 84	530 346 22 09	532 413 58 66	555 071 83 84
		Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3
	Satış Fiyatı (TL)	93.000.000	40.800.000	63.060.000	85.750.000
	Yüz Ölçümü (m²)	12.418	5.100	7.250	10.000
	Birim Fiyatı (TL/m²)	7.489	8.000	8.698	8.575
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılmış (2025 Eylül)	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	5%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	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	Benzer	Dezavantajlı	Benzer	Benzer
		0%	10%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	Benzer	Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
		0%	-10%	-5%	-5%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
	0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		7.864	7.600	7.850	7.739

* Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parselin konumlu olduğu OSB'de yapılan araştırmalar ve Kayseri OSB İmar Müdürlüğünden alınan bilgiler neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların birim fiyatlarının konumlu olduğu OSB, imar durumları, yol cephesi, yüz ölçümleri, topografik yapıları gibi durumlarına göre değişkenlik gösterdiği öğrenilmiştir. Kayseri OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 2025 yılı arsa tahsis bedelinin 5.000 TL/m² olarak satışa sunulup ihale yöntemiyle devredileceği bilgisi edinilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parselin birim satış değerinin değer tarihi itibarıyla 7.500-8.000 TL/m² aralığında değere sahip olduğu kanısına varılmıştır.

Fabrika Emsalleri / Kiralık

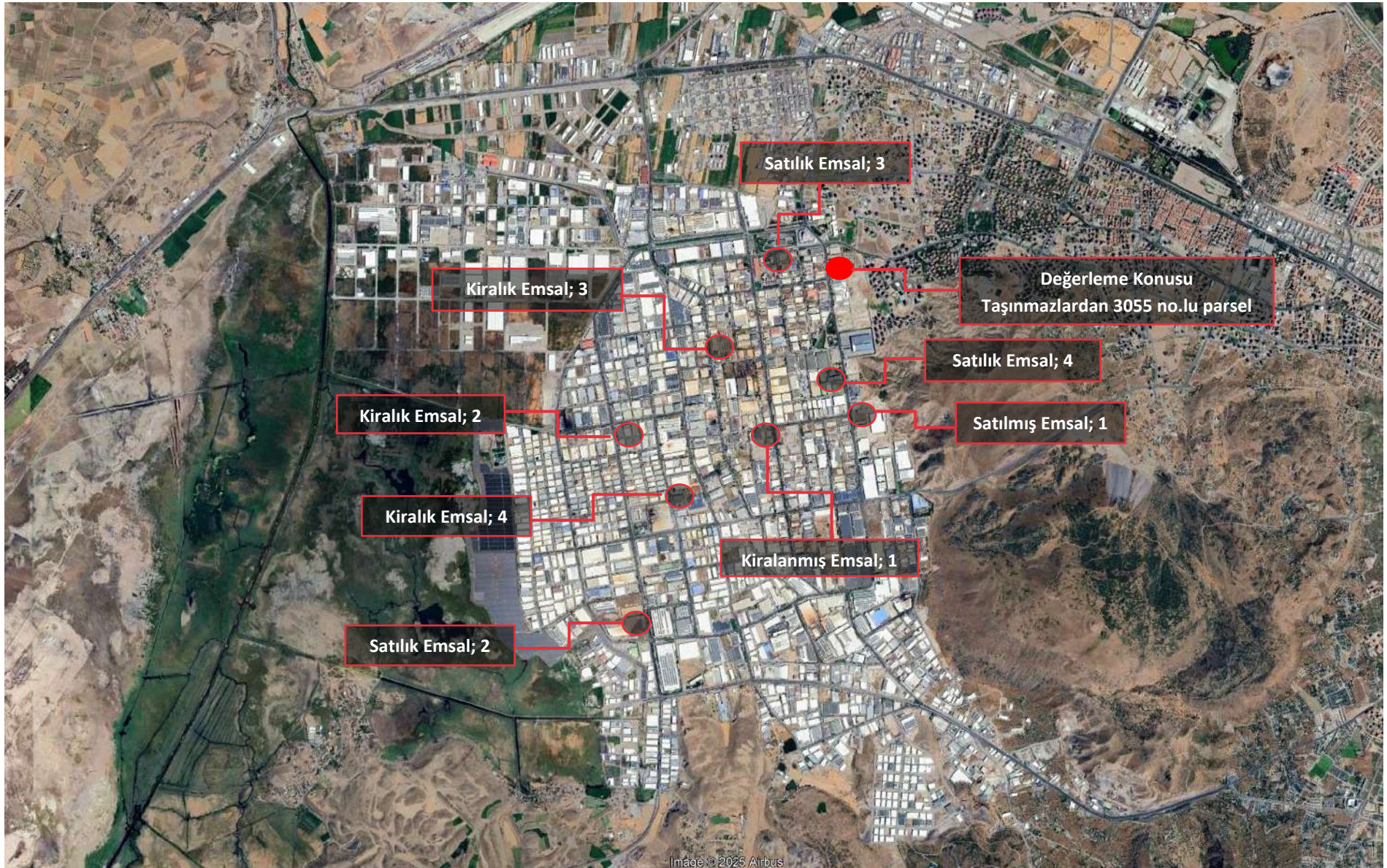
KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Redstone Via	Mal Sahibi	Mal Sahibi
		555 071 83 84	-	532 214 44 82
		534 636 45 01		
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3
		4		
Kira Fiyatı (TL/ay)		525.000	500.000	330.000
Alanı (m ²)		5.000	4.500	2.700
Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		105	111	122
Kiralama Durumu		Kiralanmış (2025 Ocak)	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi		22%	10%	10%
Pazarlık Payı		0%	-5%	-5%
Mülkiyet Durumu		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
Kiralama Koşulları		Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
Yenileme Masrafları		Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Niteliksiz
		0%	0%	10%
Konum		Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		0%	5%	0%
Kullanım Alanı		Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük
		-5%	-5%	-10%
Bina Yaşı		25	25	20
		-9%	-9%	-13%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
Konfor Koşulları		Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		110	106	109
				101

* Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, yapı kalitesi ve konumuna bağlı olarak değişkenlik gösterdiği bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazlardan 3055 no.lu parselin birim kira değerinin ise yapının kapalı alanı, arsa büyüklüğüne ve yapı kalitesi dikkate alındığında değer tarihi itibarıyla 105-110 TL/m²/ay aralığında değere sahip olduğu kanısına varılmıştır.

