



Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

Fabrika

Değerleme

İncesu / Kayseri

Raporu

2024REVB344 / 05.07.2024

Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Organize Sanayi Bölgesi 16. Cadde No:4 Melikgazi / Kayseri

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda İncesu'da konumlu olan **"Fabrika"**nın pazar değerine yönelik **2024REVB344** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 56.625,16 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal ve mevcut durumda 11.672 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.07.2024	
Değer Tarihi	30.06.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	311.610.000 TL	Üçyüzonbirmilyonaltıyüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	373.932.000 TL	Üçyüzyetmişüçmilyondokuzyüzotuzikibin.-TL

*Taşınmazın 31.03.2024 tarihli pazar değeri 282.680.000.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

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 28.06.2024 tarih, 1676 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

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
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	45

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgesi dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.03.2024 ve 30.06.2024 tarihli değerleri takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Sultansazı OSB mahallesi 4. Cadde No:38 İncesu / Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, İncesu ilçesi, Sultansazı Mahallesi, 1004 ada 4 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	56.625,16 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı TAKS:0,25 E:1,00 H _{maks} : Teknoloji Gereği
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 2 (Yasal ve mevcut durum)	Yapım yılı: 2023
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	11.672m ² (Yasal ve mevcut durum)	

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%5,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20 Yıl
ARSA SATIŞ BİRİM DEĞERİ	2.200 TL/m ²
FABRİKA KİRA BİRİM DEĞERİ	67 TL/m ² /ay

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.06.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	311.610.000-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	373.932.000-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 05.07.2024 tarihinde, 2024REVB344 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, İncesu ilçesi, Sultansazı Mahallesi, 1004 ada 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.03.2024 ve 30.06.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No:922227) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.07.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.07.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret. A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1676 no.lu ve 28.06.2024 tarihli dayanak sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1676 no.lu ve 28.06.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, İncesu Mahallesi, 1004 ada 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.03.2024 ve 30.06.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.03.2024 ve 30.06.2024 tarihli değerleri takdir edilmiştir. Ayrıca müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgesi dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları aşağıda yer almaktadır;

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.01.2024	2023B473	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	245.055.000

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, Organize Sanayi Bölgesi 16. Cadde No:4 Melikgazi / Kayseri adresinde faaliyet gösteren Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

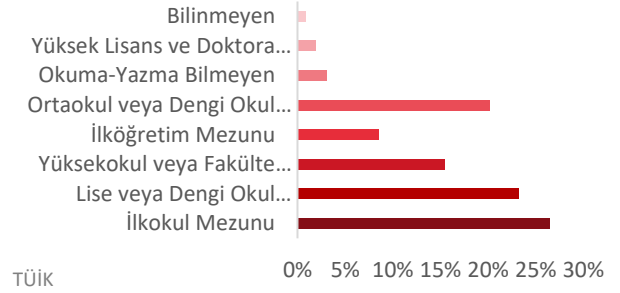
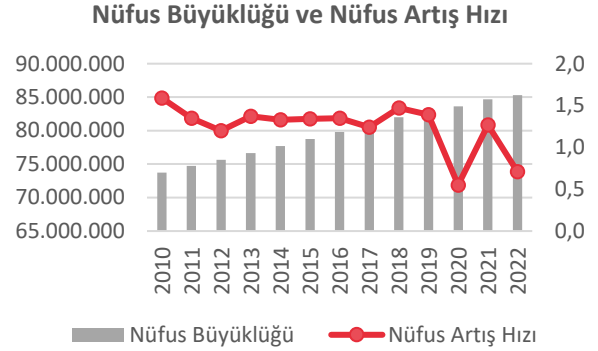
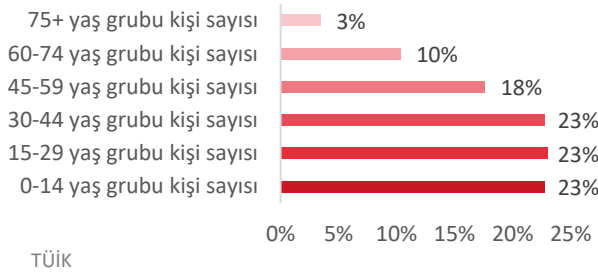
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 170.744.754 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

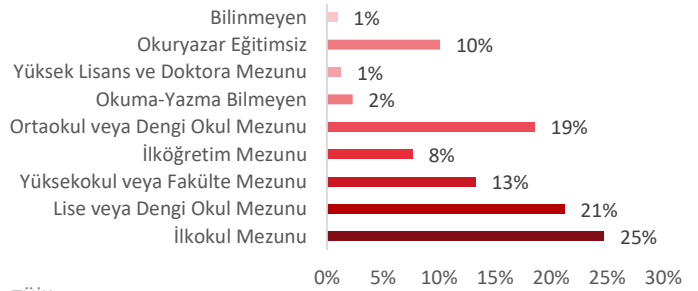
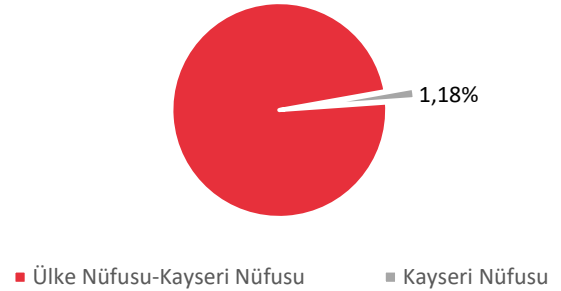
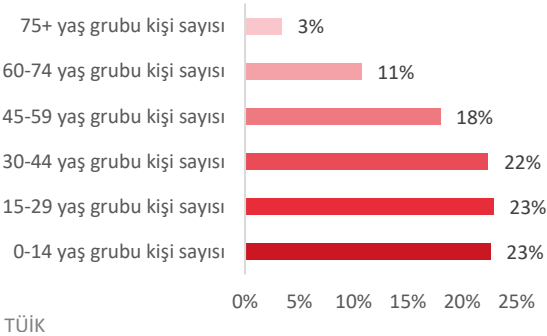
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

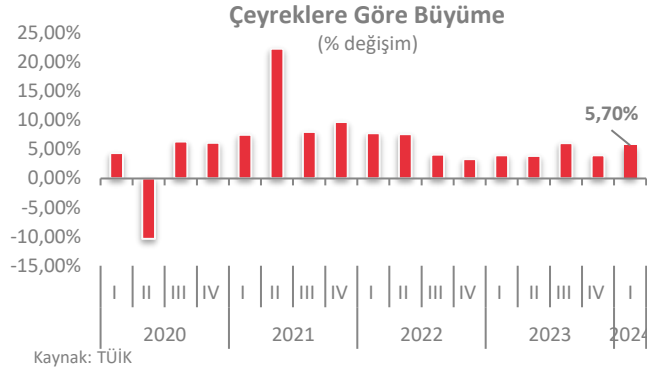
2023 yılında, Türkiye nüfusunun %1,18’nin ikamet ettiği Kayseri, 1.445.683 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 20. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2023 yılında yaklaşık yüzde 2,89 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,31 olduğu görülmüştür.

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

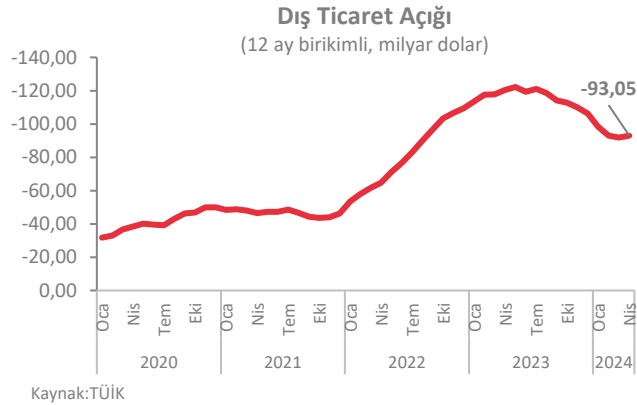


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 birinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %2,4 artış kaydetmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %4,0'dan %5,8'e yükselmiştir. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı da %4,0'dan %5,7'ye çıkmıştır. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ilk çeyreğinde 1 trilyon 158,1 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı yine özel sektör tüketiminden gelirken, net dış talep büyümeye pozitif katkı yapmıştır.



Mayıs ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin üzerinde gelirken yıllık enflasyonda yükseliş sürmüştür. TÜFE aylık %3,4 artarken yıllık enflasyon nisan ayındaki %69,8'den %75,5'e çıkmıştır. Haziran ve sonrasında baz etkisi kaynaklı olarak yıllık enflasyonda düşüş başlayabilecekken momentum göstergelerindeki sınırlı iyileşme zirvenin mayıs ayında geride kalmış olabileceğine işaret etmektedir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %2,0 artarken yıllık enflasyon nisan ayındaki %55,7'den %57,7'ye yükselmiştir.



Nisan ayında ihracat yıllık %0,1 artarak 19,3 milyar dolar olurken ithalat %4,0 yükselerek 29,1 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ihracat aylık bazda %3,5 daralırken ithalat %5,1 artış kaydedilmiştir. Dış ticaret açığı yıllık bazda Temmuz 2023'ten bu yana ilk kez genişlemiş ve 8,7 milyar dolardan 9,9 milyar dolara çıkmıştır. Nisan ayı verileri, ihracat ana pazarlarında ayrışmaya işaret etmektedir. İthalat tarafındaki veriler ise tüketime ilişkin göstergelerdeki hızlanma, iç talebin ikinci çeyreğe de dirençli bir başlangıç yaptığına yönelik sinyaller vermiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	İncesu
Mahallesi	Sultansazı
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1004
Parsel No	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Fabrika ve İdari binası ve Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	56.625,16 m ²
Malik / Hisse	Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşterinin tarafımıza ilettiği, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 28.06.2024 tarih, saat 15.12 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- İsmail oğlu Mustafa Ban'ın Fuzuli işgalindedir. (02.01.1976 tarih)

Şerhler Hanesinde;

- Geri Alım hakkı (2.995.114 TL bedel karşılığında.) (Malik/Lehtar: İncesu OSB) (12.01.2024 tarih ve 472 yevmiye no) *
- Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (12.01.2024 tarih ve 472 yevmiye no) **

*** Geri alım hakkı şerhin süresi 10 yıl olup süresi henüz dolmamıştır.**

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan "Geri alım hakkı" şerhine göre geri alım hakkı satanın, sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasıdır. Ayrıca geri alım hakkı, kişinin bir taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını başkasına devredip kararlaştırılan belirli şartlar gerçekleştikten sonra taşınmazı tek taraflı irade beyanı ile satın alma hakkı veren yenilik doğurucu bir haktır. Geri alım hakkı şerhin süresi 10 yıl olup henüz dolmamıştır.

Parsel üzerinde yer alan "İsmail oğlu Mustafa Ban'ın Fuzuli işgalindedir." beyanı bulunmakta olup bu beyan devredilmesine engel teşkil etmemektedir. Parsel üzerinde yer alan "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş

olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.” şerhine göre konu taşınmazın 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Müşterinin tarafımıza ilettiği 28.06.2024 tarih saat 15.12’de alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz 12.01.2024 tarih ve 472 yevmiye no ile satış işlemi sebebi ile Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki kayıtlara ulaşılamamıştır.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmaz İncesu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunmakta olup OSB içerisinde ve taşınmazın çevresinde taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip “Sanayi Alanı” lejantlı arsalar bulunmaktadır.