Emsal Krokisi



Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi	Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğü	Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğü	Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğü	Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğü
	0352 311 39 87	0352 311 39 87	0352 311 39 87	0352 311 39 87
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)	36.247.000	504.637.000	27.660.000	14.870.000
Yüz Ölçümü (m²)	14.453	201.218	9.298	4.999
Birim Fiyatı (TL/m²)	2.508	2.508	2.975	2.975
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Satılmış (2025 Ocak)	Satılmış (2025 Ocak)	Satılmış (2025 Aralık)
	Piyasa Düzeltmesi	19%	19%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	0,70	0,70	0,70
		0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%
	Konum	Benzer	Dezavantajlı	Benzer
		0%	10%	0%
	Yüz Ölçümü	Benzer	Küçük	Benzer
		0%	-10%	0%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer				
	2.972	2.972	2.975	2.975

* Değerleme konusu taşınmazlardan 6508 ada 11 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlardan 6508 ada 11 no.lu parselin konumlu olduğu Kayseri Serbest bölge yapılan araştırmalar ve Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğünden alınan bilgiler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazla benzer imar lejandına sahip arsaların birim fiyatlarının konum, yüz ölçümü farkı göz etmeksizin 70 USD/m² olduğu öğrenilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 6508 ada 11 no.lu parselin birim satış değerinin değer tarihi itibarıyla 2.950-3.000 TL/m² aralığında olduğu kanısına varılmıştır.

Fabrika Emsalleri / Kiralık

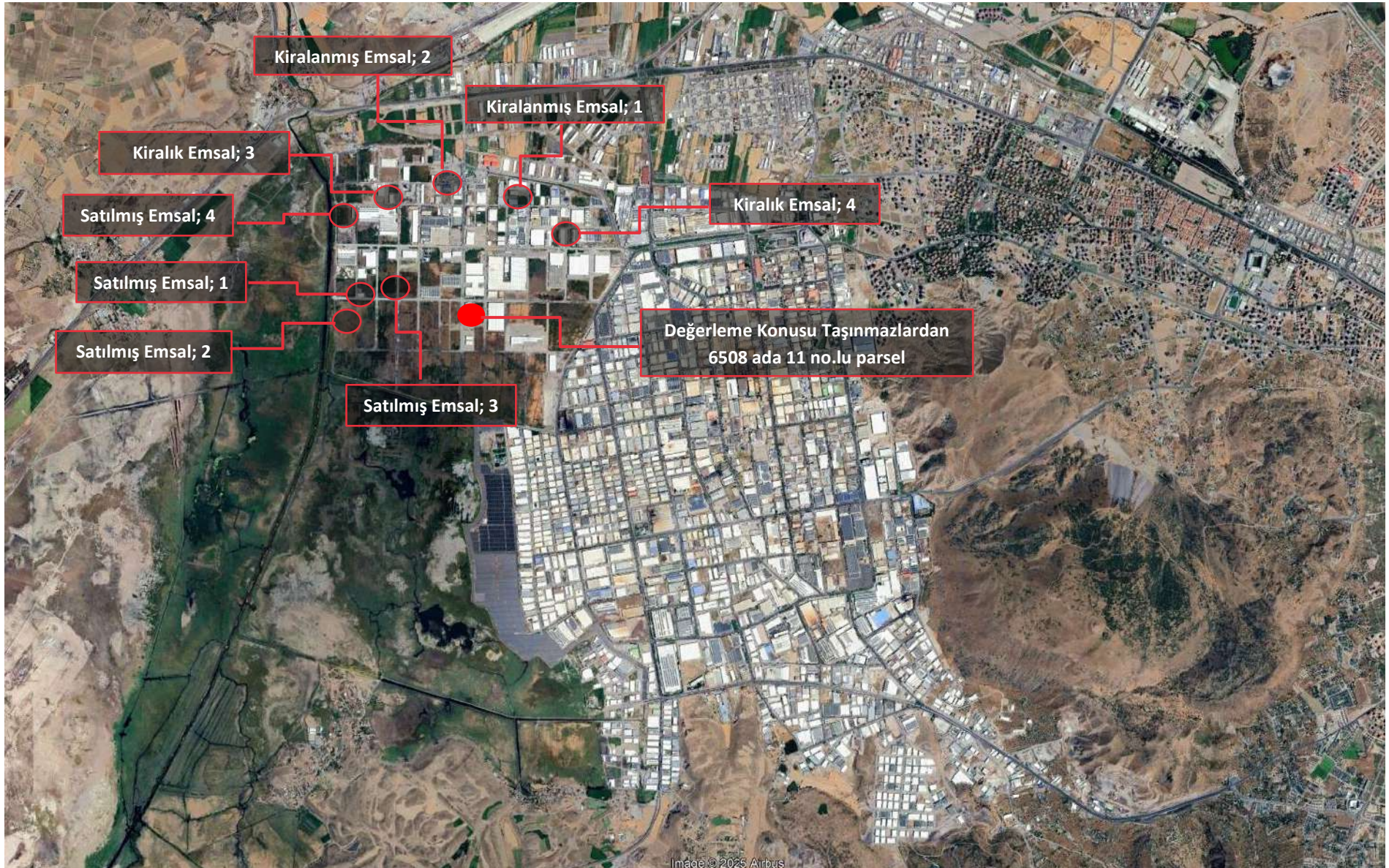
KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	İrtibat Bilgisi	Redstone Via	Mal Sahibi	Mal Sahibi
		555 071 83 84	-	-
				Harun Alibeyoğlu Gayrimenkul
				538 986 17 14
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3
	Kira Fiyatı (TL/ay)	625.000	400.000	1.500.000
	Alanı (m ²)	7.000	4.700	14.000
	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	89	85	107
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	Kiralanmış (2025 Ocak)	Kiralanmış (2025 Mart)	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	22%	18%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Benzer Nitelikte
		0%	10%	0%
				25%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Küçük	Küçük	Benzer
		-10%	-10%	0%
	Bina Yaşı	10	5	5
		7%	4%	4%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		106	103	105
				100

* Değerleme konusu taşınmazlardan 6508 ada 11 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, yapı kalitesi ve konumuna bağlı olarak değişkenlik gösterdiği bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazlardan 6058 ada 11 no.lu parselin birim kira değerinin ise yapının kapalı alanı, arsa büyüklüğüne ve yapı kalitesi dikkate alındığında değer tarihi itibarıyla 100-105 TL/m²/ay aralığında değere sahip olduğu kanısına varılmıştır.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmaza 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.

ARSA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değerleri (TL)
3055 Parsel	15.500,79	7.750	120.130.000
6508 ada 11 parsel	22.322,78	2.975	66.410.000
TOPLAM DEĞERİ			186.540.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değeri ile birlikte 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, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazla benzer nitelikte yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Adana	Fabrika	2025	10.000 m ²	18.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2025	7.000 m ²	18.000 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiş olup yukarıda yer alan birim maliyetler paçal maliyetlerdir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değerleri (TL)
3055 Parsel	15.500,79	7.750	120.130.000
6508 ada 11 parsel	22.322,78	2.975	66.410.000
TOPLAM DEĞERİ			186.540.000

BİNA DEĞERLERİ					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
3055 Parsel	İdari Bina	496,00	18.250	51%	4.412.850
	Sosyal Bina	540,00	18.250	51%	4.804.313

	Yapı-E	408,60	18.250	5%	7.102.745
	Hangar-1	602,00	15.500	51%	4.548.863
	Hangar-2	602,00	15.500	51%	4.548.863
	Hangar-3	602,00	15.500	51%	4.548.863
	Hangar-4	1.224,00	15.500	15%	16.173.630
	Hangar-5	437,00	15.500	15%	5.774.409
	Hangar-C	1.208,00	15.500	5%	17.834.610
	Sundurma-A	764,00	15.500	5%	11.279.505
	Sundurma-B	1.302,00	15.500	5%	19.222.403
	Sundurma-D	248,17	9.000	5%	2.127.437
	İlave Depo Binası	924,93	15.500	12%	12.651.886
	Hamurhane	593,30	16.750	51%	4.844.665
	Bisküvi İmalathane	1.292,00	15.500	51%	9.762.675
	Un Deposu	185,00	8.500	15%	1.340.556
	Güvenlik Kulübesi	20,00	7.750	15%	132.138
	Otopark Sundurması	130,00	7.750	15%	858.894
	Matbaa	35,00	7.750	15%	231.241
	Sundurma-1	27,00	7.750	15%	178.386
	Sundurma-2	15,00	7.750	15%	99.103
	Sundurma-3	20,00	7.750	15%	132.138
	Trafo-1	21,00	8.500	15%	152.171
	Trafo-2	21,00	8.500	15%	152.171
	TOPLAM				132.914.512
6058 ada 11 parsel	İdari bina	638,00	24.500	1%	15.474.690
	Depo Binası	15.500,00	18.500	1%	283.882.500
	TOPLAM				299.357.190
	GENEL TOPLAM				432.271.702

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER

Ada/Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
3055 Parsel	Beton Duvar	500,00	1250	625.000
	Tel Çit	200,00	550	111.000
	Saha Kilit Parke	3.600,00	975	3.510.000
	TOPLAM DEĞERİ			4.246.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Arsa Değeri	186.540.000 TL
Bina Değeri	432.271.702 TL
Harici Müteferrik İşler	4.246.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	623.057.702 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	623.055.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikteki mülklerin kiraya konu oldukları tespit edilmiş olup konu taşınmaz 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 5.000 m² yüz ölçümlü arsa üzerine 3.500 m² kapalı alanlı fabrika, aylık 370.000 TL getirili fabrika 75.000.000 TL bedelle satılıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 370.000 \text{ TL} / 75.000.000 \text{ TL} = 0,059$$

- OSB içerisinde yer alan 10.132 m² arsa üzerinde konumlu 7.500 m² kapalı alanlı fabrika, 165.000.000 TL bedel ile satılık olup aylık 840.000 TL bedel ile kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 840.000 \text{ TL} / 165.000.000 \text{ TL} = 0,061$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 100-110 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARININ TOPLAM DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazların Değeri (TL)
3055 Parsel	11.718,00	107,0	1.253.826	6,00%	250.765.000
6058 ada 11 parsel	16.138,00	103,0	1.662.214	6,00%	332.445.000
YAKLAŞIK DEĞERİ					583.210.000

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 taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandi ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 3055 no.lu parsel için “Fabrika”, 6058 ada 11 no.lu parsel için ise “Depo” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
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 Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL ¹ ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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 m²'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 SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Bu değerleme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı ya da gayrimenkul yatırım fonu portföyü değerlemesi ya da bu portföylere dahil edilme amacıyla hazırlanmadığı için “Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş” bilgisine yer verilmemiştir.

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

Yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazların mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Ancak taşınmazların yasal evrakları doğrultusunda cins tashihi yapılmamış olup taşınmazların mevcut kullanımlarıyla uyumlu olarak cins tashihi yapıldıktan sonra yasal süreçleri tamamlanacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parsel üzerinde “4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nun 18. Maddesine istinaden taşınmazın icra yoluyla satışları dahil 3. kişilere devrinde organize sanayi bölgesinden uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı 6058 ada 11 no.lu parsel üzerinde ise “Kayseri Serbest Bölge dahilinde parsellerin satışa konu edilmesi durumunda Ticaret Bakanlığı Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğü’nün yazılı izni aranacaktır.” beyanı bulunmaktadır. Taşınmazlar üzerindeki kayıtlarının taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3055 no.lu parsel üzerinde bulunan “4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nun 18. maddesine istinaden taşınmazın icra yoluyla satışları dahil 3. kişilere devrinde organize sanayi bölgesinden uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanına göre konu taşınmazın 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan 6058 ada 11 no.lu parsel üzerinde bulunan “Kayseri Serbest Bölge dahilinde parsellerin satışa konu edilmesi durumunda Ticaret Bakanlığı Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğü’nün yazılı izni aranacaktır.” beyanına göre ise konu taşınmazın 3 satışa konu edilmesi durumunda Ticaret Bakanlığı Kayseri Serbest Bölge Müdürlüğü’nün yazılı izni gerekmektedir.