İncesu Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 01.07.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

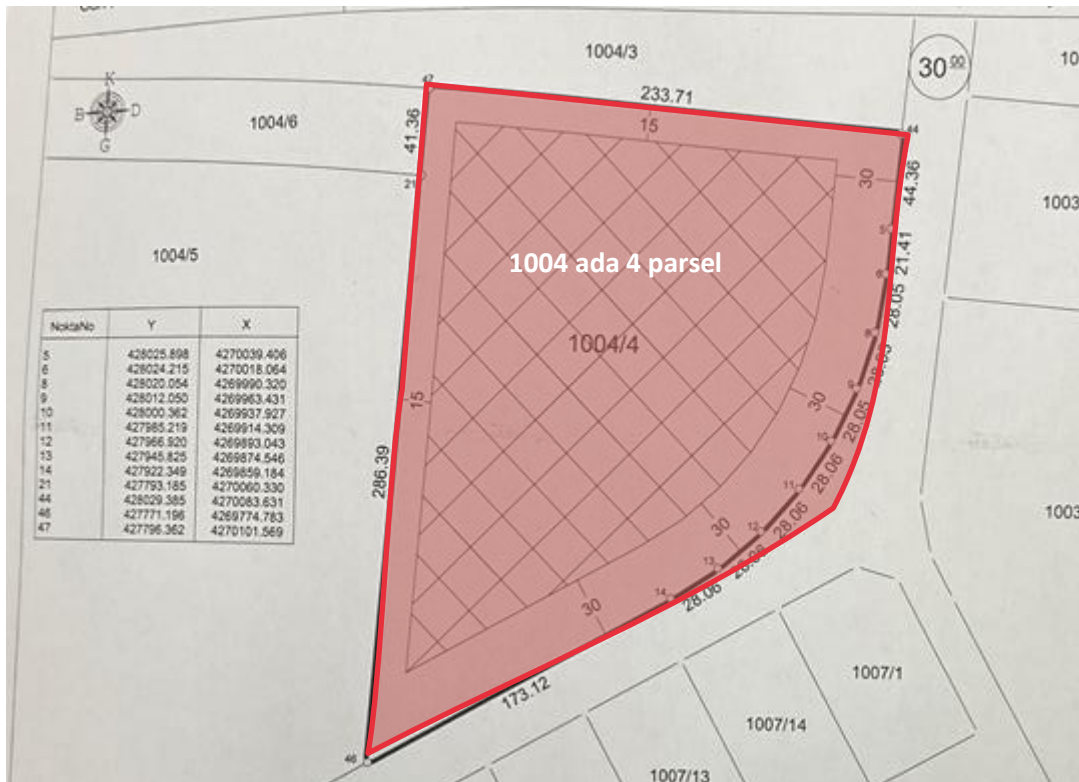
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “İncesu OSB Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 13.10.2020

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma koşulları;

- E: 1,00
- H_{maks}: Teknoloji gereği kadar
- Çekme mesafeleri: Ön bahçe mesafesi 30 m, yan bahçe mesafesi 15 m’dir.



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

İncesu Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ilişkin son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir hukuki durum değişikliği bulunmamaktadır.

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

İncesu Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 01.07.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	26.12.2019	-	23.150	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 23.150 m²
Yapı Ruhsatı	03.01.2020	2020-03	23.150	Yeni Yapı	Fabrika: 23.150 m2
Yapı Ruhsatı	05.10.2021	2020-03	23.150	Yeni Yapı	Fabrika: 23.150 m2
Yapı Ruhsatı*	03.05.2023	2023-30	23.150	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 11.672,00 m² Tadilat alanı: 11.478,00 m²*
Yapı Kullanma İznı	28.12.2023	2023-22	11.672	Yeni Yapı	Fabrika: 11.672 m²

* Parsel üzerinde yer alan taşınmazın onaylı mimari projesine göre 23.150 m² kapalı alanlı olmasına rağmen mevcut durumda 11.672 m² kapalı alanlı inşa edilmiş olup yapı kullanma izin belgesinin bu alanın üzerinden verildiği tespit edilmiştir. Ayrıca projede yer alan idari bina-2 ve fabrikanın 11.478 m²'si henüz inşa edilmemiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Sahabiye Mahallesi Boylar Sokak No:36/2 Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Tamay Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 26.12.2019 tarihli "Mimari Proje", 03.01.2020 tarihli 2020-03 no.lu, 05.10.2021 tarihli 2020-03 no.lu 03.05.2023 tarihli 2023-30 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 28.12.2023 tarihli 2023-22 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanıma uygun cins tahsisi yapılması ve inşaat sürecinin tamamlanması akabinde yasal süreç tamamlanacaktır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak 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

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

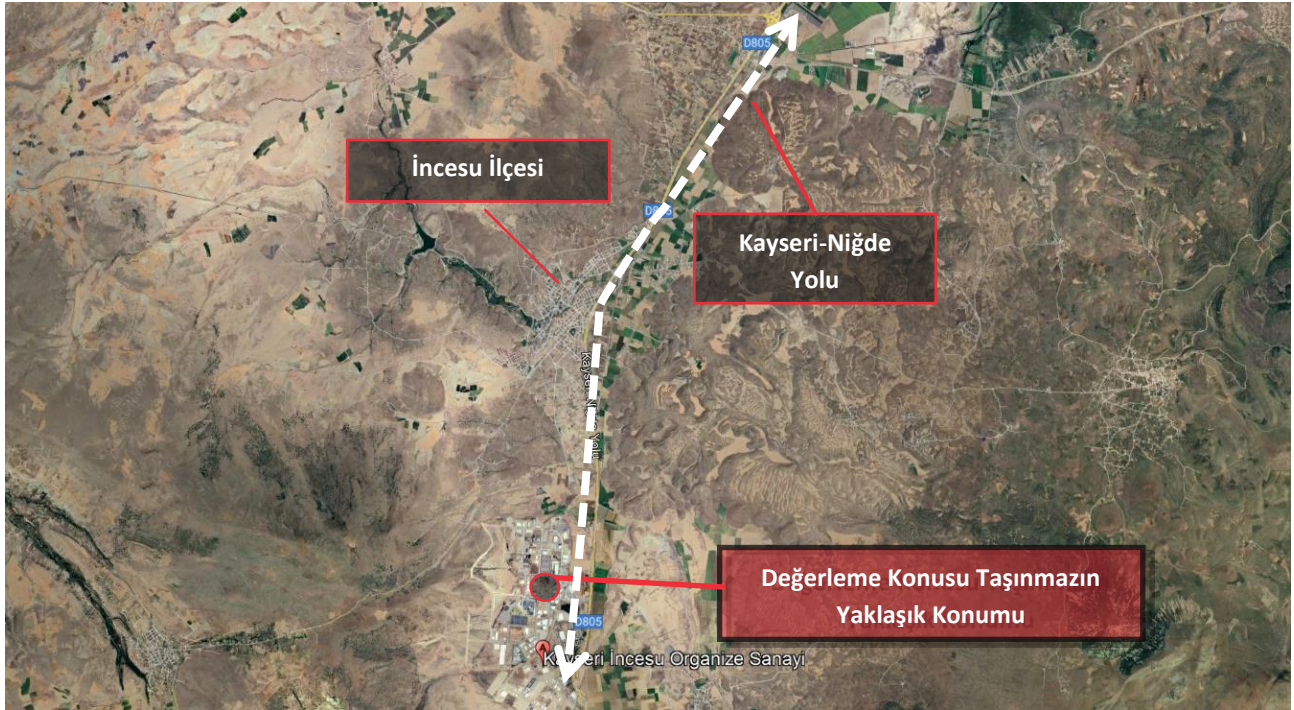
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

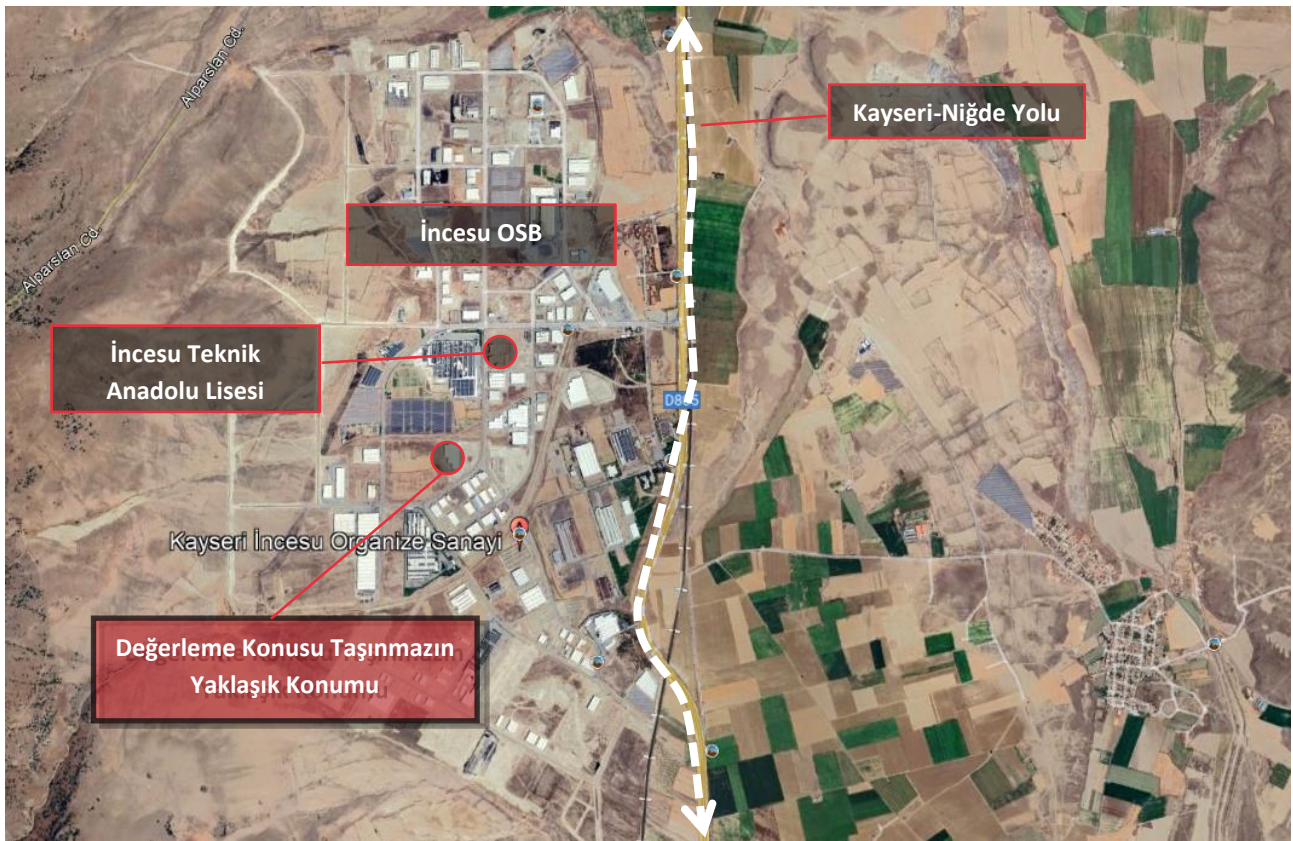
Gayrimenkulün açık adresi: Sultansazı OSB mahallesi, 4. Cadde No:38 İncesu/Kayseri

Değerleme konusu taşınmaz Kayseri-Niğde Karayolu üzerinde İncesu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır. İncesu Organize Sanayi Bölgesi gelişmekte olan bir organize sanayi bölgesi olup yeni yapılaşmalar ve arsa tahsisleri devam etmektedir.