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 taşınmazlar “Arsa” niteliğinde olup taşınmazların üzerinde yasal evrakları bulunan fabrika ve depo yapıları bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Ada/Parsel	Maliyet Yaklaşımı (TL)	Gelir Yaklaşımı (TL)
3055 no.lu Parsel	257.290.000	250.765.000
6508 Ada 11 no.lu Parsel	365.770.000	332.445.000

Maliyet yaklaşımında taşınmazların üzerinde konumlu olduğu arsa, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Arsa üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılardaki yıpranmalar da dikkate alınarak yapılar için değer takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise taşınmazların yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazar da yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, değerlendirme konusu taşınmazlar için arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olması dikkate alınarak maliyet yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır. Ayrıca, 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 TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	623.055.000 TL	Altıyüzyirmiüçmilyonaltıyüzellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	747.666.000 TL	Yediyüzkırkyedimilyonaltıyüzaltmışaltıbin.-TL

Mehmet Arif KAHRAMAN
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 922227

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-11-2025-11:38



Kaydı Oluşturan: YENER BÜYÜKNALBANT (OYLUM SİNAİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/3055
Taşınmaz Kimlik No:	7207986	AT Yüzölçümü(m2):	15500.79
İl/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ANBAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ORGANİZE SANAYİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3110	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	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 kişilerdevrinde OSB dn uygunluk görüşü alınması zorunludur.) Tarih: -31/01/2019 Sayı: -01-122(Şablon: Diğer)	(SN:6422332) KAYSERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6450040366	Melikgazi - 07-02-2019 17:09 - 4639	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
136710113	(SN:6748595) OYLUM SİNAİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15500.79	15500.79	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 28-04-2011 9892	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Rf4_0wHJYKR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-11-2025-11:38

**Kaydı Oluşturan: YENER BÜYÜKNALBANT (OYLUM SİNAİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6508/11
Taşınmaz Kimlik No:	118288992	AT Yüzölçümü(m2):	22322.78
il/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	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:	121/12023	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KAYSERİ SERBEST BÖLGE DAHİLİNDE PARSELLERİN SATIŞA KONU EDİLMESİ DURUMUNDA TİCARET BAKANLIĞI KAYSERİ SERBEST BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZILI İZNİ ARANACAKTIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Melikgazi - 12-10-2018 09:27 - 40611	
Beyan	Diğer (Konusu: KAYSERİ SERBEST BÖLGE DAHİLİNDE PARSELLERİN		Melikgazi -	

1 / 3

	SATIŞA KONU EDİLMESİ DURUMUNDA TİCARET BAKANLIĞI KAYSERİ SERBEST BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZILI İZNİ ARANACAKTIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		12-10-2018 09:27 - 40611	
Beyan	Diğer (Konusu: KAYSERİ SERBEST BÖLGE DAHİLİNDE PARSELLERİN SATIŞA KONU EDİLMESİ DURUMUNDA TİCARET BAKANLIĞI KAYSERİ SERBEST BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZILI İZNİ ARANACAKTIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Melikgazi - 12-10-2018 09:27 - 40611	
Beyan	Diğer (Konusu: KAYSERİ SERBEST BÖLGE DAHİLİNDE PARSELLERİN SATIŞA KONU EDİLMESİ DURUMUNDA TİCARET BAKANLIĞI KAYSERİ SERBEST BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZILI İZNİ ARANACAKTIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Melikgazi - 12-10-2018 09:27 - 40611	
Beyan	Diğer (Konusu: KAYSERİ SERBEST BÖLGE DAHİLİNDE PARSELLERİN SATIŞA KONU EDİLMESİ DURUMUNDA TİCARET BAKANLIĞI KAYSERİ SERBEST BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZILI İZNİ ARANACAKTIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Melikgazi - 12-10-2018 09:27 - 40611	
Beyan	Diğer (Konusu: KAYSERİ SERBEST BÖLGE DAHİLİNDE PARSELLERİN SATIŞA KONU EDİLMESİ DURUMUNDA TİCARET BAKANLIĞI KAYSERİ SERBEST BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZILI İZNİ ARANACAKTIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Melikgazi - 12-10-2018 09:27 - 40611	
Beyan	Diğer (Konusu: KAYSERİ SERBEST BÖLGE DAHİLİNDE PARSELLERİN SATIŞA KONU EDİLMESİ DURUMUNDA TİCARET BAKANLIĞI KAYSERİ SERBEST BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZILI İZNİ ARANACAKTIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Melikgazi - 12-10-2018 09:27 - 40611	
Beyan	Diğer (Konusu: KAYSERİ SERBEST BÖLGE DAHİLİNDE PARSELLERİN SATIŞA KONU EDİLMESİ DURUMUNDA TİCARET BAKANLIĞI KAYSERİ SERBEST BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZILI İZNİ ARANACAKTIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Melikgazi - 12-10-2018 09:27 - 40611	
Beyan	Diğer (Konusu: KAYSERİ SERBEST BÖLGE DAHİLİNDE PARSELLERİN SATIŞA KONU EDİLMESİ DURUMUNDA TİCARET BAKANLIĞI KAYSERİ SERBEST BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZILI İZNİ ARANACAKTIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		Melikgazi - 12-10-2018 09:27 - 40611	
Beyan	Diğer (Konusu: KAYSERİ SERBEST BÖLGE DAHİLİNDE PARSELLERİN SATIŞA KONU EDİLMESİ DURUMUNDA TİCARET BAKANLIĞI KAYSERİ		Melikgazi - 12-10-2018 09:27 -	

2 / 3

	SERBEST BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZILI İZİNİ ARANACAKTIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)		40611	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
831980317	(SN:6748595) OYLUM SİNAİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22322,78	22322,78	Satış 06-08-2024 53789	-

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

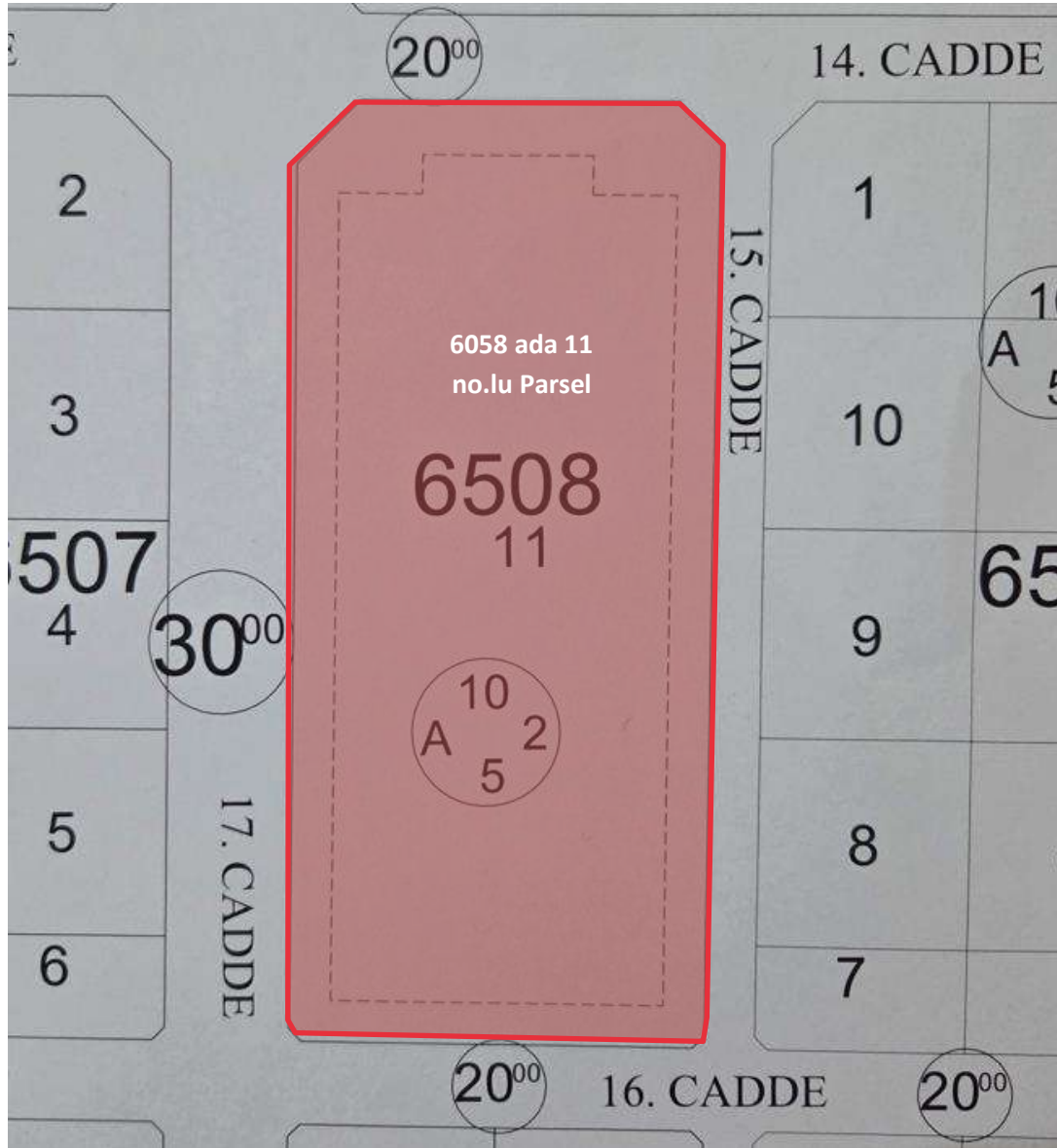
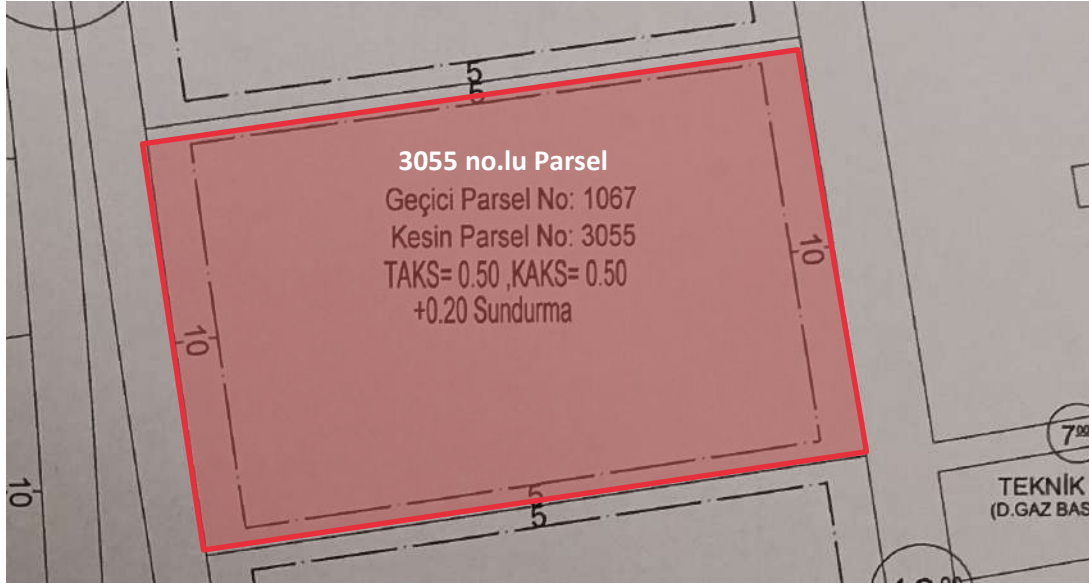
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **NsVIL7msUjM** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 2: Tapu Senetleri