İncesu Organize Sanayi Bölgesi, 02.05.1998 tarihinde Bakanlıkça onaylanan İncesu OSB İmar Planı toplam 390 hektar alanlık sanayi parsel alanı üzerinde, 5.000 m² ile 279.000 m² arasında değişen 6 tip 157 adet parsel teşekkül etmiştir. Tevhit işlemleri sonucu parsel sayısı 150 adete düşmüştür. Mevcut durumda 150 sanayi parselinden 146 adedi katılımcılara tahsis edilmiş durumdadır. 4 adet parsel tahsis harici bırakılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi dahilinde 4. Cadde üzerinde konumlanmaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde Kumtel, Arel Kablo, Betek Filli Boya ve Bark Metal Endüstrisi gibi firmalara ait tesisler yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
İncesu İlçe Merkezi	8 km
Kayseri İl Merkezi	40 km
Kayseri Erkilet Havalimanı	50 km

BÖLÜM 5

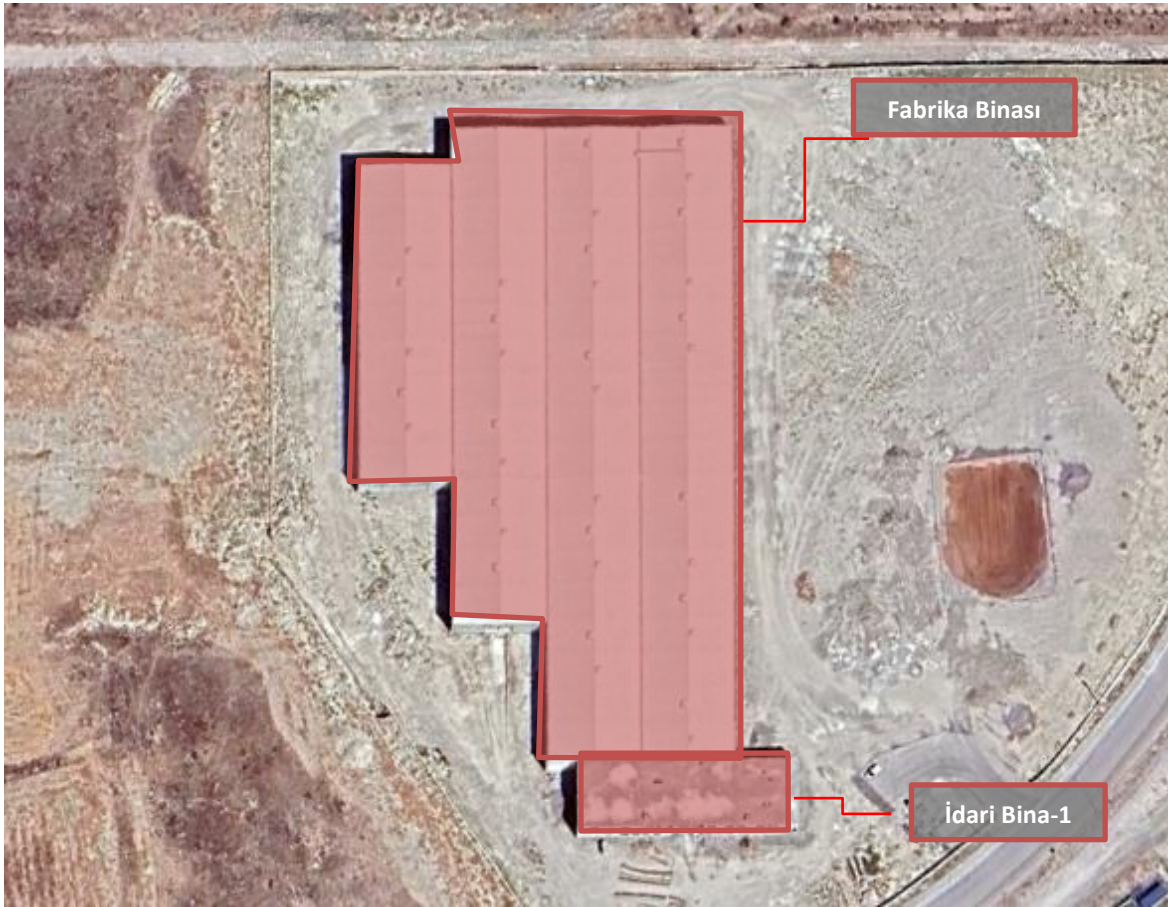
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, Kayseri ili, İncesu ilçesi, Sultansazı Mahallesi, 1004 ada 4 no.lu parselde konumlandır. Söz konusu parsel üzerinde Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait fabrika yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu parsel 56.624,06 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer aldığı parselin 4. Cadde'ye yaklaşık 434 m cephesi bulunmaktadır.



İdari Bina-1:

Bitişik nizamda betonarme olarak inşa edilmiş olan idari bina zemin ve 1 normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz yasal ve mevcut durumda 1.550 m² kapalı alana sahiptir. Onaylı mimari projesine göre zemin katı; yemekhane, mutfak, kiler, giriş holu, ofis alanları, revir, soyunma odaları, duş alanları, WC ve mescit; 1.normal katı ise seminer salonu, mutfak, ofis alanları ve WC bulunmaktadır.

Fabrika Binası:

Prefabrik betonarme sistemde inşa edilmekte olan yapı yasal ve mevcut durumda 10.122 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu yapının onaylı mimari projesine göre zemin kat ve 1. normal kat olmak üzere toplam 2 katlı olup 5 adet hangar bölümünden oluşmaktadır. Yapının yüksekliği yaklaşık olarak 9 m'dir. Hangar içerisinde atmosferik depo, işlenmemiş meyve, paketleme, son ürün deposu, soğuk depo bölümleri bulunmaktadır. Binanın otopark işleri, zemin beton işleri, altyapı işleri, çatı kaplamaları, cephe kaplamaları tamamlanmış olup tamamlanma oranı yaklaşık olarak %97'dir.

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın onaylı mimari projesine göre 23.150 m² kapalı alanlı olmasına rağmen mevcut durumda 11.672 m² kapalı alanlı inşa edilmiş olup yapı kullanma izin belgesinin bu alanın üzerinden verildiği tespit edilmiştir. Ayrıca projede yer alan idari bina-2 ve fabrikanın 11.478 m²'si henüz inşa edilmemiştir.

Parsel üzerinde yer alan 400 m² alanlı kilit parke ve 1.150 m² beton duvar harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye dahil edilmiştir.

BİNA ALANLARI				
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)
1004 Ada 4 Parsel	İdari Bina-1	Zemin Kat	787,00	787,00
		1. Normal Kat	763,00	763,00
		TOPLAM	1.550,00	1.550,00
	Fabrika Binası	Zemin Kat	9.772,00	9.772,00
		1. Normal Kat	350,00	350,00
		TOPLAM	10.122,00	10.122,00
GENEL TOPLAM			11.672,00	11.672,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Prefabrik betonarme (Fabrika binası) Betonarme (İdari bina-1)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 katlı (Zemin kat ve 1 normal kat) (Tüm binalar)
Bina Toplam İnşaat Alanı	11.672 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	~0
Dış Cephe	Sıva üstü boya (Tüm binalar)
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 Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Fabrika, İdari Bina
Alanı	Fabrika: 10.122 m ² (Yasal ve mevcut durum) İdari Bina: 1.550 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Zemin	Seramik ve ıslak hacimlerde fayans (İdari Bina) Epoksi beton, seramik ve ıslak hacimlerde fayans (Fabrika Binası)
Duvar	Sıva üzeri boya ve ıslak hacimlerde fayans (Fabrika Binası ve İdari Bina)
Tavan	Sandviç panel (Fabrika), Karolam asma tavan (İdari Bina)
Aydınlatma	Floresan aydınlatma ve spot (Fabrika Binası ve İdari Bina)

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

Konu taşınmazın onaylı mimari projesine göre 23.150 m² kapalı alanlı olmasına rağmen mevcut durumda 11.672 m² kapalı alanlı inşa edilmiş olup yapı kullanma izin belgesinin bu alanın üzerinden verildiği tespit edilmiştir. Ayrıca projede yer alan idari bina-2 ve fabrikanın 11.478 m²'si henüz inşa edilmemiştir. Parsel üzerinde ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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 taşınmazın yasal süreçlerinin tamamlamış olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınması gerekmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmaz emsal hakkının tamamını kullanmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Kayseri'nin önemli akslarından Kayseri-Niğde Yolu'na 1 km uzaklıktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların işçiliği orta kalitededir.
- Konu taşınmazın üçüncü kişilere satışında OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki fabrika mevcutta faal durumda değildir.
- Değerleme konusu taşınmazın mevcut kullanımına uygun cins tahsisi yapılmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geri alım şerhi bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Bölgede bilinirliği yüksek prestijli markaların yer seçmiş olması, bölgeye olan talebi artırmaktadır.

* 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 değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”**; konu taşınmazın yer aldığı pazarda **“Fabrika”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”**na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece arsa değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Taşınmazın 30.06.2024 tarihli değerini takdirinde dikkate alınan yaklaşım 31.03.2024 tarihli değer takdiri için de uygulanmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Loft Gayrimenkul	Remax Söz	Çetin Emlak Kayseri	Uz Gayrimenkul
		0538 509 89 78	532 162 10 48	538 527 44 38	532 333 33 89
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	18.000.000	15.400.000	85.000.000	35.000.000
	Yüz Ölçümü (m²)	10.000	5.280	28.650	12.000
	Birim Fiyatı (TL/m²)	1.800	2.917	2.967	2.917
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	2024 Ocak ayında satılmıştır.	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	20%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	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
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler		0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	1,00	1,00	1,00	1,00
		0%	0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Konum	Dezavantajlı	Benzer	Benzer	Benzer
		10%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	Küçük	Daha Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük
		-10%	-15%	-5%	-10%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.160	2.231	2.537	2.363

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde İncesu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde satılık arsa stokunun kısıtlı olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalara göre söz konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de satışa sunulan ve satılmış olan arsaların yüz ölçümleri, parsellerin bağlantı yollarına göre konumu, cephesi vb. durumları göz önünde bulundurulduğunda söz konusu taşınmazın arsasının m² birim satış değerinin değer tarihi itibarı ile 2.100-2.300 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.03.2024 tarihli değeri için satılmış emsaller dikkate alınmıştır. Konu taşınmazın arsasının 31.03.2024 tarihli m² birim satış değerinin 1.900-2.100 TL/m² aralığında satışa konu olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi (Arsa)



Fabrika Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	İrtibat Bilgisi	Yaşar Gayrimenkul	Sahibinden	Sahibinden	Kimsesizler Emlak		
		0536 884 19 88	-	537 563 30 30	505 593 05 72		
		Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
		Kira Fiyatı (TL/ay)	110.000	165.000	65.500	75.000	
		Alanı (m²)	2.000	3.000	1.200	1.250	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	55	55	55	60		
	Kiralama Durumu	2024 Ocak ayında kiralanmıştır.	2024 Nisan ayında kiralanmıştır	Satılık	Satılık		
	Piyasa Düzeltmesi	20%	7%	0%	0%		
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%		
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet		
		0%	0%	0%	0%		
	Kiralama Koşulları	Yıllık	Yıllık	Yıllık	Yıllık		
		15%	15%	15%	15%		
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz		
		0%	10%	10%	10%		
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer		
		0%	0%	0%	0%		
	Kullanım Alanı	Küçük	Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük		
		-10%	-10%	-15%	-15%		
	Bina Yaşı	2	5	5	5		
		1%	4%	4%	4%		
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer		
		0%	0%	0%	0%		
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer		
	0%	0%	0%	0%			
Düzeltilmiş Değer		69	70	58	64		

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, yapı kalitesi ve konumuna bağlı olarak değişkenlik gösterdiği bilgisi edinilmiştir. Bölgede genellikle yıllık kiralamalar yapıldığı aylık ile yıllık kiralamalar arasında yaklaşık %10-%15 aradında farklılık olduğu tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazın m² birim kira değerinin değer tarihi itibarı ile 66-68 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi (Fabrika)



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın 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, taşınmazın arsasına göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

31.03.2024 tarihli değeri

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsaların Yaklaşık Değeri (TL)
1004 Ada 4 Parsel	56.525,16	2.000	113.050.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			113.050.000

30.06.2024 tarihli değeri

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsaların Yaklaşık Değeri (TL)
1004 Ada 4 Parsel	56.525,16	2.200	124.355.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			124.355.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün 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	Kayseri	Fabrika	2024	6.500 m ²	17.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2024	5.000 m ²	15.000 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2024	5.000 m ²	14.000 TL/m ²
4	Yüklenici Firma	Adana	Fabrika	2023	6.000 m ²	13.000 TL/m ²

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:****31.03.2024 tarihli değeri**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsanın Yaklaşık Değeri (TL)
1004 Ada 4 Parsel	56.525,16	2.000	113.050.000
TOPLAM DEĞERİ			113.050.000

BİNA DEĞERİ						
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	İnşaat Bitmişlik Oranı (%)	Bina Değeri (TL)
1004 Ada 4 Parsel	İdari Bina-1	1.550,00	20.000	0%	100%	31.000.000
	Fabrika Binası	10.122,00	14.250	0%	95%	137.026.575
TOPLAM DEĞERİ						168.026.575

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Harici ve Müteferrik İşler	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
102 Ada 7 Parsel	Saha Betonu	400,00	850	340.000
	Beton Duvar	1.150,00	1.100	1.265.000
TOPLAM DEĞERİ				1.605.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	113.050.000 TL
Bina Değeri	168.026.575 TL
Harici Müteferrik İşler	1.605.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	282.681.575 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	282.680.000 TL

30.06.2024 tarihli değeri

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsanın Yaklaşık Değeri (TL)
1004 Ada 4 Parsel	56.525,16	2.200	124.355.000
TOPLAM DEĞERİ			124.355.000

BİNA DEĞERİ						
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	İnşaat Bitmişlik Oranı (%)	Bina Değeri (TL)
1004 Ada 4 Parsel	İdari Bina-1	1.550,00	21.500	0%	100%	33.325.000
	Fabrika Binası	10.122,00	15.500	0%	97%	152.184.270
TOPLAM DEĞERİ						185.509.270

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Harici ve Müteferrik İşler	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
102 Ada 7 Parsel	Saha Betonlu	400,00	920	368.000
	Beton Duvar	1.150,00	1.200	1.380.000
TOPLAM DEĞERİ				1.748.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	124.355.000 TL
Bina Değeri	185.509.270 TL
Harici Müteferrik İşler	1.748.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	311.612.270 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	311.610.000 TL

Tamamlanması durumundaki değeri

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsanın Yaklaşık Değeri (TL)
1004 Ada 4 Parsel	56.525,16	2.200	124.355.000
TOPLAM DEĞERİ			124.355.000

BİNA DEĞERİ						
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	İnşaat Bitmişlik Oranı (%)	Bina Değeri (TL)
1004 Ada 4 Parsel	İdari Bina-1	1.550,00	21.500	0%	100%	33.325.000
	Fabrika Binası	10.122,00	15.500	0%	100%	156.891.000
TOPLAM DEĞERİ						190.216.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Harici ve Müteferrik İşler	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
102 Ada 7 Parsel	Saha Betonlu	400,00	920	368.000
	Beton Duvar	1.150,00	1.200	1.380.000
TOPLAM DEĞERİ				1.748.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	124.355.000 TL
Bina Değeri	190.216.000 TL
Harici Müteferrik İşler	1.748.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	316.319.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	316.320.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Konu taşınmazın 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 taşınmaza yakın konumda, OSB içerisinde yer alan 2.500 m² yüz ölçümlü arsa üzerine 2.000 m² kapalı alanlı fabrika binasının, aylık 150.000 TL kira getirisi olup 36.000.000 TL bedelle satılıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 150.000 \text{ TL} / 36.000.000 \text{ TL} = 0,05$$

- OSB içerisinde yer alan 10.000 m² arsa üzerinde konumlu 7.000 m² kapalı alanlı fabrika, 115.000.000 TL bedel ile satılık olup aylık 470.000 TL bedel ile kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 470.000 \text{ TL} / 115.000.000 \text{ TL} = 0,049$$

* **Konu emsallerin yapılaşma hakkını kullanma durumu kapitalizasyon oranı belirlenmesinde dikkate alınmıştır.**

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 66-68 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,0 olarak kabul edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

30.06.2024 tarihli değeri

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ							
Ada / Parsel No	Brüt Alanı	Birim Değeri	Kira Değeri	Kap. Oranı	Taşınmazın Bitmiş Durumdaki Değeri	Eksik Maliyet (TL)	Taşınmazın İnşaat Bitmişlik Oranına Göre Yaklaşık Değeri (TL)
	(m ²)	(TL/m ² /ay)	(TL/ay)	(%)	(TL)		(TL)
1004 Ada 4 Parsel	11.672,00	67,00	782.024,00	5,00%	187.685.000	4.705.000	182.980.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					187.685.000	4.705.000	182.980.000

* **Konu taşınmazın maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasındaki farklılığın sebebi kullanılmayan emsal hakkıdır.**

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, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Fabrika**” amaçlı kullanımı olmalıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz 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' 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

Müşterinin tarafımıza ilettiği 28.06.2024 tarih saat 15.12’de alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz 12.01.2024 tarih ve 472 yevmiye no ile satış işlemi sebebi ile Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki kayıtlara ulaşılamamıştır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 26.12.2019 tarihli “Mimari Proje”, 03.01.2020 tarihli 2020-03 no.lu, 05.10.2021 tarihli 2020-03 no.lu 03.05.2023 tarihli 2023-30 no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 28.12.2023 tarihli 2023-22 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerinde yer alan yapıların mevcut kullanıma uygun cins tahsisi yapılması ve inşaat sürecinin bitmesi akabinde yasal süreç tamamlanacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan “Geri alım hakkı” şerhine göre geri alım hakkı satanın, sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasıdır. Ayrıca geri alım hakkı, kişinin bir taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını başkasına devredip kararlaştırılan belirli şartlar gerçekleştikten sonra taşınmazı tek taraflı irade beyanı ile satın alma hakkı veren yenilik doğurucu bir haktır. Geri alım hakkı şerhin süresi 10 yıl olup henüz dolmamıştır.

Parsel üzerinde yer alan “İsmail oğlu Mustafa Ban’ın Fuzuli işgalindedir.” beyanı bulunmakta olup bu beyan devredilmesine engel teşkil etmemektedir. Parsel üzerinde yer alan “Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.” şerhine göre konu taşınmazın 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç taşınmazın devredilebilmesi konusunda “Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır” devrini kısıtlamaktadır. Konu taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” niteliğindedir. Değerleme tarihinden itibaren üzerinde fabrika binası inşa edilmektedir.

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 kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	311.610.000
Gelir Yaklaşımı	182.980.000

* Konu taşınmazın maliyet yaklaşımıyla hesaplanan değeri ve gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasındaki farklılığın sebebi kullanılmayan emsal hakkıdır.

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

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, arsa ve bina maliyetlerinin somut verilere dayanıyor olması, bölgede satışların maliyet yaklaşımı dikkate alınarak yapıldığının tespit edilmesi ve taşınmazın emsal hakkının hepsini kullanmaması nedeniyle maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdir

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.07.2024	
Değer Tarihi	30.06.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	311.610.000 TL	Üçyüzonbirmilyonaltıyüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	373.932.000 TL	Üçyüzyetmişüçmilyondokuzyüzotuzikibin.-TL

*Taşınmazın 31.03.2024 tarihli pazar değeri 282.680.000.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-6-2024-15:12



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1004/4
Taşınmaz Kimlik No:	130490590	AT Yüzölçüm(m2):	56625.16
İl/ilçe:	KAYSERİ/İNCESU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncesu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SULTANSAZI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	58/5677	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
795260090	(SN:8339467) MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	56625.16	56625.16	Satış 12-01-2024 472	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 2

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	1-İSMAİL OĞLU MUSTAFA BAN IN FUZULİ İŞGALİNDEDİR.	MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		İncesu - 02-01-1976 00:00 - 0	
Serh	Geri Alım Hakkı: 2995114 TL . bedel karşılığında.	MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7969670) KAYSERİ İNCESU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:5400048669	İncesu - 12-01-2024 14:43 - 472	
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		İncesu - 12-01-2024 14:43 - 472	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _r6iA3kg1e kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 2: Tapu Senedi

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KAYSERİ
	İlçe:	İNCESESU
	Mahalle/Köy:	SULTANSAZI
	Mevki:	
	Ada:	1004
	Parsel:	4
Yüz Ölçümü:	56.625,16 m2	Çift/Sayfa No: 58 - 5677
Niteligi:	Arsa	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
	Hisseye düşen m2:	56.625,16
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	130490590
	Eđinme Nedeni:	Satış
	İşlem Bedeli:	3.995.124,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yayın No:	12/01/2024 - 472
	Satın Alınan Tarih:	12/01/2024
	Verilen Tarih:	12/01/2024
	Etkinlik No:	1004/4
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve beyirtilmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

Ek 3: İmar Durumu

OSB ÇAP NO: 1004/4

İMAR ÇAP

İNCESU
O.S.B BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

ADRES : SULTANSAZI OSB MAH. OSB 4.CAD. NO:38 İNCESU

Sayı :
Gün :

İNCESU/KAYSERİ

TARİH VE SAYILI DİLEKÇENİZE KARŞILIK

1004/6

1004/5

NoktaNo	Y	X
5	428025.898	4270039.406
6	428024.215	4270018.064
8	428020.054	4269990.320
9	428012.050	4269963.431
10	428000.362	4269937.927
11	427985.219	4269914.309
12	427966.920	4269893.043
13	427945.825	4269874.546
14	427922.349	4269859.184
21	427793.185	4270060.330
44	428029.385	4270083.631
46	427771.196	4269774.783
47	427796.362	4270101.569

Bina yüksekliği : Yapının Teknolojik Özellğine Göre PROJESİNDE

Bina derinliği : PROJESİNDE

Ön bahçe çekme mesafe : 30m

Komşu bahçe çekme mesafesi : 15m

Arka bahçe çekme mesafesi : ...m

Kırmızı kotu : Yapının cephe aldığı yolun TRATUAR ÜST NOKTASIDIR.

Bulunduğu kurum : İNCESU OSB MÜDÜRLÜĞÜ

Mahalle : SULTANSAZI

Sokağı :

İnşaat nizamı : AYRIK

Saçak parapet :

Çatı eğimi : PROJESİNDE

Cephe : PROJESİNDE

Bina sahası :

ONAYLI İMAR PLANININ

Ölçeği : 1/1000

Tasdik tarihi :

G.Menkulün cinsi : H TİPİ

Tapu Alanı : 56.625,16 m2

KADASTRO

PAFTA	ADA	PARSEL	KAPI
K34D19D3B	1004	4	

Düzenleyen

Tasdik Eden

Ek 4: Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI Building Licence										Bekled / Karskod 121820054														
1 Ruhsat Veren Kurum: KAYSERİ İNCEŞA (OBB)					8 Ruhsatın veriliş amacı:					10 Ruhsatın onay tarihi														
2 Ruhsat verilen yapının adresi:					☐ 1 Yeni yapı ☐ 10 Restorasyon ☐ 2 Yenileme ☐ 11 Gölgedirime ☐ 3 Yeniden ☐ 12 Kullanım değişikliği ☐ 4 Ek bina ☐ 13 Fesateptik ☐ 5 Kat İsvası ☐ 14 Metastik tesiat ☐ 6 İlave ☐ 15 Elektrik tesiat ☐ 7 Değişik ☐ 16 İsim değişikliği ☐ 8 Tadilat ☐ 17 İstifet duvarı ☐ 9 Denge ☐ 18 Bahçe duvarı					11 Ruhsat no 2023-30		12 İla ruhsat tarihi 3.01.2020		13 İla ruhsat no 2020-03										
İl: KAYSERİ İlçe: İNCEŞA					14 İmar planı onay tarihi 13.10.2020					15 İmar durum bel. tarihi 7.02.2023		16 İmar durum bel. no 1004/2		17 Zemin etüdü onay tarihi 25.11.2019										
Mahalle/Merkezi: SULTANSAZI OBB MAH. Mahalle tanımlı kodu: 32					18 Parselasyon plan onay tarihi 14.10.2015					19 Parselin kullanma amacı SARAYI PARSELİ		20 Parselin alanı(m ²) 38454.53		21 Tapu tesit belgesi no / /										
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe adı: OBB4					22 Tapu tesit belgesi veren kurum / /					23 Tapu tesit belgesi no / /		24 ÇED raporu onay tarihi 8.08.2019		25 Planlanan inşaat başlama tarihi / /										
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 4					26 Planlanan inşaat bitirme tarihi / /					27 Ruhsatın geçerlik tarihi 03.05.2025														
Site adı:																								
3 Parça No K34-D-19-D-3-B					4 Ada No 1004					5 Parsel No 3					6 Blok No 1									
7 Bağlımsız bölüm no 449902643					8 Yapı Kimliği No 449902643																			
Yapı Sahibinin					Yapı Mütahhhidinin					Şantiye Şefinin														
28 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no BEKİR GÜLDÜĞÜ MEYUS GIDA SAN. VE TİC. A.Ş., 46254465490					33 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ALİ RIZA GÜLDÜĞÜ, (GÜLSAN GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş.), 46273485108					43 Adı soyadı, unvanı MAHİRUT SAFA BAĞ, İNŞAAT MÜHENDİSİ														
29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı MİMARŞİMAN					34 Oda sicil no 00951					44 TC kimlik no 54337205706														
30 Vergi kimlik no 6200572843					35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı MİMARŞİMAN					36 Vergi kimlik no 4210031253					45 Oda sicil no 108663									
31 Adres KAYSERİ OBB MAH. 16 CAD. MEYUS NO: 4 MELİKOZİ / KAYSERİ					32 İmza					37 Sigorta sicil no					38 Sözleşme tarihi 30.11.2021									
										39 Sözleşme no -					40 Yapı mütahhidi yetki belge no 6038220647376204									
					41 Sicil esas adres KAYSERİ OBB MAH. 16 CAD. MEYUS NO: 4 MELİKOZİ / KAYSERİ					42 İmza					46 Sigorta sicil no									
															47 Sözleşme tarihi 26.11.2021									
															48 Sözleşme no 41954									
															49 Adres BAHÇELEVLER MAH. BİSİMİ CAD. SEGAH KÖPRÜK NO: 12 İÇ KAPI NO: 27 TALAS / KAYSERİ									
															50 İmza									
Form Düzenlenen Kısmia İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler														
51 Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları										52 Bağlımsız bölüm sayısı														
53 Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)										54 Toplam Yüzölçümü (m ²)														
125101 - Fabrika										1														
11478										11672														
55 Benden yapı sayısı										56 Yapıda bağimsız bölüm sayısı														
1										1														
57 Yapıda konut birim(daire) sayısı										58 Yapının taban alanı(m ²)														
1										10206														
59 Yapının inşaat alanı(m ²)										11672														
60 Toplam yapı sayısı										61 Toplam bağimsız bölüm sayısı														
1										1														
62 Toplam konut birim(daire) sayısı										63 Toplam taban alanı(m ²)														
1										10206														
64 Toplam yapı inşaat alanı(m ²)										11672														
65 Yapının yol kotu altı kat sayısı										66 Yapının yol kotu üstü kat sayısı														
1										1														
67 Yapının toplam kat sayısı										68 İlave kat sayısı														
1										1														
69 Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)										70 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)														
11.5										11.5														
71 Yapının toplam yüksekliği(m)										72 İlave kat yüksekliği(m)														
11.5										11.5														
73 Yapının sınıfı										74 Yapının grubu														
II										C														
75 Grup no										76 1 m ² maliyeti (TL)														
2										3575														
77 Yapının maliyeti (TL)										78 Yapının ana değeri (TL)														
41727400										41727400														
79 Arsa dahil yapının toplam maliyeti (TL)										80 Form düzenlenen tarihin maliyeti (TL)														
41033850										41033850														
Yapının Teknik Özellikleri																								
81 Isınma Sistemi										87 Tesisatlar														
☒ 1 Merkezi ısıtma kaloritör ☐ 2 Sina içi kaloritör ☐ 3 Kat kaloritör ☐ 4 Sobas ☐ 5 Doğal gaz sobası ☐ 6 Kline ☐ 7										☐ 1 Ayrılma ☐ 2 Batı ısıtasyonu ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Habercileme ☐ 6 Plak su ☐ 7 Termiz su ☐ 8 Hidrofor ☐ 9 Jeneratör ☐ 10 Paratoner ☐ 11 Yangın tesiat ☐ 12														
82 Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi										88 Ortak Kullanım Alanları														
☐ 1 Katı yakıt ☐ 2 Fuel-oil ☒ 3 Doğal gaz ☐ 4 LPG ☐ 5 Elektrik ☐ 6 Güneş ☐ 7 Termal ☐ 8 Rüzgar ☐ 9										☐ 1 Asansör ☐ 2 Bekçi kulübesi ☐ 3 Açık otopark ☐ 4 Kapalı otopark ☐ 5 Kapıcı dairesi ☐ 6 Kömürlük ☐ 7 Örnek depo ☐ 8 Bdgnek ☐ 9 Su deposu ☐ 10 Yangın merdiveni ☐ 11 Yüzme havuzu ☐ 12														
83 Sıcak Su Tesisatı										89 Yapının Tıccıyıcı Sistemi														
☐ 1 Termosifon ☐ 2 Şişben ☐ 1 Doğalgaz ☐ 2 LPG ☐ 3 Fuel-oil ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Katı Yakıt ☐ 6 Termal ☐ 7										☐ 1 Isılet (Karkas) ☐ 1.1 Betonarme ☐ 1.1.1 Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2 Perdesiz sistem ☐ 1.1.3 Çerçevesiz-Perdesiz sistem ☐ 2 Yğma (Kagir) ☒ 3 Prefabrik ☐ 4 Yan prefabrik ☐ 5 Karma														
84 Sıcak Su Yakıt Cinsi										90 Döner Doğru Maddesi Cinsi														
☐ 1 Termosifon ☐ 2 Şişben ☐ 1 Doğalgaz ☐ 2 LPG ☐ 3 Fuel-oil ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Katı Yakıt ☐ 6 Termal ☐ 7										☐ 1 Braket ☐ 2 Tuğla ☐ 1 Plak Kırık ☐ 2 Mantar döşeme ☐ 3 Asmolen ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Hazır yapı elemanı ☐ 6														
85 İçme Suyu ☒ 1 Şehir suyu ☐ 2 Kuyu suyu ☐ 3 Pınar suyu ☐ 4 Tazyimli suyu ☐ 1 Kanalizasyon ☐ 2 Fesateptik ☐ 12										91 Döşeme														
86 Atık su ☐ 1 Kanalizasyon ☐ 2 Fesateptik ☐ 12										92 Parşel Dışı Otoparkı ☐ 1 Var ☒ 2 Yok														
Yapı Projeleri																								
93 Onay tarihi					94 Adı soyadı					95 TC kimlik no					96 Oda sicil no					97 Adresi				
Mimar 26.12.2019					HAKAN KILINÇ					3959068490					30862					HURAT MAH. HOCA AHMED YESEVİ BUL. YAMANI APT NO: 24 İÇ KAPI NO: 2 MELİKOZİ / KAYSERİ				
Statik 26.12.2019					DİNÇ KARACA					3211093398					59297					ERCİYESEVLER MAH. KÜR SK. ERDEM APT. NO: 4 İÇ KAPI NO: 23 KOCASINAN / KAYSERİ				
Elektrik 26.12.2019					ZEKİ KAHRAMAN					36440793146					8974					OEYHER MESİRE MAH. İSTASYON CAD. A VE B BLOK SİTESİ SÜTBEVER APT NO: 55 İÇ KAPI NO: 10 KOCASINAN / KAYSERİ				
Mekanik Tesisat 26.12.2019					BURAK MUSTAFA GÜLCÜ					22588665022					115129					GÜLTEPE MAH. KESMECE SK. REHBER 7 SİTESİ A BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 20 MELİKOZİ / KAYSERİ				
ZEMİN ETÜD 26.12.2019					HANİFE KADIOĞLU					43689551896					10938					ERENKÖY MAH. ERCİYES BUL. NO: 38 MELİKOZİ / KAYSERİ				
/ / 20																								
/ / 20																								
/ / 20																								

50

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Kareskod 133400408																																																																																															
1. Ruhsat Verilen Kurum: KAYSERİ İNCE SANAYİ										10. Ruhsatın onay tarihi 03.01.2020		11. Ruhsat no 2020-03		12. İlk ruhsat tarihi / /		13. İlk ruhsat no																																																																																									
2. Ruhsat verilen yapının adresi İ: KAYSERİ İlçe: İncesu Köy: MERKEZ Mahalle/Mevki: SULTANSAZI 009 Mahalle tarım kodu: 0 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsal adı: 0084 Cadastral/Sokak/Bulvar/Meydan tarım kodu: 4 Diğ. yapı no: 39 Site adı:										3. Ruhsatın veriliş tarihi 1. Yeni yapı 2. Yenileme 3. Yeniden 4. Ek bina 5. Kat revizi 6. Ekleme 7. Değişim 8. Tadilat 9. Diğer		10. Ruhsatın onay tarihi 10. Restorasyon 11. Güçlendirme 12. Kullanım değişikliği 13. Fesatçılık 14. Mekânik tesisat 15. Elektrik tesisat 16. Isınm değişikliği 17. İklimat değişikliği 18. Bahçe düzeni		14. İmar planı onay tarihi / /		15. İmar durum bel. tarihi 30.11.2018		16. İmar durum bel. no 1004/2		17. Zemin etüdü onay tarihi 28.11.2018		18. Parçelel etüdü onay tarihi / /		19. Parçelel etüdü alan(m ²) 38454,53		20. Tapu tesvi belgesi tarihi / /		21. Tapu tesvi belgesi alan(m ²) / /		22. Tapu tesvi belgesi no / /		23. Tapu tesvi belgesi no / /																																																																									
3. Parça no K04D18038		4. Ada no 1004		5. Parçelel no 2		6. Blok no		7. Bağımsız bölüm no		8. Yapı Kimlik No 443802043		9. Tesisat		10. ÇED raporu onay tarihi 09.08.2018		11. Planlanan inşaat başlama tarihi / /		12. Planlanan inşaat bitirme tarihi / /		13. Ruhsatın geçerlilik tarihi 03.01.2022																																																																																					
Yapı Sahibinin 28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ÖZMEN GÜLDÜĞÜLLÜ, NURMEY GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş., 40240490262 29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MİMARŞİHAN 30. Vergi kimlik no 832000543 31. Adres KAYSERİOSB MAH. 16 CAD. NO: 4 MELİKGAZİ / KAYSERİ										Yapı Mühendisinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ALİ RIZA ÖZDÜĞÜLLÜ, GÜLSAN GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş., 4827485158 33. Oda sicil no 00951 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MİMARŞİHAN 35. Vergi kimlik no 421003263 36. Sigorta sicil no 27.11.2019 37. Sözleşme tarihi 405/42 38. Sözleşme no 0038230647376204 39. Yapı mühendisi yetki belge no 40. Sicil esas adresi BAHARİYE MAH. BOYLAR SK. NO: 38 İÇ KAPİ NO: 22 KOCAŞİHAN / KAYSERİ										Şantiye Şefinin 41. Adı soyadı, unvanı MEHMET MARAŞLI, İNŞAAT MÜHENDİSİ 42. TC kimlik no 47134437038 43. Oda sicil no 78758 44. Sigorta sicil no 24.12.2019 45. Sözleşme tarihi 47074 46. Sözleşme no 47. Adres BAHÇELİEVLER MAH. BAĞÇELİEVLER CAD. YAMAÇ APT. BLOK NO: 45 İÇ KAPİ NO: 19 TALAS / KAYSERİ																																																																																					
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler																																																																																															
48. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile arsanın alanı		49. Bağımsız bölüm sayısı		50. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)		51. Toplam Yüzölçümü (m ²)		52. Benzer yapı sayısı		53. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		54. Yapıda konut birimi(daire) sayısı		55. Yapının taban alanı(m ²)		56. Yapı inşaat alanı(m ²)		57. Toplam yapı sayısı		58. Toplam bağımsız bölüm sayısı		59. Toplam konut birimi(daire) sayısı		60. Toplam taban alanı(m ²)		61. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		62. Yapının yalıtım alanı(m ²)		63. Yapının yalıtım alanı(m ²)		64. Yapının toplam kat sayısı		65. Kat sayı		66. Yapının yalıtım alanı(m ²)		67. Yapının yalıtım alanı(m ²)		68. Yapının toplam yüksekliği(m)		69. Kat yüksekliği(m)		70. Yapının yüksekliği(m)		71. Yapının yüksekliği(m)		72. Yapının yüksekliği(m)		73. Yapının yüksekliği(m)		74. Yapının yüksekliği(m)		75. Yapının yüksekliği(m)		76. Yapının yüksekliği(m)		77. Yapının yüksekliği(m)		78. Yapının yüksekliği(m)		79. Yapının yüksekliği(m)		80. Yapının yüksekliği(m)		81. Yapının yüksekliği(m)		82. Yapının yüksekliği(m)		83. Yapının yüksekliği(m)		84. Yapının yüksekliği(m)		85. Yapının yüksekliği(m)		86. Yapının yüksekliği(m)		87. Yapının yüksekliği(m)		88. Yapının yüksekliği(m)		89. Yapının yüksekliği(m)		90. Yapının yüksekliği(m)		91. Yapının yüksekliği(m)		92. Yapının yüksekliği(m)		93. Yapının yüksekliği(m)		94. Yapının yüksekliği(m)		95. Yapının yüksekliği(m)		96. Yapının yüksekliği(m)		97. Yapının yüksekliği(m)		98. Yapının yüksekliği(m)		99. Yapının yüksekliği(m)		100. Yapının yüksekliği(m)	
77. Isınma Sistemi 1. Merkezi ısıtma sistemleri 2. Bina içi ısıtma sistemleri 3. Kat ısıtma sistemleri 4. Soba 5. Doğal gaz sobası 6. Kırma 7. Diğer										83. Tesisatlar 1. Arama 2. Daz istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Havanın ısıtma 6. Pnö. su 7. Temiz su 8. Hissatörler 9. Jeneratörler 10. Paratoner 11. Yangın tesisatı 12. Diğer										84. Ortak Kullanım Alanları 1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Akıllı oturma 4. Hızlı oturma 5. Kapı oturma 6. Pnö. su 7. Ortak depo 8. Sigara 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yürme havuzu 12. Diğer										85. Yapının Tesisatı Sistemi 1. Isınma (Katkı) 2. Yıkma (Katkı) 3. Prefabrik 4. Yarı prefabrik 5. Kırma 6. Diğer 7. Betonarme 8. Ahşap 9. Çelik 10. Diğer 11. 1.1 Çerçevesiz sistem 12. 1.2 Perdeli sistem 13. 1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem 14. 1.4 Çerçevesiz-Perdeli sistem 15. 1.5 Çerçevesiz-Perdeli sistem 16. 1.6 Çerçevesiz-Perdeli sistem 17. 1.7 Çerçevesiz-Perdeli sistem 18. 1.8 Çerçevesiz-Perdeli sistem 19. 1.9 Çerçevesiz-Perdeli sistem 20. 1.10 Çerçevesiz-Perdeli sistem 21. 1.11 Çerçevesiz-Perdeli sistem 22. 1.12 Çerçevesiz-Perdeli sistem 23. 1.13 Çerçevesiz-Perdeli sistem 24. 1.14 Çerçevesiz-Perdeli sistem 25. 1.15 Çerçevesiz-Perdeli sistem 26. 1.16 Çerçevesiz-Perdeli sistem 27. 1.17 Çerçevesiz-Perdeli sistem 28. 1.18 Çerçevesiz-Perdeli sistem 29. 1.19 Çerçevesiz-Perdeli sistem 30. 1.20 Çerçevesiz-Perdeli sistem 31. 1.21 Çerçevesiz-Perdeli sistem 32. 1.22 Çerçevesiz-Perdeli sistem 33. 1.23 Çerçevesiz-Perdeli sistem 34. 1.24 Çerçevesiz-Perdeli sistem 35. 1.25 Çerçevesiz-Perdeli sistem 36. 1.26 Çerçevesiz-Perdeli sistem 37. 1.27 Çerçevesiz-Perdeli sistem 38. 1.28 Çerçevesiz-Perdeli sistem 39. 1.29 Çerçevesiz-Perdeli sistem 40. 1.30 Çerçevesiz-Perdeli sistem 41. 1.31 Çerçevesiz-Perdeli sistem 42. 1.32 Çerçevesiz-Perdeli sistem 43. 1.33 Çerçevesiz-Perdeli sistem 44. 1.34 Çerçevesiz-Perdeli sistem 45. 1.35 Çerçevesiz-Perdeli sistem 46. 1.36 Çerçevesiz-Perdeli sistem 47. 1.37 Çerçevesiz-Perdeli sistem 48. 1.38 Çerçevesiz-Perdeli sistem 49. 1.39 Çerçevesiz-Perdeli sistem 50. 1.40 Çerçevesiz-Perdeli sistem 51. 1.41 Çerçevesiz-Perdeli sistem 52. 1.42 Çerçevesiz-Perdeli sistem 53. 1.43 Çerçevesiz-Perdeli sistem 54. 1.44 Çerçevesiz-Perdeli sistem 55. 1.45 Çerçevesiz-Perdeli sistem 56. 1.46 Çerçevesiz-Perdeli sistem 57. 1.47 Çerçevesiz-Perdeli sistem 58. 1.48 Çerçevesiz-Perdeli sistem 59. 1.49 Çerçevesiz-Perdeli sistem 60. 1.50 Çerçevesiz-Perdeli sistem 61. 1.51 Çerçevesiz-Perdeli sistem 62. 1.52 Çerçevesiz-Perdeli sistem 63. 1.53 Çerçevesiz-Perdeli sistem 64. 1.54 Çerçevesiz-Perdeli sistem 65. 1.55 Çerçevesiz-Perdeli sistem 66. 1.56 Çerçevesiz-Perdeli sistem 67. 1.57 Çerçevesiz-Perdeli sistem 68. 1.58 Çerçevesiz-Perdeli sistem 69. 1.59 Çerçevesiz-Perdeli sistem 70. 1.60 Çerçevesiz-Perdeli sistem 71. 1.61 Çerçevesiz-Perdeli sistem 72. 1.62 Çerçevesiz-Perdeli sistem 73. 1.63 Çerçevesiz-Perdeli sistem 74. 1.64 Çerçevesiz-Perdeli sistem 75. 1.65 Çerçevesiz-Perdeli sistem 76. 1.66 Çerçevesiz-Perdeli sistem 77. 1.67 Çerçevesiz-Perdeli sistem 78. 1.68 Çerçevesiz-Perdeli sistem 79. 1.69 Çerçevesiz-Perdeli sistem 80. 1.70 Çerçevesiz-Perdeli sistem 81. 1.71 Çerçevesiz-Perdeli sistem 82. 1.72 Çerçevesiz-Perdeli sistem 83. 1.73 Çerçevesiz-Perdeli sistem 84. 1.74 Çerçevesiz-Perdeli sistem 85. 1.75 Çerçevesiz-Perdeli sistem 86. 1.76 Çerçevesiz-Perdeli sistem 87. 1.77 Çerçevesiz-Perdeli sistem 88. 1.78 Çerçevesiz-Perdeli sistem 89. 1.79 Çerçevesiz-Perdeli sistem 90. 1.80 Çerçevesiz-Perdeli sistem 91. 1.81 Çerçevesiz-Perdeli sistem 92. 1.82 Çerçevesiz-Perdeli sistem 93. 1.83 Çerçevesiz-Perdeli sistem 94. 1.84 Çerçevesiz-Perdeli sistem 95. 1.85 Çerçevesiz-Perdeli sistem 96. 1.86 Çerçevesiz-Perdeli sistem 97. 1.87 Çerçevesiz-Perdeli sistem 98. 1.88 Çerçevesiz-Perdeli sistem 99. 1.89 Çerçevesiz-Perdeli sistem 100. 1.90 Çerçevesiz-Perdeli sistem 101. 1.91 Çerçevesiz-Perdeli sistem 102. 1.92 Çerçevesiz-Perdeli sistem 103. 1.93 Çerçevesiz-Perdeli sistem 104. 1.94 Çerçevesiz-Perdeli sistem 105. 1.95 Çerçevesiz-Perdeli sistem 106. 1.96 Çerçevesiz-Perdeli sistem 107. 1.97 Çerçevesiz-Perdeli sistem 108. 1.98 Çerçevesiz-Perdeli sistem 109. 1.99 Çerçevesiz-Perdeli sistem 110. 2.00 Çerçevesiz-Perdeli sistem 111. 2.01 Çerçevesiz-Perdeli sistem 112. 2.02 Çerçevesiz-Perdeli sistem 113. 2.03 Çerçevesiz-Perdeli sistem 114. 2.04 Çerçevesiz-Perdeli sistem 115. 2.05 Çerçevesiz-Perdeli sistem 116. 2.06 Çerçevesiz-Perdeli sistem 117. 2.07 Çerçevesiz-Perdeli sistem 118. 2.08 Çerçevesiz-Perdeli sistem 119. 2.09 Çerçevesiz-Perdeli sistem 120. 2.10 Çerçevesiz-Perdeli sistem 121. 2.11 Çerçevesiz-Perdeli sistem 122. 2.12 Çerçevesiz-Perdeli sistem 123. 2.13 Çerçevesiz-Perdeli sistem 124. 2.14 Çerçevesiz-Perdeli sistem 125. 2.15 Çerçevesiz-Perdeli sistem 126. 2.16 Çerçevesiz-Perdeli sistem 127. 2.17 Çerçevesiz-Perdeli sistem 128. 2.18 Çerçevesiz-Perdeli sistem 129. 2.19 Çerçevesiz-Perdeli sistem 130. 2.20 Çerçevesiz-Perdeli sistem 131. 2.21 Çerçevesiz-Perdeli sistem 132. 2.22 Çerçevesiz-Perdeli sistem 133. 2.23 Çerçevesiz-Perdeli sistem 134. 2.24 Çerçevesiz-Perdeli sistem 135. 2.25 Çerçevesiz-Perdeli sistem 136. 2.26 Çerçevesiz-Perdeli sistem 137. 2.27 Çerçevesiz-Perdeli sistem 138. 2.28 Çerçevesiz-Perdeli sistem 139. 2.29 Çerçevesiz-Perdeli sistem 140. 2.30 Çerçevesiz-Perdeli sistem 141. 2.31 Çerçevesiz-Perdeli sistem 142. 2.32 Çerçevesiz-Perdeli sistem 143. 2.33 Çerçevesiz-Perdeli sistem 144. 2.34 Çerçevesiz-Perdeli sistem 145. 2.35 Çerçevesiz-Perdeli sistem 146. 2.36 Çerçevesiz-Perdeli sistem 147. 2.37 Çerçevesiz-Perdeli sistem 148. 2.38 Çerçevesiz-Perdeli sistem 149. 2.39 Çerçevesiz-Perdeli sistem 150. 2.40 Çerçevesiz-Perdeli sistem 151. 2.41 Çerçevesiz-Perdeli sistem 152. 2.42 Çerçevesiz-Perdeli sistem 153. 2.43 Çerçevesiz-Perdeli sistem 154. 2.44 Çerçevesiz-Perdeli sistem 155. 2.45 Çerçevesiz-Perdeli sistem 156. 2.46 Çerçevesiz-Perdeli sistem 157. 2.47 Çerçevesiz-Perdeli sistem 158. 2.48 Çerçevesiz-Perdeli sistem 159. 2.49 Çerçevesiz-Perdeli sistem 160. 2.50 Çerçevesiz-Perdeli sistem 161. 2.51 Çerçevesiz-Perdeli sistem 162. 2.52 Çerçevesiz-Perdeli sistem 163. 2.53 Çerçevesiz-Perdeli sistem 164. 2.54 Çerçevesiz-Perdeli sistem 165. 2.55 Çerçevesiz-Perdeli sistem 166. 2.56 Çerçevesiz-Perdeli sistem 167. 2.57 Çerçevesiz-Perdeli sistem 168. 2.58 Çerçevesiz-Perdeli sistem 169. 2.59 Çerçevesiz-Perdeli sistem 170. 2.60 Çerçevesiz-Perdeli sistem 171. 2.61 Çerçevesiz-Perdeli sistem 172. 2.62 Çerçevesiz-Perdeli sistem 173. 2.63 Çerçevesiz-Perdeli sistem 174. 2.64 Çerçevesiz-Perdeli sistem 175. 2.65 Çerçevesiz-Perdeli sistem 176. 2.66 Çerçevesiz-Perdeli sistem 177. 2.67 Çerçevesiz-Perdeli sistem 178. 2.68 Çerçevesiz-Perdeli sistem 179. 2.69 Çerçevesiz-Perdeli sistem 180. 2.70 Çerçevesiz-Perdeli sistem 181. 2.71 Çerçevesiz-Perdeli sistem 182. 2.72 Çerçevesiz-Perdeli sistem 183. 2.73 Çerçevesiz-Perdeli sistem 184. 2.74 Çerçevesiz-Perdeli sistem 185. 2.75 Çerçevesiz-Perdeli sistem 186. 2.76 Çerçevesiz-Perdeli sistem 187. 2.77 Çerçevesiz-Perdeli sistem 188. 2.78 Çerçevesiz-Perdeli sistem 189. 2.79 Çerçevesiz-Perdeli sistem 190. 2.80 Çerçevesiz-Perdeli sistem 191. 2.81 Çerçevesiz-Perdeli sistem 192. 2.82 Çerçevesiz-Perdeli sistem 193. 2.83 Çerçevesiz-Perdeli sistem 194. 2.84 Çerçevesiz-Perdeli sistem 195. 2.85 Çerçevesiz-Perdeli sistem 196. 2.86 Çerçevesiz-Perdeli sistem 197. 2.87 Çerçevesiz-Perdeli sistem 198. 2.88 Çerçevesiz-Perdeli sistem 199. 2.89 Çerçevesiz-Perdeli sistem 200. 2.90 Çerçevesiz-Perdeli sistem 201. 2.91 Çerçevesiz-Perdeli sistem 202. 2.92 Çerçevesiz-Perdeli sistem 203. 2.93 Çerçevesiz-Perdeli sistem 204. 2.94 Çerçevesiz-Perdeli sistem 205. 2.95 Çerçevesiz-Perdeli sistem 206. 2.96 Çerçevesiz-Perdeli sistem 207. 2.97 Çerçevesiz-Perdeli sistem 208. 2.98 Çerçevesiz-Perdeli sistem 209. 2.99 Çerçevesiz-Perdeli sistem 210. 3.00 Çerçevesiz-Perdeli sistem 211. 3.01 Çerçevesiz-Perdeli sistem 212. 3.02 Çerçevesiz-Perdeli sistem 213. 3.03 Çerçevesiz-Perdeli sistem 214. 3.04 Çerçevesiz-Perdeli sistem 215. 3.05 Çerçevesiz-Perdeli sistem 216. 3.06 Çerçevesiz-Perdeli sistem 217. 3.07 Çerçevesiz-Perdeli sistem 218. 3.08 Çerçevesiz-Perdeli sistem 219. 3.09 Çerçevesiz-Perdeli sistem 220. 3.10 Çerçevesiz-Perdeli sistem 221. 3.11 Çerçevesiz-Perdeli sistem 222. 3.12 Çerçevesiz-Perdeli sistem 223. 3.13 Çerçevesiz-Perdeli sistem 224. 3.14 Çerçevesiz-Perdeli sistem 225. 3.15 Çerçevesiz-Perdeli sistem 226. 3.16 Çerçevesiz-Perdeli sistem 227. 3.17 Çerçevesiz-Perdeli sistem 228. 3.18 Çerçevesiz-Perdeli sistem 229. 3.19 Çerçevesiz-Perdeli sistem 230. 3.20 Çerçevesiz-Perdeli sistem 231. 3.21 Çerçevesiz-Perdeli sistem 232. 3.22 Çerçevesiz-Perdeli sistem 233. 3.23 Çerçevesiz-Perdeli sistem 234. 3.24 Çerçevesiz-Perdeli sistem 235. 3.25 Çerçevesiz-Perdeli sistem 236. 3.26 Çerçevesiz-Perdeli sistem 237. 3.27 Çerçevesiz-Perdeli sistem 238. 3.28 Çerçevesiz-Perdeli sistem 239. 3.29 Çerçevesiz-Perdeli sistem 240. 3.30 Çerçevesiz-Perdeli sistem 241. 3.31 Çerçevesiz-Perdeli sistem 242. 3.32 Çerçevesiz-Perdeli sistem 243. 3.33 Çerçevesiz-Perdeli sistem 244. 3.34 Çerçevesiz-Perdeli sistem 245. 3.35 Çerçevesiz-Perdeli sistem 246. 3.36 Çerçevesiz-Perdeli sistem 247. 3.37 Çerçevesiz-Perdeli sistem 248. 3.38 Çerçevesiz-Perdeli sistem 249. 3.39 Çerçevesiz-Perdeli sistem 250. 3.40 Çerçevesiz-Perdeli sistem 251. 3.41 Çerçevesiz-Perdeli sistem 252. 3.42 Çerçevesiz-Perdeli sistem 253. 3.43 Çerçevesiz-Perdeli sistem 254. 3.44 Çerçevesiz-Perdeli sistem 255. 3.45 Çerçevesiz-Perdeli sistem 256. 3.46 Çerçevesiz-Perdeli sistem 257. 3.47 Çerçevesiz-Perdeli sistem 258. 3.48 Çerçevesiz-Perdeli sistem 259. 3.49 Çerçevesiz-Perdeli sistem 260. 3.50 Çerçevesiz-Perdeli sistem 261. 3.51 Çerçevesiz-Perdeli sistem 262. 3.52 Çerçevesiz-Perdeli sistem 263. 3.53 Çerçevesiz-Perdeli sistem 264. 3.54 Çerçevesiz-Perdeli sistem 265. 3.55 Çerçevesiz-Perdeli sistem 266. 3.56 Çerçevesiz-Perdeli sistem 267. 3.57 Çerçevesiz-Perdeli sistem 268. 3.58 Çerçevesiz-Perdeli sistem 269. 3.59 Çerçevesiz-Perdeli sistem 270. 3.60 Çerçevesiz-Perdeli sistem 271. 3.61 Çerçevesiz-Perdeli sistem 272. 3.62 Çerçevesiz-Perdeli sistem 273. 3.63 Çerçevesiz-Perdeli sistem 274. 3.64 Çerçevesiz-Perdeli sistem 275. 3.65 Çerçevesiz-Perdeli sistem 276. 3.66 Çerçevesiz-Perdeli sistem 277. 3.67 Çerçevesiz-Perdeli sistem 278. 3.68 Çerçevesiz-Perdeli sistem 279. 3.69 Çerçevesiz-Perdeli sistem 280. 3.70 Çerçevesiz-Perdeli sistem 281. 3.71 Çerçevesiz-Perdeli sistem 282. 3.72 Çerçevesiz-Perdeli sistem 283. 3.73 Çerçevesiz-Perdeli sistem 284. 3.74 Çerçevesiz-Perdeli sistem 285. 3.75 Çerçevesiz-Perdeli sistem 286. 3.76 Çerçevesiz-Perdeli sistem 287. 3.77 Çerçevesiz-Perdeli sistem 288. 3.78 Çerçevesiz-Perdeli sistem 289. 3.79 Çerçevesiz-Perdeli sistem 290. 3.80 Çerçevesiz-Perdeli sistem 291. 3.81 Çerçevesiz-Perdeli sistem 292. 3.82 Çerçevesiz-Perdeli sistem 293. 3.83 Çerçevesiz-Perdeli sistem 294. 3.84 Çerçevesiz-Perdeli sistem 295. 3.85 Çerçevesiz-Perdeli sistem 296. 3.86 Çerçevesiz-Perdeli sistem 297. 3.87 Çerçevesiz-Perdeli sistem 298. 3.88 Çerçevesiz-Perdeli sistem 299. 3.89 Çerçevesiz-Perdeli sistem 300. 3.90 Çerçevesiz-Perdeli sistem 301. 3.91 Çerçevesiz-Perdeli sistem 302. 3.92 Çerçevesiz-Perdeli sistem 303. 3.93 Çerçevesiz-Perdeli sistem 304. 3.94 Çerçevesiz-Perdeli sistem 305. 3.95 Çerçevesiz-Perdeli sistem 306. 3.96 Çerçevesiz-Perdeli sistem 307. 3.97 Çerçevesiz-Perdeli sistem 308. 3.98 Çerçevesiz-Perdeli sistem 309. 3.99 Çerçevesiz-Perdeli sistem 310. 4.00 Çerçevesiz-Perdeli sistem 311. 4.01 Çerçevesiz-Perdeli sistem 312. 4.02 Çerçevesiz-Perdeli sistem 313. 4.03 Çerçevesiz-Perdeli sistem 314. 4.04 Çerçevesiz-Perdeli sistem 315. 4.05 Çerçevesiz-Perdeli sistem 316. 4.06 Çerçevesiz-Perdeli sistem 317. 4.07 Çerçevesiz-Perdeli sistem 318. 4.08 Çerçevesiz-Perdeli sistem 319. 4.09 Çerçevesiz-Perdeli sistem 320. 4.10 Çerçevesiz-Perdeli sistem 321. 4.11 Çerçevesiz-Perdeli sistem 322. 4.12 Çerçevesiz-Perdeli sistem 323. 4.13 Çerçevesiz-Perdeli sistem 324. 4.14 Çerçevesiz-Perdeli sistem 325. 4.15 Çerçevesiz-Perdeli sistem 326. 4.16 Çerçevesiz-Perdeli sistem 327. 4.17 Çerçevesiz-Perdeli sistem 328. 4.18 Çerçevesiz-Perdeli sistem 329. 4.19 Çerçevesiz-Perdeli sistem 330. 4.20 Çerçevesiz-Perdeli sistem 331. 4.21 Çerçevesiz-Perdeli sistem 332. 4.22 Çerçevesiz-Perdeli sistem 333. 4.23 Çerçevesiz-Perdeli sistem 334. 4.24 Çerçevesiz-Perdeli sistem 335. 4.25 Çerçevesiz-Perdeli sistem 336. 4.26 Çerçevesiz-Perdeli sistem 337. 4.27 Çerçevesiz-Perdeli sistem 338. 4.28 Çerçevesiz-Perdeli sistem 339. 4.29 Çerçevesiz-Perdeli sistem 340. 4.30 Çerçevesiz-Perdeli sistem 341. 4.31 Çerçevesiz-Perdeli sistem 342. 4.32 Çerçevesiz-Perdeli sistem 343. 4.33 Çerçevesiz-Perdeli sistem 344. 4.34 Çerçevesiz-Perdeli sistem 345. 4.35 Çerçevesiz-Perdeli sistem 346. 4.36 Çerçevesiz-Perdeli sistem 347. 4.37 Çerçevesiz-Perdeli sistem 348. 4.38 Çerçevesiz-Perdeli sistem 349. 4.39 Çerçevesiz-Perdeli sistem 350. 4.40 Çerçevesiz-Perdeli sistem 351. 4.41 Çerçevesiz-Perdeli sistem 352. 4.42 Çerçevesiz-Perdeli sistem 353. 4.43 Çerçevesiz-Perdeli sistem 354. 4.44 Çerçevesiz-Perdeli sistem 355. 4.45 Çerçevesiz-Perdeli sistem 356. 4.46 Çerçevesiz-Perdeli sistem 357. 4.47 Çerçevesiz-Perdeli sistem 358. 4.48 Çerçevesiz-Perdeli sistem 359. 4.49 Çerçevesiz-Perdeli sistem 360. 4.50 Çerçevesiz-Perdeli sistem 361. 4.51 Çerçevesiz-Perdeli sistem 362. 4.52 Çerçevesiz-Perdeli sistem 363. 4.53 Çerçevesiz-Perdeli sistem 364. 4.54 Çerçevesiz-Perdeli sistem 365. 4.55 Çerçevesiz-Perdeli sistem 366. 4.56 Çerçevesiz-Perdeli sistem 367. 4.57 Çerçevesiz-Perdeli sistem 368. 4.58 Çerçevesiz-Perdeli sistem 369. 4.59 Çerçevesiz-Perdeli sistem 370. 4.60 Çerçevesiz-Perdeli sistem 371. 4.61 Çerçevesiz-Perdeli sistem 372. 4.62 Çerçevesiz-Perdeli sistem 373. 4.63 Çerçevesiz-Perdeli sistem 374. 4.64 Çerçevesiz-Perdeli sistem 375. 4.65 Çerçevesiz-Perdeli sistem 376. 4.66 Çerçevesiz-Perdeli sistem 377. 4.67 Çerçevesiz-Perdeli sistem 378. 4.68 Çerçevesiz-Perdeli sistem 379. 4.69 Çerçevesiz-Perdeli sistem 380. 4.70 Çerçevesiz-Perdeli sistem 381. 4.71 Çerçevesiz-Perdeli sistem 382. 4.72 Çerçevesiz-Perdeli sistem 383. 4.73 Çerçevesiz-Perdeli sistem 384. 4.74 Çerçevesiz-Perdeli sistem 385. 4.75 Çerçevesiz-Perdeli sistem 386. 4.76 Çerçevesiz-Perdeli sistem 387. 4.77 Çerçevesiz-Perdeli sistem 388. 4.78 Çerçevesiz-Perdeli sistem 389. 4.79 Çerçevesiz-Perdeli sistem 390. 4.80 Çerçevesiz-Perdeli sistem 391. 4.81 Çerçevesiz-Perdeli sistem 392. 4.82 Çerçevesiz-Perdeli sistem 393. 4.83 Çerçevesiz-Perdeli sistem 394. 4.84 Çerçevesiz-Perdeli sistem 395. 4.85 Çerçevesiz-Perdeli sistem 396. 4.86 Çerçevesiz-Perdeli sistem 397. 4.87 Çerçevesiz-Perdeli sistem 398. 4.88 Çerçevesiz-Perdeli sistem 399. 4.89 Çerçevesiz-Perdeli sistem 400. 4.90 Çerçevesiz-Perdeli sistem 401. 4.91 Çerçevesiz-Perdeli sistem 402. 4.92 Çerçevesiz-Perdeli sistem 403. 4.93 Çerçevesiz-Perdeli sistem 404. 4.94 Çerçevesiz-Perdeli sistem 405. 4.95 Çerçevesiz-Perdeli sistem 406. 4.96 Çerçevesiz-Perdeli sistem 407. 4.97 Çerçevesiz-Perdeli sistem 408. 4.98 Çerçevesiz-Perdeli sistem 409. 4.99 Çerçevesiz-Perdeli sistem 410. 5.00 Çerçevesiz-Perdeli sistem 411. 5.01 Çerçevesiz-Perdeli sistem 412. 5.02 Çerçevesiz-Perdeli sistem 413. 5.03 Çerçevesiz-Perdeli sistem 414. 5.04 Çerçevesiz-Perdeli sistem 415. 5.05 Çerçevesiz-Perdeli sistem 416. 5.06 Çerçevesiz-Perdeli sistem 417. 5.07 Çerçevesiz-Perdeli sistem 418. 5.08 Çerçevesiz-Perdeli sistem 419. 5.09 Çerçevesiz-Perdeli sistem 420. 5.10 Çerçevesiz-Perdeli sistem 421. 5.11 Çerçevesiz-Perdeli sistem 422. 5.12 Çerçevesiz-Perdeli sistem 423. 5.13 Çerçevesiz-Perdeli sistem 424. 5.14 Çerçevesiz-Perdeli sistem 425. 5.15 Çerçevesiz-Perdeli sistem 426. 5.16 Çerçevesiz-Perdeli sistem 427. 5.17 Çerçevesiz-Perdeli sistem 428. 5.18 Çerçevesiz-Perdeli sistem 429. 5.19 Çerçevesiz-Perdeli sistem 430. 5.20 Çerçevesiz-Perdeli sistem 431. 5.21 Çerçevesiz-Perdeli sistem 432. 5.22 Çerçevesiz-Perdeli sistem 433. 5.23 Çerçevesiz-Perdeli sistem 434. 5.24 Çerçevesiz-Perdeli sistem 435. 5.25 Çerçevesiz-Perdeli sistem 436. 5.26 Çerçevesiz-Perdeli sistem 437. 5.27 Çerçevesiz-Perdeli sistem 438. 5.28 Çerçevesiz-Perdeli sistem 439. 5.29 Çerçevesiz-Perdeli sistem 440. 5.30 Çerçevesiz-Perdeli sistem 441. 5.31 Çerçevesiz-Perdeli sistem 442. 5.32 Çerçevesiz-Perdeli sistem 443. 5.33 Çerçevesiz-Perdeli sistem 444. 5.3																																																																											

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

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 Viyan Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
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 Mühendisi, 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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



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





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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