İli		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçesi		 TAPU SENEDİ					
Mahallesi							
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00 58.59				3055	ha m ² dm ²		
Niteliği		Yüzölçümü					
Planındadır							
Sınırı		Zemin Sistem No : 7207986					
Edinme Sebebi		TANANLI YESİM GIDA SANAYİ VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken OYLUM SINAI YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden					
Sahibi		OYLUM SINAI YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ Tanı					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tanhi	Gittisi
Cilt No.		9892	32	3110		28/04/2011	Cilt No.
Sahife No.		 D. M. O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: Bu belgeyi bir nüsha olarak alarak tapu müdürlüğüne müracaat edilmelidir. Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden sonra Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

Ek 3: İmar Durumları



59

60

61

62

63

64

YAPI RUHSATI Building Licence										Sahit / Witness	
1. Ruhsat Verilen Kısım: KAYSERİ SERBEST BÖLGE YOLU DİĞİ										11. Ruhsat no: 11488821	
2. Ruhsat veriliş yeri ve adresi İ: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZİ Koy: ... Muhafızlık: ZARAR 38 MİL. Harita tescim kodu: 85 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Çiğme adı: 14 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tescim kodu: 14 Değer no: 35 Site adı: ...										9. Ruhsatın veriliş tarihi 1. Yeri: ☒ 10. Ruhsatın veriliş tarihi 19.02.2023 2023/15 14. İmar planı onay tarihi ... 15. İmar durum bel. tarihi ... 2023/10 16. Parçeleme plan onay tarihi 17.04.2023 19. Parçeleme kullanma onayı FABRİKALANMISARÇ 20. Parçeleme alanı (m ²) 22.02.8 21. Tapu sicil belgesi veriliş tarihi MELİKGAZİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ 22. Tapu sicil belgesi tarihi ... 23. Tapu sicil belgesi no ... 24. ÇED raporu onay tarihi 25. Proje onay tarihi 26. Mülkiyet raporu onay tarihi 27. Ruhsatın geçerlik tarihi ... 28. ... 29. ... 30. ...	
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhhidinin			Şantiye Şefinin					
32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no YENER BÜYÜKGÜLBAŞI, OYUN SİNAİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ, 5918055118 33. Oda sicil no 34. Oda sicil no 35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı NİHAZİSİNİ 36. Vergi kimlik no 9450490000 37. Adres KAYSERİ SERBEST BÖLGE YOLU DİĞİ MELİKGAZİ 38. Adres KAYSERİ SERBEST BÖLGE YOLU DİĞİ / KAYSERİ			33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no YENER BÜYÜKGÜLBAŞI, OYUN SİNAİ YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ, 5918055118 34. Oda sicil no 35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı NİHAZİSİNİ 36. Vergi kimlik no 9450490000 37. Adres KAYSERİ SERBEST BÖLGE YOLU DİĞİ / KAYSERİ 38. Adres KAYSERİ SERBEST BÖLGE YOLU DİĞİ / KAYSERİ			33. Adı soyadı, unvanı ABDULLAH BAKIR, MİLİTAR 34. TC kimlik no 50705310086 35. Oda sicil no 32213 36. Bağlı olduğu vergi dairesi 7.07.2023 37. Adres BAHÇELİEVLER MAH. BAĞÇELİEVLER CAD. ÜMİT SİTESİ SİTESİ NO: 48.10 KAPİ NO: 10 TALAN / KAYSERİ					
Form Düzenlenen Kurumun İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler	
51. Kuvvetli alanın alanı (m ²) 52. Değerlendirme alanı (m ²) 53. Toplam alan (m ²) 54. Toplam yapı alanı (m ²) 55. Sanatçı yapı sayısı 56. Yapı başlangıç tarihi 57. Yapı tamamlandığı tarihi 58. Yapı tamamlandığı tarihi 59. Yapı tamamlandığı tarihi 60. Yapı tamamlandığı tarihi 61. Yapı tamamlandığı tarihi 62. Yapı tamamlandığı tarihi 63. Yapı tamamlandığı tarihi 64. Yapı tamamlandığı tarihi 65. Yapı tamamlandığı tarihi 66. Yapı tamamlandığı tarihi 67. Yapı tamamlandığı tarihi 68. Yapı tamamlandığı tarihi 69. Yapı tamamlandığı tarihi 70. Yapı tamamlandığı tarihi 71. Yapı tamamlandığı tarihi 72. Yapı tamamlandığı tarihi 73. Yapı tamamlandığı tarihi 74. Yapı tamamlandığı tarihi 75. Yapı tamamlandığı tarihi 76. Yapı tamamlandığı tarihi 77. Yapı tamamlandığı tarihi 78. Yapı tamamlandığı tarihi 79. Yapı tamamlandığı tarihi 80. Yapı tamamlandığı tarihi										51. Kuvvetli alanın alanı (m ²) 52. Değerlendirme alanı (m ²) 53. Toplam alan (m ²) 54. Toplam yapı alanı (m ²) 55. Sanatçı yapı sayısı 56. Yapı başlangıç tarihi 57. Yapı tamamlandığı tarihi 58. Yapı tamamlandığı tarihi 59. Yapı tamamlandığı tarihi 60. Yapı tamamlandığı tarihi 61. Yapı tamamlandığı tarihi 62. Yapı tamamlandığı tarihi 63. Yapı tamamlandığı tarihi 64. Yapı tamamlandığı tarihi 65. Yapı tamamlandığı tarihi 66. Yapı tamamlandığı tarihi 67. Yapı tamamlandığı tarihi 68. Yapı tamamlandığı tarihi 69. Yapı tamamlandığı tarihi 70. Yapı tamamlandığı tarihi 71. Yapı tamamlandığı tarihi 72. Yapı tamamlandığı tarihi 73. Yapı tamamlandığı tarihi 74. Yapı tamamlandığı tarihi 75. Yapı tamamlandığı tarihi 76. Yapı tamamlandığı tarihi 77. Yapı tamamlandığı tarihi 78. Yapı tamamlandığı tarihi 79. Yapı tamamlandığı tarihi 80. Yapı tamamlandığı tarihi	
Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri	
61. Zemin Durumu 62. Zemin Durumu 63. Zemin Durumu 64. Zemin Durumu 65. Zemin Durumu 66. Zemin Durumu 67. Zemin Durumu 68. Zemin Durumu 69. Zemin Durumu 70. Zemin Durumu 71. Zemin Durumu 72. Zemin Durumu 73. Zemin Durumu 74. Zemin Durumu 75. Zemin Durumu 76. Zemin Durumu 77. Zemin Durumu 78. Zemin Durumu 79. Zemin Durumu 80. Zemin Durumu										61. Zemin Durumu 62. Zemin Durumu 63. Zemin Durumu 64. Zemin Durumu 65. Zemin Durumu 66. Zemin Durumu 67. Zemin Durumu 68. Zemin Durumu 69. Zemin Durumu 70. Zemin Durumu 71. Zemin Durumu 72. Zemin Durumu 73. Zemin Durumu 74. Zemin Durumu 75. Zemin Durumu 76. Zemin Durumu 77. Zemin Durumu 78. Zemin Durumu 79. Zemin Durumu 80. Zemin Durumu	
Yapı Projeleri										Yapı Projeleri	
50. Çizim tarihi 51. Çizim tarihi 52. Çizim tarihi 53. Çizim tarihi 54. Çizim tarihi 55. Çizim tarihi 56. Çizim tarihi 57. Çizim tarihi 58. Çizim tarihi 59. Çizim tarihi 60. Çizim tarihi										50. Çizim tarihi 51. Çizim tarihi 52. Çizim tarihi 53. Çizim tarihi 54. Çizim tarihi 55. Çizim tarihi 56. Çizim tarihi 57. Çizim tarihi 58. Çizim tarihi 59. Çizim tarihi 60. Çizim tarihi	

Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No :

0 0 0 0 0 1 0 6

1. Belgayı veren kurum KAYSERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ		2. Belganın verilis amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni		4. Belganın onay tarihi 16.06.2006		5. Belge no 01	
3. Belganın esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilave ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden		6. Pafta no 58-59		7. Ada no -		8. Parsel no 3055	
9. İmar planı onay tarihi 18.12.1996		10. Parselasyon planı onay tarihi --		11. İmar durumu tarih ve no 08.06.2006 2532		12. Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²) FABRİKA 15.514,00	
13. ÇED raporu onay tarihi --		14. Zemin etüdü onay tarihi --		15. Tapu tescil belgesi veren kurum MELİKGAZI TAPU SİC. MÜD.		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi 12083 25.12.2003	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 30.12.1982 2-18		18. Tadilat ruhsatı tarihi --		19. Ruhsat yenileme tarihi --		20. Yeniden ruhsat tarihi --	
21. Ruhsat takip no 2-18							
YAPI SAHİBİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN			
22. Adı soyadı, unvanı YEŞİM GIDA SANAYİ VE TİC. AŞ.		27. Adı soyadı, unvanı --		28. Hukuki durum AHMET KAMAŞIK İNŞAAT MÜH.		38. Oda sicil no --	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi GEVHER NESİBE		29. Kurum sicil no --		31. Vergi dairesi sicil no --		39. Büro tescil no --	
24. Vergi dairesi sicil no 9520336990		32. Sigorta sicil no --		34. Müteahhlik karnesi no --		42. Sözleşme tarihi ve no --	
25. Adres ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 6. CAD NO:11 KAYSERİ		35. Adresi --		43. Adres --		44. İmza --	
26. İmza --		36. İmza --		43. Adres --		44. İmza --	
45. Yapının ünitelerinin kullanım amacı FABRİKA		46. Ünite sayısı 1		47. Yüzölçümü (m ²) 1292		48. Benzer yapı sayısı 1	
49. Toplam yapı sayısı 1		50. Yapının taban alanı (m ²) 3517,63		51. Toplam taban alanı (m ²) 3517,63		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 3517,63	
53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		54. Yapı inşaat alanı (m ²) 3517,63		55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 3517,63		56. Yapının toplam kat sayısı 2	
57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 2		58. Yapının toplam kat sayısı 2		59. İlave kat sayısı --		60. Yapının yüksekliği (m) 8,3	
61. İlave kat yüksekliği (m) --		62. Yapının sınıfı IV		63. Yapının grubu A		64. 1 m ² maliyeti (YTL) 430	
65. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 1.512.581		66. Yapının arsa değeri (YTL) 186.168		67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 1.698.749		68. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 1.698.749	

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME			
☐ Uzaktan ısıtma kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☒ Soba ☐ Klima		☐ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma		☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor		☐ Kömürlük ☐ Sigınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu		☐ Yığma(Kargir) ☐ İskelet(Kargas) ☒ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		☐ Briket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton	
69. YAKIT CİNSİ		71. SICAK SU						75. DÖŞEME			
☒ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ ☐ Elektrik		☐ Termosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Müşterek		☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal				☐ Plak kırış ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap			

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlara Kısmi Kullanma İzni Düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve /veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb hizmetlerden faydalanamazlar. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıdaki yazılı adet daire..... adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve numarası	77. Ünitelerin adı	Konutun salon dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	TOPLAM
		78. Daire sayısı								
		79. Parke olan daire sayısı								
		80. Bir dairenin yüzölçümü								

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										104872825	
1. Başvuru veren kurum: KAYSERİ				2. Başvuru tarihi: 25/08/2017				3. Başvuru no: 39-19		4. Başvuru tarihi: 25/08/2017	
5. Başvuru adresi: KAYSERİ				6. Başvuru adresi: KAYSERİ				7. Başvuru adresi: KAYSERİ		8. Başvuru adresi: KAYSERİ	
9. Başvuru adresi: KAYSERİ				10. Başvuru adresi: KAYSERİ				11. Başvuru adresi: KAYSERİ		12. Başvuru adresi: KAYSERİ	
13. Başvuru adresi: KAYSERİ				14. Başvuru adresi: KAYSERİ				15. Başvuru adresi: KAYSERİ		16. Başvuru adresi: KAYSERİ	
17. Başvuru adresi: KAYSERİ				18. Başvuru adresi: KAYSERİ				19. Başvuru adresi: KAYSERİ		20. Başvuru adresi: KAYSERİ	
21. Başvuru adresi: KAYSERİ				22. Başvuru adresi: KAYSERİ				23. Başvuru adresi: KAYSERİ		24. Başvuru adresi: KAYSERİ	
25. Başvuru adresi: KAYSERİ				26. Başvuru adresi: KAYSERİ				27. Başvuru adresi: KAYSERİ		28. Başvuru adresi: KAYSERİ	
29. Başvuru adresi: KAYSERİ				30. Başvuru adresi: KAYSERİ				31. Başvuru adresi: KAYSERİ		32. Başvuru adresi: KAYSERİ	
33. Başvuru adresi: KAYSERİ				34. Başvuru adresi: KAYSERİ				35. Başvuru adresi: KAYSERİ		36. Başvuru adresi: KAYSERİ	
37. Başvuru adresi: KAYSERİ				38. Başvuru adresi: KAYSERİ				39. Başvuru adresi: KAYSERİ		40. Başvuru adresi: KAYSERİ	
41. Başvuru adresi: KAYSERİ				42. Başvuru adresi: KAYSERİ				43. Başvuru adresi: KAYSERİ		44. Başvuru adresi: KAYSERİ	
45. Başvuru adresi: KAYSERİ				46. Başvuru adresi: KAYSERİ				47. Başvuru adresi: KAYSERİ		48. Başvuru adresi: KAYSERİ	
49. Başvuru adresi: KAYSERİ				50. Başvuru adresi: KAYSERİ				51. Başvuru adresi: KAYSERİ		52. Başvuru adresi: KAYSERİ	
53. Başvuru adresi: KAYSERİ				54. Başvuru adresi: KAYSERİ				55. Başvuru adresi: KAYSERİ		56. Başvuru adresi: KAYSERİ	
57. Başvuru adresi: KAYSERİ				58. Başvuru adresi: KAYSERİ				59. Başvuru adresi: KAYSERİ		60. Başvuru adresi: KAYSERİ	
61. Başvuru adresi: KAYSERİ				62. Başvuru adresi: KAYSERİ				63. Başvuru adresi: KAYSERİ		64. Başvuru adresi: KAYSERİ	
65. Başvuru adresi: KAYSERİ				66. Başvuru adresi: KAYSERİ				67. Başvuru adresi: KAYSERİ		68. Başvuru adresi: KAYSERİ	
69. Başvuru adresi: KAYSERİ				70. Başvuru adresi: KAYSERİ				71. Başvuru adresi: KAYSERİ		72. Başvuru adresi: KAYSERİ	
73. Başvuru adresi: KAYSERİ				74. Başvuru adresi: KAYSERİ				75. Başvuru adresi: KAYSERİ		76. Başvuru adresi: KAYSERİ	
77. Başvuru adresi: KAYSERİ				78. Başvuru adresi: KAYSERİ				79. Başvuru adresi: KAYSERİ		80. Başvuru adresi: KAYSERİ	
81. Başvuru adresi: KAYSERİ				82. Başvuru adresi: KAYSERİ				83. Başvuru adresi: KAYSERİ		84. Başvuru adresi: KAYSERİ	
85. Başvuru adresi: KAYSERİ				86. Başvuru adresi: KAYSERİ				87. Başvuru adresi: KAYSERİ		88. Başvuru adresi: KAYSERİ	
89. Başvuru adresi: KAYSERİ				90. Başvuru adresi: KAYSERİ				91. Başvuru adresi: KAYSERİ		92. Başvuru adresi: KAYSERİ	
93. Başvuru adresi: KAYSERİ				94. Başvuru adresi: KAYSERİ				95. Başvuru adresi: KAYSERİ		96. Başvuru adresi: KAYSERİ	
97. Başvuru adresi: KAYSERİ				98. Başvuru adresi: KAYSERİ				99. Başvuru adresi: KAYSERİ		100. Başvuru adresi: KAYSERİ	

68

71

Ek 6: Yapı Kayıt Belgesi

 T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		 CSB01000418787201
YAPI KAYIT BELGESİ		
		Belge No : KAPDJGG7 Başvuru Numarası : 4187872 Düzenleme Tarihi : 21.12.2018
Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl: KAYSERİ, İlçe: MELİKGAZI, Mahalle: ANBAR, Cadde/Sokak: ORGANİZE SANAYİ 6. CADDE, Bina: 11, Ada: -, Parsel: 3055
Arsa Alanı	:	15514,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	1050,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i>		
<i>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.</i>		

Ek 7: Fotoğraflar





Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Mehmet Arif KAHRAMAN		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 27.02.1994		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Konya Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2013 – 2020		
İş Tecrübesi	2025-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2022-2025	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2021-2022	Canfen İnşaat A.Ş.	Harita Mühendisi
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:922227		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

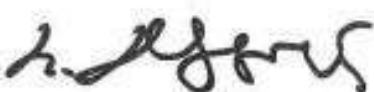
Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Şube Müdürü		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / 2009		
İş Tecrübesi	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
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme 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: 11.03.2022	Belge No: 922227
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca	
MEHMET ARİF KAHRAMAN	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	



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 Tebliğ'i 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





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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 Tebliğ"i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.08.2025

Belge No: 2025-02.14382

Sayın Mehmet Arif KAHRAMAN
(T.C. Kimlik No: 10576025444- Lisans No: 922227)

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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

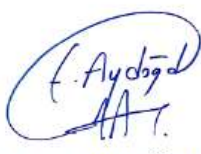
Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan