



## Meysu Gıda San ve Tic A.Ş.

**Gayrimenkul**  
**Değerleme**  
**Raporu**

2 Adet Fabrika

Melikgazi / Kayseri

2023B31 / 17.04.2023

**Meysu Gıda San ve Tic A.Ş Gıda Ltd. Şti.**

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

**Sayın İbrahim TOPRAK,**

Talebiniz doğrultusunda Melikgazi’de konumlu olan **“2 Adet Fabrika”**nın toplam pazar değerine yönelik **2023B31** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplamda 37.385,46 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsalar üzerinde yasal durumda 14.749 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

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

|                                 |                |                                                         |
|---------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Değer Tarihi</b>             | 31.12.2022     |                                                         |
| <b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b> | 133.739.271-TL | Yüzotuzüçmilyonyediyüzotuzdokuzmilyonikiyüzyetmişbir-TL |
| <b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b> | 157.812.340-TL | Yüzelliyedimilyonsekiyüzonikibinüçyüzkırk-TL            |

\* Konu taşınmazların hisselerinin tamamı için pazar değeri 144.390.000 TL 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 13.01.2023 tarih, 148 no.lu sözleşme ve 17.04.2023 tarihli ek protokole 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;  
Safa ÖZTÜRK**

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

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

## İçindekiler

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Yönetici Özeti.....                                     | 5  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....                 | 8  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler.....                     | 11 |
| Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri ..... | 14 |
| Gayrimenkullerin Konum Analizi.....                     | 20 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....                  | 23 |
| SWOT Analizi.....                                       | 29 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....      | 31 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....     | 47 |
| Ekler .....                                             | 50 |

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

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

## Yönetici Özeti

### DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RAPOR TÜRÜ         | Standart                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| MÜLKİYET DURUMU    | Tam mülkiyet (4555 ada 1 parsel)<br>Hisseli mülkiyet (4555 ada 2 parsel)                                                                                                                                                                                                                                               |
| DEĞERLEMENİN AMACI | Bağımsız denetim raporunda kullanılması                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ÖZEL VARSAYIMLAR   | Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.                                                                                                                                                                                                                |
| KISITLAMALAR       | Müşteri talebi doğrultusunda 4555 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan idari bina 2, yemekhane ve fabrika binasının içerisinde yer alan hangar ve idari binanın içerisine diğer hissedar kullanımında olduğu için girilememiştir. Yapıya ilişkin yasal belge bulunmadığı için değer çalışmasında dikkate alınmamıştır. |
| MÜŞTERİ TALEBİ     | Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazların 31.12.2022 tarihli değeri takdir edilmiştir. Ayrıca taşınmazların 31.12.2021 tarihli pazar değeri bilgi amaçlı olarak rapor içerisinde belirtilmiştir.                                                                                                                     |

### ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

|                               |                                                                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ADRES                         | Kayseri Organize Sanayi Bölgesi Mahalesi 16. Cadde No:4 ve 6 Melikgazi / Kayseri                       |
| TAPU KAYDI                    | Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, 4555 ada 1 parsel ve 4555 ada 2 parsel                 |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ            | 4555 ada 1 no.lu parsel: 18.847,19 m <sup>2</sup><br>4555 ada 2 no.lu parsel: 18.538,27 m <sup>2</sup> |
| İMAR DURUMU                   | Lejant: Sanayi Alanı TAKS:0,50 KAKS:0,50+0,20(Sundurma)                                                |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM | Fabrika                                                                                                |

### YAPILARA İLİŞKİN BİLGİLER

|                                  |                                                |                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|
| ANA TAŞINMAZ (4555 ada 1 parsel) | Bina sayısı: 3 (Yasal Durum), 4 Mevcut Durum)  | Yapım yılı: 2011                     |
|                                  | Yol kotu üstü kat sayısı: 1-3                  | Yol kotu altı kat sayısı: -          |
| ANA TAŞINMAZ (4555 ada 2 parsel) | Bina sayısı: 2 (Yasal Durum), 6 (Mevcut Durum) | Yapım yılı: 2012                     |
|                                  | Yol kotu üstü kat sayısı: 1-2                  | Yol kotu altı kat sayısı: -          |
| MEVCUT FONKSİYONLAR              | Fabrika                                        |                                      |
| İNŞAAT ALANI                     | 4555 ada 1 no.lu parsel                        | 12.919 m <sup>2</sup> (Yasal durum)  |
|                                  |                                                | 14.021 m <sup>2</sup> (Mevcut durum) |

|                              |                                                                    |                                                    |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                              | 4555 ada 2 no.lu parsel                                            | 1.830 m² (Yasal durum)<br>13.117 m² (Mevcut durum) |
| FİNANSAL GÖSTERGELER         |                                                                    |                                                    |
| KAPİTALİZASYON ORANI         | %5,5                                                               |                                                    |
| GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ            | 18,2 Yıl                                                           |                                                    |
| ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ      | 2.150 TL/m² (4555 ada 1 parsel)<br>2.050 TL/m² (4555 ada 2 parsel) |                                                    |
| FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERİ    | 32 TL/m²/ay (4555 ada 1 parsel)                                    |                                                    |
| DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER |                                                                    |                                                    |
| KULLANILAN YAKLAŞIM          | Maliyet Yaklaşımı                                                  |                                                    |
| RAPOR TARİHİ                 | 17.04.2023                                                         |                                                    |
| DEĞER TARİHİ                 | 31.12.2022                                                         |                                                    |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) *   | 133.739.271 TL                                                     |                                                    |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL) *   | 157.812.340 TL                                                     |                                                    |

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

# BÖLÜM 1

## RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Meysu Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş için şirketimiz tarafından 17.04.2023 tarihinde, 2023B31 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, 4555 ada, 1 parsel ve 4555 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkullerin Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş hissesine ait 31.12.2022 tarihli toplam 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; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Safa ÖZTÜRK (Lisans No: 921033) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 06.02.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 17.04.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin 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 Tic. A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 148 no.lu ve 13.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 17.04.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 148 no.lu ve 13.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 17.04.2023 ek protokol kapsamında; Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Anbar Mahallesi, 4555 ada, 1 parsel ve 4555 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkullerin Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş hissesine ait 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda 4555 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan idari bina 2, yemekhane ve fabrika binasının içinde yer alan hangar ve idari binanın içerisinde diğer hissedar kullanımında olduğu için girilememiş olup söz konusu yapıya ilişkin yasal belge bulunmadığı için değer çalışmasında dikkate alınmamıştır. Bununla birlikte taşınmazların 31.12.2022 tarihli değeri takdir edilmiş, ayrıca taşınmazların 31.12.2021 tarihli pazar değeri bilgi amaçlı olarak rapor içerisinde belirtilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



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

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

### **1.10 Şirket Bilgileri**

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

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

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

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

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

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

### **1.11 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu, 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

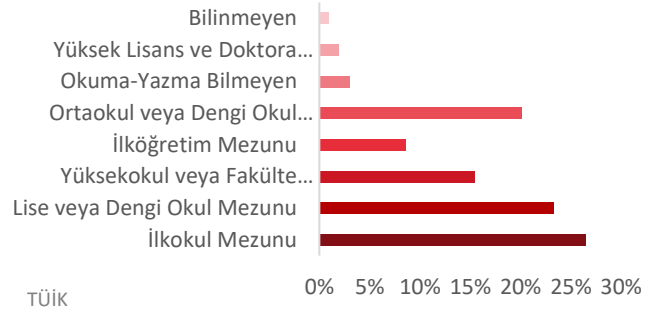
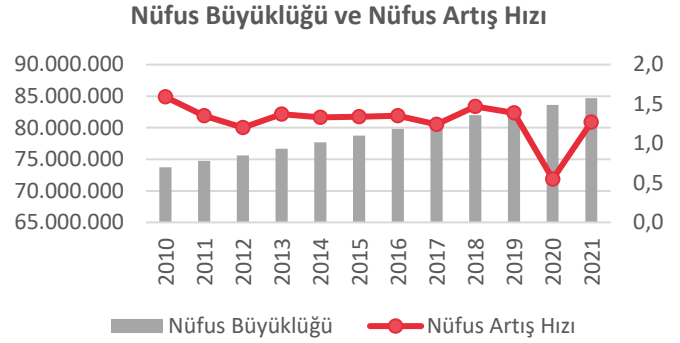
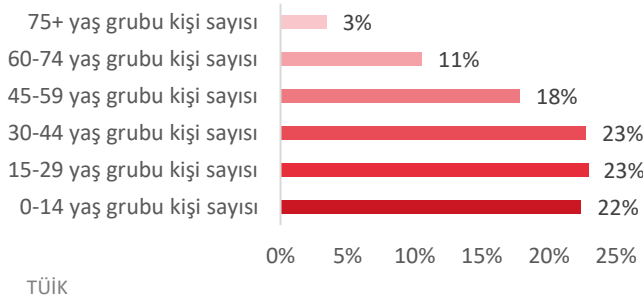
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

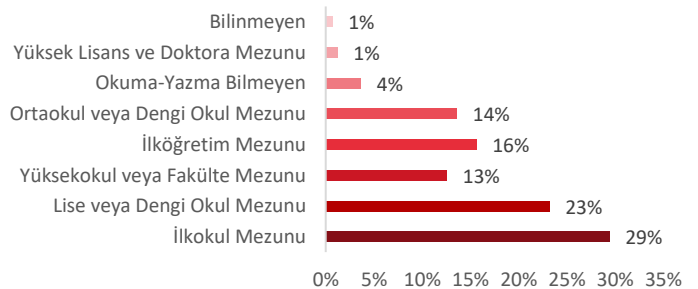
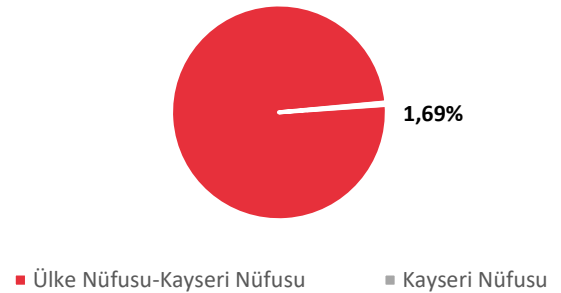
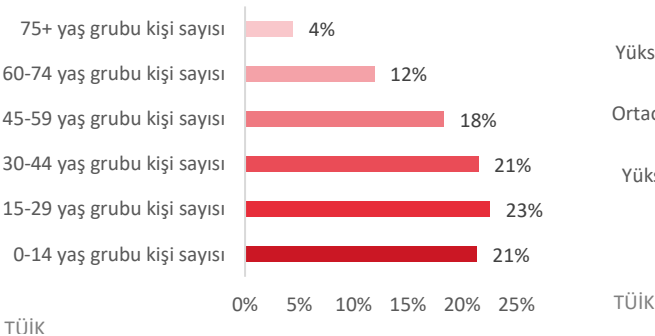
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Kayseri

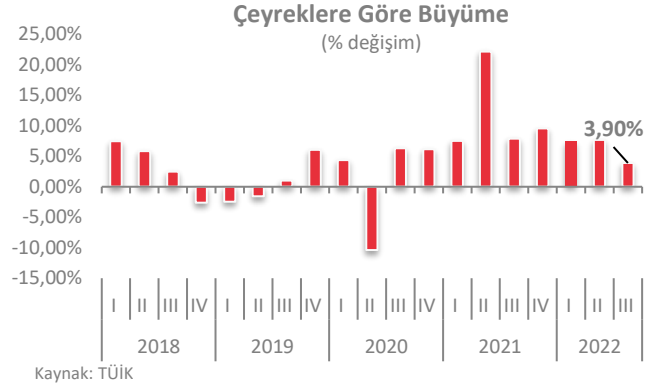
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

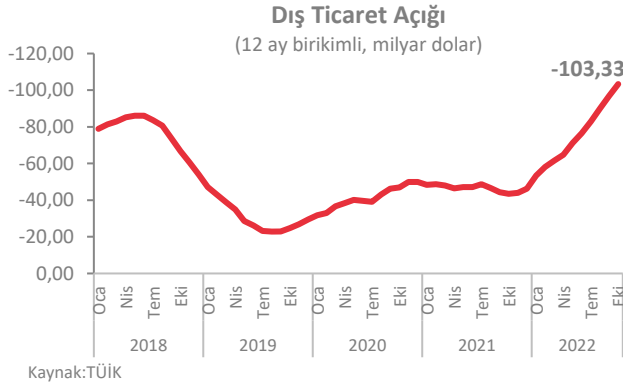


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

## Bölüm 3

### Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

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

#### 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 16.02.2023 tarih, saat 16.03-16.06 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

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

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

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

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

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

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

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

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

###### **Şerhler Hanesinde;**

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

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

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

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının taşınmazlarının değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 16.02.2023 tarih, saat 16.03- 16.03 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre konusu taşınmazlarla ilgili son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### **3.4 Gayrimenkullerinve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

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

Kayseri Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 14.02.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Konu taşınmazların yer aldığı bölgede yakın çevresindeki parseller genellikle sanayi alanı lejantına sahiptir.

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

**Plan Onay Tarihi:** 04.07.2007

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

#### **Yapılaşma şartları;**

- TAKS: 0,50
- KAKS: 0,50 + 0,20 (Sundurma)
- H<sub>maks</sub>: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrik Nizam







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

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

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

Kayseri Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 14.02.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

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

| Yasal Belge                | Tarih      | No       | Alan (m <sup>2</sup> ) | Veriliş Amacı | Açıklama                                                                                                                        |
|----------------------------|------------|----------|------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onaylı Mimari Proje        | 20.06.2007 | -        | 12.059,40              | Yeni yapı     | Toplam İnşaat Alanı: 12.059,40 m <sup>2</sup>                                                                                   |
| Yapı Ruhsatı               | 28.12.2001 | 1/68     | 9.281                  | Yeni yapı     | Fabrika: 8.255 m <sup>2</sup> , İdari Bina: 484 m <sup>2</sup> , Sosyal Tesis: 320 m <sup>2</sup> , Sığınak: 542 m <sup>2</sup> |
| Yapı Ruhsatı               | 27.06.2007 | 1        | 10.839                 | Tadilat       | Fabrika: 8.108 m <sup>2</sup> , Sığınak: 2.731 m <sup>2</sup> ,                                                                 |
| Yapı Ruhsatı*              | 27.06.2007 | 2        | 1.077                  | Tadilat       | İdare Binası: 1.077 m <sup>2</sup> ,                                                                                            |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi | 26.01.2011 | 72-10    | 10.839                 | Yeni yapı     | Fabrika: 10.839 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Yapı Kayıt Belgesi**       | 01.07.2019 | SC3B5V2G | 1.030                  | Yapı Kayıt    | Sundurma: 1.030 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Yapı Kayıt Belgesi***      | 01.07.2019 | LRYU2YZC | 1.050                  | Yapı Kayıt    | Sundurma: 1.050 m <sup>2</sup>                                                                                                  |

\* Konu taşınmazın idari bina için düzenlenmiş 27.06.2007 tarihli yapı ruhsat belgesinin ruhsat süresi dolmuştur. Bu nedenle yasal durum değeri verilmiştir.

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

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

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

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

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

\* Konu taşınmazın fabrika, idari bina ve ortak alanları için düzenlenmiş 29.12.2010 tarihli yapı ruhsat belgesinin ruhsat süresi dolmuştur. Bu nedenle yasal durum değeri verilememiştir.

\*\*Konu taşınmazın üzerinde yer alan yapılardan 2.000 m<sup>2</sup> sundurma alanı için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi e-devlet üzerinden doğrulanmıştır. Ancak mevcut durumda sundurma alanının 1.854 m<sup>2</sup> olduğunun tespit edilmesi sebebiyle yasal durumda mevcut kullanım alanı dikkate alınmıştır.

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

#### **Yapı Denetim:**

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

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 4555 ada 1 no.lu parsel ile ilişkin; 20.06.2007 tarihli "Mimari Proje", 28.12.2001 tarihli 1/68 no.lu, 27.06.2007 tarihli 1 ve 2 no.lu "Yapı Ruhsatı", 26.01.2011 tarihli 71-10 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ve 01.07.2019 tarihli SC3B5V2G ve LRYU2YZC no.lu "Yapı Kayıt Belgesi" mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerindeki yapının mevcut kullanıma uygun cins tashihi yapılmıştır. Ancak parsel üzerinde yer alan idari bina için düzenlenmiş yapı ruhsatının ruhsat süresinin dolmasından dolayı yenileme ruhsatının alınması gerekmektedir.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 4555 ada 2 no.lu parsel ile ilişkin; 28.12.2010 tarihli "Mimari Proje", 06.03.2003 tarihli ve 29.12.2010 tarih 286-10 no.lu "Yapı Ruhsatı", 01.07.2019 tarihli SKFF6C9A no.lu "Yapı Kayıt Belgesi" mevcuttur. Değerleme konusu parsel için alınmış 29.12.2010 tarihli yapı ruhsatının ruhsat süresinin dolmasından dolayı yenileme ruhsatının alınması gerekmektedir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yapının mevcut kullanımına uygun cins tashihi yapılması gerekmektedir.

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkullerin Konum Analizi

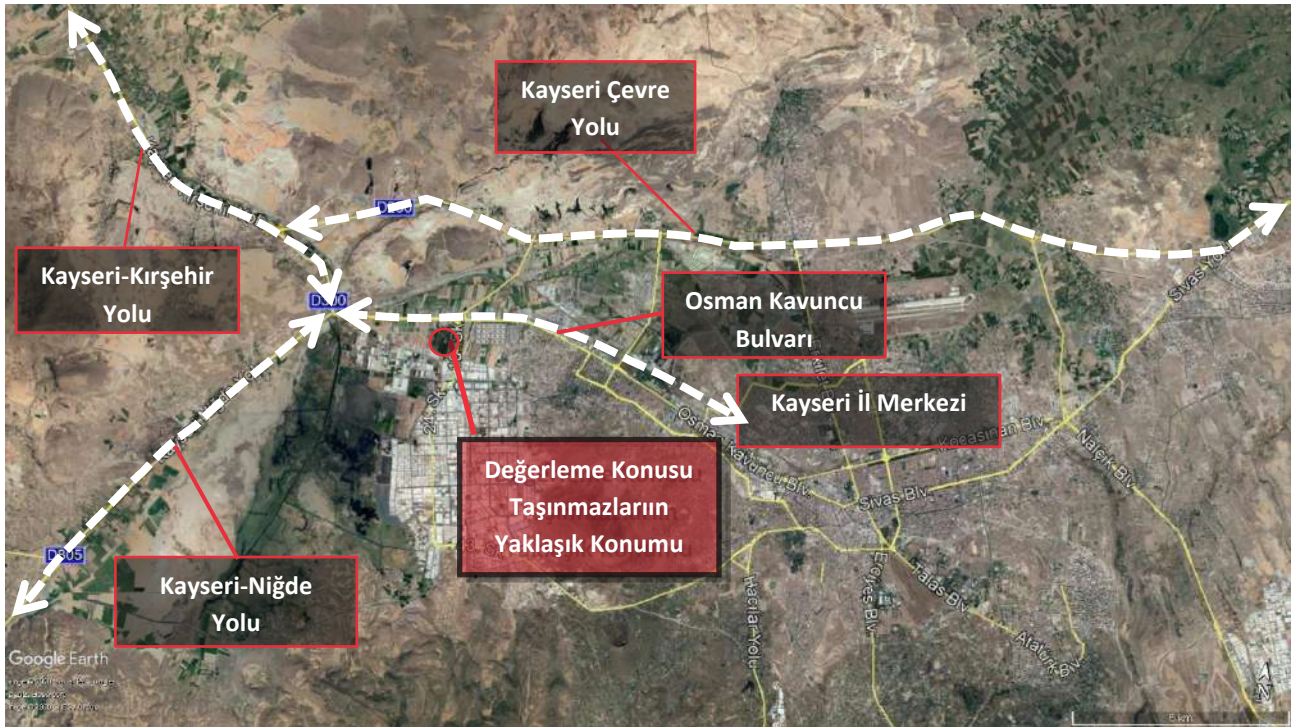
#### 4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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







#### Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

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

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

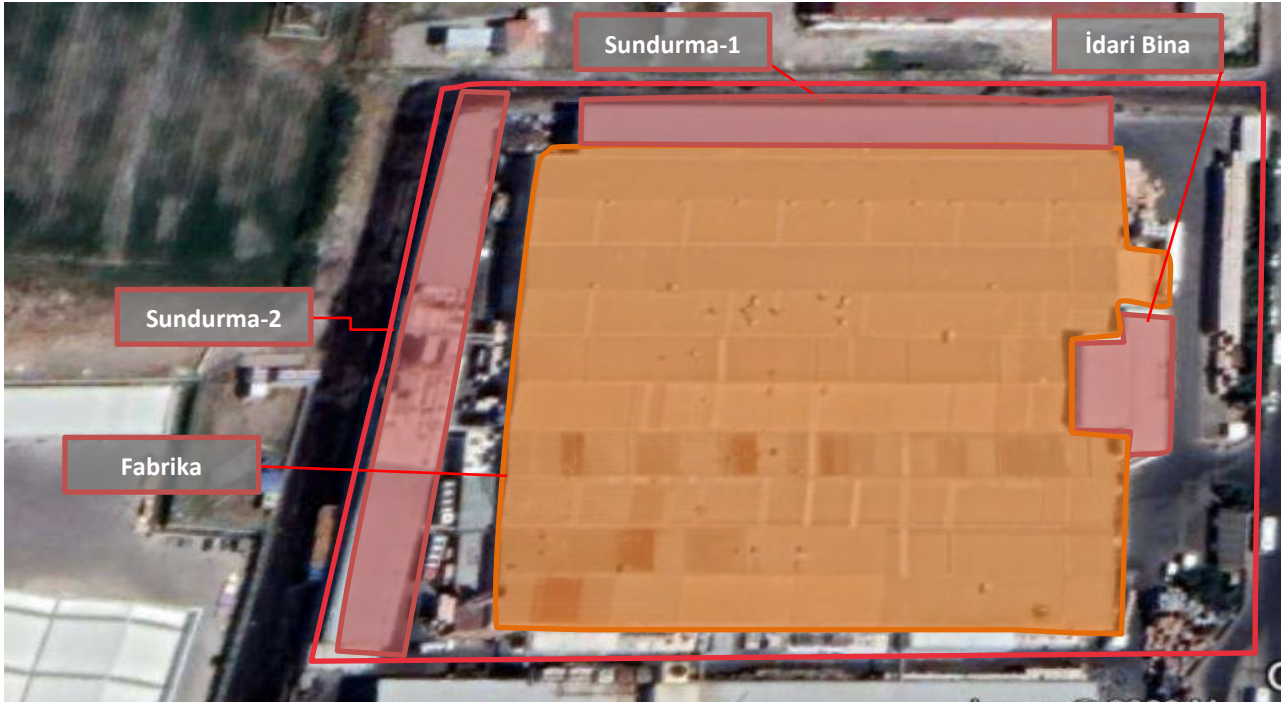
### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 4555 ada 1 parsel üzerinde idari bina, fabrika binası, sundurma 1 ve sundurma 2; 4555 ada 2 no.lu parsel üzerinde ise idari bina 1, idari bina 2, fabrika binası, yemekhane, sundurma 1 ve sundurma 2 alanları yer almaktadır.

#### 4555 ada 1 parsel;



**İdari Bina:** Fabrika binasına bitişik nizamda betonarme olarak inşa edilen yapı zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz mevcut durumda onaylı mimari projesine göre ve mevcut durumda 1.102 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Söz konusu taşınmazın zemin katı 386 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmakta olup giriş holü, fuaye alanı, mescit, WC , yemekhane, mutfak ve ofis bölümlerinden; 1. normal katı yaklaşık 386 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmakta olup kat holü, ofis ve WC bölümlerinden; 2. normal katı yaklaşık 330 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşmakta olup kat holü ve ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede idari binanın bazı kısımlarında onaylı mimari projesinden farklı bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiştir. Bu değişimler geri dönüştürülebilir nitelikte olup taşınmazın toplam kapalı alanını etkilememiştir. Yasal süresinin dolmuş olması ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaması nedeni ile yasal durum değeri takdir edilememiştir.

**Fabrika:** Prefabrik betonarme olarak inşa edilen bina zemin kattan oluşmakta olup yasal ve mevcut durumda 10.839 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Yapının onaylı projesine göre zemin katında üretim tesisi, sığınak, mal yükleme, bölümleri bulunmakta olup mevcut durumda üretim, depolama, paketlenme ve mal yükleme alanı olarak



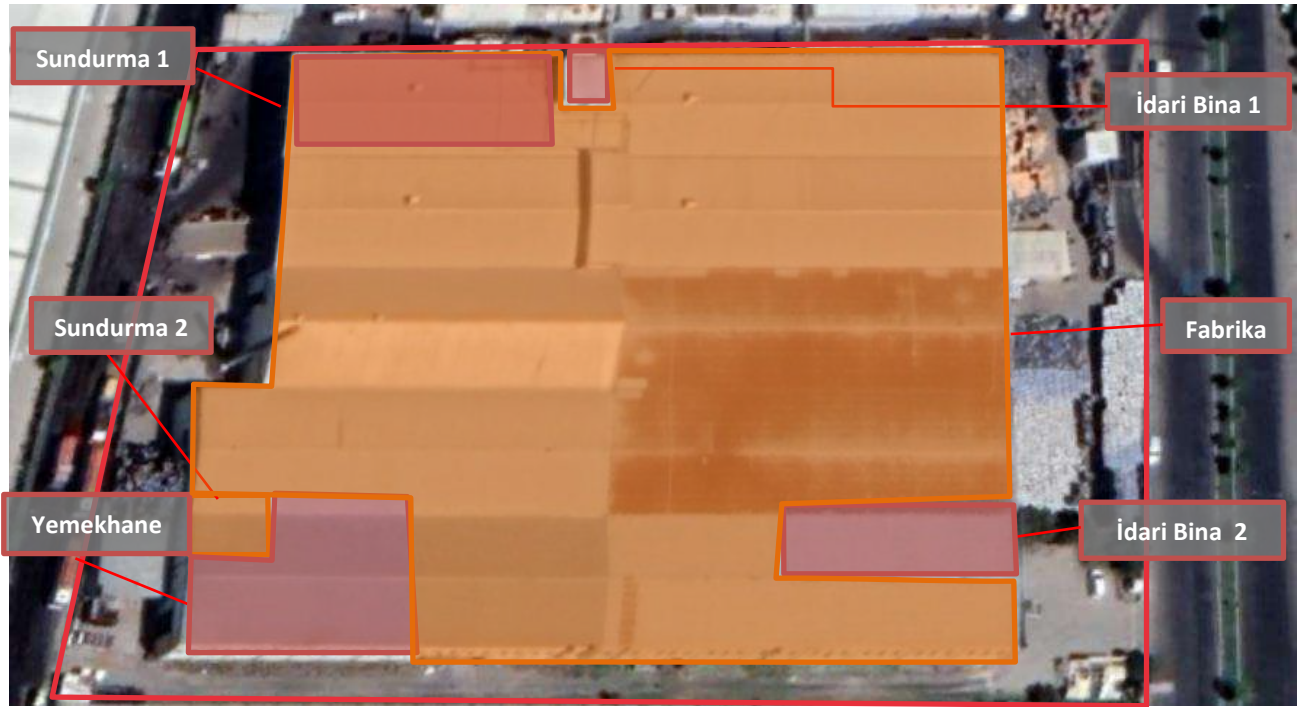
kullanılmaktadır. Fabrikanın zeminleri kısmen vakumlu beton kaplı kısmen de seramik kaplıdır. Bina yaklaşık olarak 7 m yüksekliğindedir.

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

**Sundurma 2;** Sundurma olarak inşa edilen yapı mevcut durumda 1.050 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi olup yapı yasal kabul edilmiştir.

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

**4555 ada 2 parsel;**



**İdari Bina 1:** Fabrika binasına bitişik nizamda inşa edilen yapı onaylı mimari projesinde ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin ve 1. kattan oluşmakta olup toplamda 180 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Taşınmazın zemin katında ve 1. katında antre, 3 adet ofis ve WC alanı yer almaktadır. İdari binanın zemin katından fabrika binasına geçiş bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ait yapı ruhsatının süresinin dolmasından dolayı yasal durum değeri takdir edilememiştir.

**İdari Bina 2:** Fabrika binasına bitişik nizamda inşa edilen yapı onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre zemin ve 1. kattan oluşmakta olup toplamda 560 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Taşınmazın zemin katında, antre, 2 adet ofis, mescit , sergi alanı ve WC alanı; 1. katında antre, 2 adet ofis, mutfak , sergi alanı ve WC alanları yer almaktadır. İdari binanın zemin katından fabrika binasına geçiş bulunmaktadır. Yapı farklı bir işletmenin kullanımında olup müşteri bilgisi dahilinde dışarıdan inceleme yapılmış onaylı mimari projesine uyumlu olduğu kabul edilmiştir. Söz konusu yapıya ait yapı ruhsatının süresinin dolmasından dolayı yasal durum değeri takdir edilememiştir.



**Fabrika:** Prefabrik betonarme olarak inşa edilen bina zemin kattan oluşmaktadır. Söz konusu yapı mimari projesine göre 9.056 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup mevcut durumda ek olarak inşa edilen 1.320 m<sup>2</sup> alanla birlikte toplam 10.377 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Yapının onaylı pojesine göre zemin katında, 3 adet hangar alanı, 2 adet depo alanı, sığınak alanı ve soğuk hava depo bölümleri bulunmaktadır. Fabrika binasının içerisinde bulunan 1.670 m<sup>2</sup> alanlı hangar alanı ve 560 m<sup>2</sup> idari alan farklı bir işletmenin kullanımında olup bu alana müşteri bilgisi dahilinde girilmemiştir. Fabrikanın zeminleri kısmen vakumlu beton kaplı kısmen seramik kaplıdır. Bina yaklaşık olarak 7 m yüksekliğindedir. Söz konusu yapıya ait yapı ruhsatının süresinin dolmasından dolayı yasal durum değeri takdir edilememiştir.

**Yemekhane:** Fabrika binasına bitişik nizamda inşa edilen yapı onaylı mimari projesinde ve mahalinde yapılan incelemelerde zemin ve 1. kattan oluşmakta olup toplamda 170 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Taşınmazın zemin katında, hol, depo, jeneratör odası ve WC alanı; 1. katında hol, yemekhane, mutfak ve depo alanları yer almaktadır. İdari binanın zemin katından fabrika binasına geçiş bulunmaktadır. Yapı farklı bir işletmenin kullanımında olup müşteri bilgisi dahilinde dışarıdan inceleme yapılmış onaylı mimari projesiyle uyumlu olduğu kabul edilmiştir. Söz konusu yapıya ait yapı ruhsatının süresinin dolmasından dolayı yasal durum değeri takdir edilememiştir.

**Sundurma 1:** Sundurma olarak inşa edilen yapı mimari projesinde 1.360 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

**Sundurma 2:** Sundurma olarak inşa edilen yapı mimari projesinde 470 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır. Söz konusu yapıya ait yapı kayıt belgesi bulunmaktadır

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

| BİNA ALANLARI     |              |               |                              |                               |
|-------------------|--------------|---------------|------------------------------|-------------------------------|
| Ada/Parsel        | Bina Adı     | Bulunduğu Kat | Yasal Alan (m <sup>2</sup> ) | Mevcut Alan (m <sup>2</sup> ) |
| 4555 ada 1 parsel | İdari bina   | Zemin Kat     | 0,00                         | 386,00                        |
|                   |              | 1. Normal Kat | 0,00                         | 386,00                        |
|                   |              | 2. Normal Kat | 0,00                         | 330,00                        |
|                   | TOPLAM       |               | 0,00                         | 1.102,00                      |
|                   | Fabrika      | Zemin Kat     | 10.839,00                    | 10.839,00                     |
|                   |              | TOPLAM        | 10.839,00                    | 10.839,00                     |
|                   | Sundurma-1   | Zemin Kat     | 1.030,00                     | 1.030,00                      |
|                   |              | TOPLAM        | 1.030,00                     | 1.030,00                      |
|                   | Sundurma-2   | Zemin Kat     | 1.050,00                     | 1.050,00                      |
|                   |              | TOPLAM        | 1.050,00                     | 1.050,00                      |
|                   | TOPLAM ALAN  |               | 12.919,00                    | 14.021,00                     |
| 4555 ada 2 parsel | İdari bina 1 | Zemin Kat     | 0,00                         | 90,00                         |
|                   |              | 1. Normal Kat | 0,00                         | 90,00                         |
|                   |              | TOPLAM        | 0,00                         | 180,00                        |
|                   | İdari bina 2 | Zemin Kat     | 0,00                         | 280,00                        |
|                   |              | 1. Normal Kat | 0,00                         | 280,00                        |
|                   |              | TOPLAM        | 0,00                         | 560,00                        |
|                   | Fabrika      | Zemin Kat     | 0,00                         | 10.377,00                     |
|                   |              | TOPLAM        | 0,00                         | 10.377,00                     |
|                   | Yemekhane    | Zemin Kat     | 0,00                         | 85,00                         |
|                   |              | 1. Normal Kat | 0,00                         | 85,00                         |
|                   |              | TOPLAM        | 0,00                         | 170,00                        |
|                   | Sundurma-1   | Zemin Kat     | 1.360,00                     | 1.360,00                      |
|                   |              | TOPLAM        | 1.360,00                     | 1.360,00                      |

|                          |           |                  |                  |
|--------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Sundurma-2               | Zemin Kat | 470,00           | 470,00           |
| <b>TOPLAM</b>            |           | <b>470,00</b>    | <b>470,00</b>    |
| <b>TOPLAM ALAN</b>       |           | <b>1.830,00</b>  | <b>13.117,00</b> |
| <b>GENEL TOPLAM ALAN</b> |           | <b>14.749,00</b> | <b>27.138,00</b> |

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İnşaat Tarzı</b>                   | Prefabrik betonarme, betonarme ve sundurma                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>İnşaat Nizamı</b>                  | Ayrık nizam                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ana Gayrimenkullerin Kat Adedi</b> | 3 katlı (Zemin ve 2 normal kat) (İdari bina)<br>(4555 ada 1 parsel)<br>1 katlı (Zemin kat) (Diğer yapılar) (4555 ada 1 parsel)<br>2 katlı (Zemin ve 1 normal kat) (Yemekhane, İdari bina 1 ve 2)<br>(4555 ada 2 parsel)<br>1 katlı (Zemin kat) (Diğer yapılar) (4555 ada 2 parsel) |
| <b>Bina Toplam İnşaat Alanı</b>       | 12.919 m <sup>2</sup> (4555 ada 1 parsel) (Yasal durum)<br>14.021 m <sup>2</sup> (4555 ada 1 parsel) (Mevcut durum)<br>1.830 m <sup>2</sup> (4555 ada 2 parsel) (Yasal durum)<br>13.117 m <sup>2</sup> (4555 ada 2 parsel) (Mevcut durum)                                          |
| <b>Yaşı</b>                           | ~10-11 (Mevcut yasal belgeler ile 4555 ada 2 no.lu parsel için onaylı proje sonrası iki yılda tamamlandığı varsayımıyla belirlenmiştir.)                                                                                                                                           |
| <b>Dış Cephe</b>                      | Kompozit kaplama (4555 ada 1 parsel idari bina), Sıva üstü boya (Diğer yapılar)                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Elektrik / Su / Kanalizasyon</b>   | Şebeke                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Isıtma Sistemi</b>                 | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Havalandırma Sistemi</b>           | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Asansör</b>                        | Mevcut değil                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Jeneratör</b>                      | Mevcut                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Yangın Merdiveni</b>               | Mevcut değil                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Park Yeri</b>                      | Açık otopark                                                                                                                                                                                                                                                                       |

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

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

|                       |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kullanım Amacı</b> | Fabrika                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Alanı</b>          | 12.919 m <sup>2</sup> (4555 ada 1 parsel) (Yasal durum)<br>14.021 m <sup>2</sup> (4555 ada 1 parsel) (Mevcut durum)<br>1.830 m <sup>2</sup> (4555 ada 2 parsel) (Yasal durum)<br>13.117 m <sup>2</sup> (4555 ada 2 parsel) (Mevcut durum) |
| <b>Zemin</b>          | Seramik ve laminant parke, ıslak hacimler fayans (İdari binalar)<br>Vakumlu beton (Diğer yapılar)                                                                                                                                         |
| <b>Duvar</b>          | Sıva üstü boya, ıslak hacimlerde fayans (İdari binalar)<br>Sıva üstü boya (Diğer yapılar)                                                                                                                                                 |
| <b>Tavan</b>          | Asma tavan (İdari binalar)<br>Asma tavan, alüminyum galvanizli sac (Diğer yapılar)                                                                                                                                                        |
| <b>Aydınlatma</b>     | Spot aydınlatma ve dekoratif aydınlatma (İdari binalar)<br>Spot aydınlatma, floresan (Diğer yapılar)                                                                                                                                      |

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 4555 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan idari bina için düzenlenmiş yapı ruhsatının ve 4555 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan idari bina 1 ve 2, fabrika ve yemekhane alanları için alınmış yapı ruhsatının ruhsat süresinin dolmasından dolayı yenileme ruhsatının alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 4555 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan idari bina için düzenlenmiş yapı ruhsatının ve 4555 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan idari bina 1 ve 2, fabrika ve yemekhane alanları için alınmış yapı ruhsatının ruhsat süresinin dolmasından dolayı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerekmektedir.

## BÖLÜM 6

### SWOT ANALİZİ

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

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

#### - ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazların yasal ve mevcut durumu arasında alan farklılıkları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4555 ada 2 parsel hisselidir.
- Konu taşınmazların üçüncü kişilere satışında OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4555 ada 2 parsel üzerindeki yapının mevcut kullanıma uygun cins tashihi yapılmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4555 ada 2 no.lu parselin tapu kayıtlarında kamu haczi bulunmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

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

#### ✗ TEHDİTLER

- Mart 2020'de pandemi ilan edilen COVID-19 salgınının güncel durumda etkileri azalmış olmakla birlikte Dünya Sağlık Örgütü pandemi sürecini henüz sonlandırmamıştır.

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

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

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmayı 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 taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkuller olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı”; konu taşınmazlardan 4555 ada 1 parselin yer aldığı pazarda “Fabrika” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazın kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. 4555 ada 2 parsel üzerinde yer alan sundurma tarzı yapıların kiralamaya konu olmaması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların 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.

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

31.12.2021 tarihli bilgi amaçlı pazar değeri için yalnızca arsaya yönelik emsal ve bina maliyet bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle maliyet yaklaşımıyla değerlendirilmiş, bu yıllara ilişkin değer görüşü için gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

### Pazar Yaklaşımı

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

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

**Arsa Emsalleri / Satış**

| No | Bilgi Kaynağı                           | Konum                                                                                           | Lejant       | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu/ Zamanı          | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı (TL) | Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Sahibinden -                            | Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Kayseri OSB'de yer almaktadır.                         | Sanayi Alanı | E: 0,70         | Satılmış (2021 yılı başında)  | 7.500                        | 5.250.000         | 700                                     | * Daha dezavantajlı konumdur.<br>* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2  | Sahibinden -                            | Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Kayseri OSB'de yer almaktadır.                         | Sanayi Alanı | E: 0,70         | Satılmış (2021 yılı yıl sonu) | 16.750                       | 27.000.000        | 1.300                                   | * Benzer konumdur.<br>* Benzer yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3  | Acar Emlak 0539 996 71 71               | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde Mahallesi'nde konumludur.      | Sanayi Alanı | E: 0,70         | Satılmış (5-6 ay önce)        | 10.000                       | 16.000.000        | 1.600                                   | * Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Kısmen daha dezavantajlı konumdur.<br>* Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4  | Sahibinden 0532 372 70 63               | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde Mahallesi'nde konumludur.      | Sanayi Alanı | E: 0,70         | Satılık (Yaklaşık 1,5 aydır)  | 45.000                       | 210.000.000       | 2.222                                   | * Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Kısmen daha dezavantajlı konumdur.<br>* Üzerinde 20.000 m <sup>2</sup> alanlı fabrika binası bulunmaktadır.<br>* Daha iyi yapı kalitesine sahiptir.<br>* Üzerindeki yapı ile birlikte 210.000.000 TL bedelle satılmaktadır.<br>* Birim yapı değeri fabrika için 5.500 TL/m <sup>2</sup> alındığında arsa birim değeri 2.222 TL/m <sup>2</sup> hesaplanmaktadır.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır. |
| 5  | Realty World Gayrimenkul 0542 202 84 38 | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde 18. Cadde üzerinde konumludur. | Sanayi Alanı | E: 0,70         | Satılık (Yaklaşık 1,5 aydır)  | 10.300                       | 23.500.000        | 2.282                                   | * Kısmen daha dezavantajlı konumdur.<br>* Üzerinde 3.500 m <sup>2</sup> alanlı fabrika binası bulunmaktadır.<br>* Benzer yapı kalitesine sahiptir.<br>* Üzerindeki yapı ile birlikte 41.000.000 TL bedelle satılmaktadır.<br>* Birim yapı değeri 5.000 TL/m <sup>2</sup> alındığında arsa birim değeri 2.282 TL/m <sup>2</sup> hesaplanmaktadır.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır.                                                         |

| No | Bilgi Kaynağı            | Konum                                                                        | Lejant       | Yapılaşma Hakkı | Satış Durumu/ Zamanı       | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı (TL) | Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|----------------------------|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | Remax Söz 0534 088 99 29 | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde konumludur. | Sanayi Alanı | E: 0,70         | Satılık (Yaklaşık 1 aydır) | 13.000                       | 30.250.000        | 2.327                                   | * Benzer konumdadır.<br>* Üzerinde 7.000 m <sup>2</sup> fabrika binası bulunmaktadır.<br>* Benzer yapı kalitesine sahiptir.<br>* Üzerindeki yapı ile birlikte 67.000.000 TL bedelle satılmaktadır.<br>* Birim yapı değeri 5.250 TL/ m <sup>2</sup> alındığında arsa birim değeri 2.327 TL/m <sup>2</sup> hesaplanmaktadır.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır. |

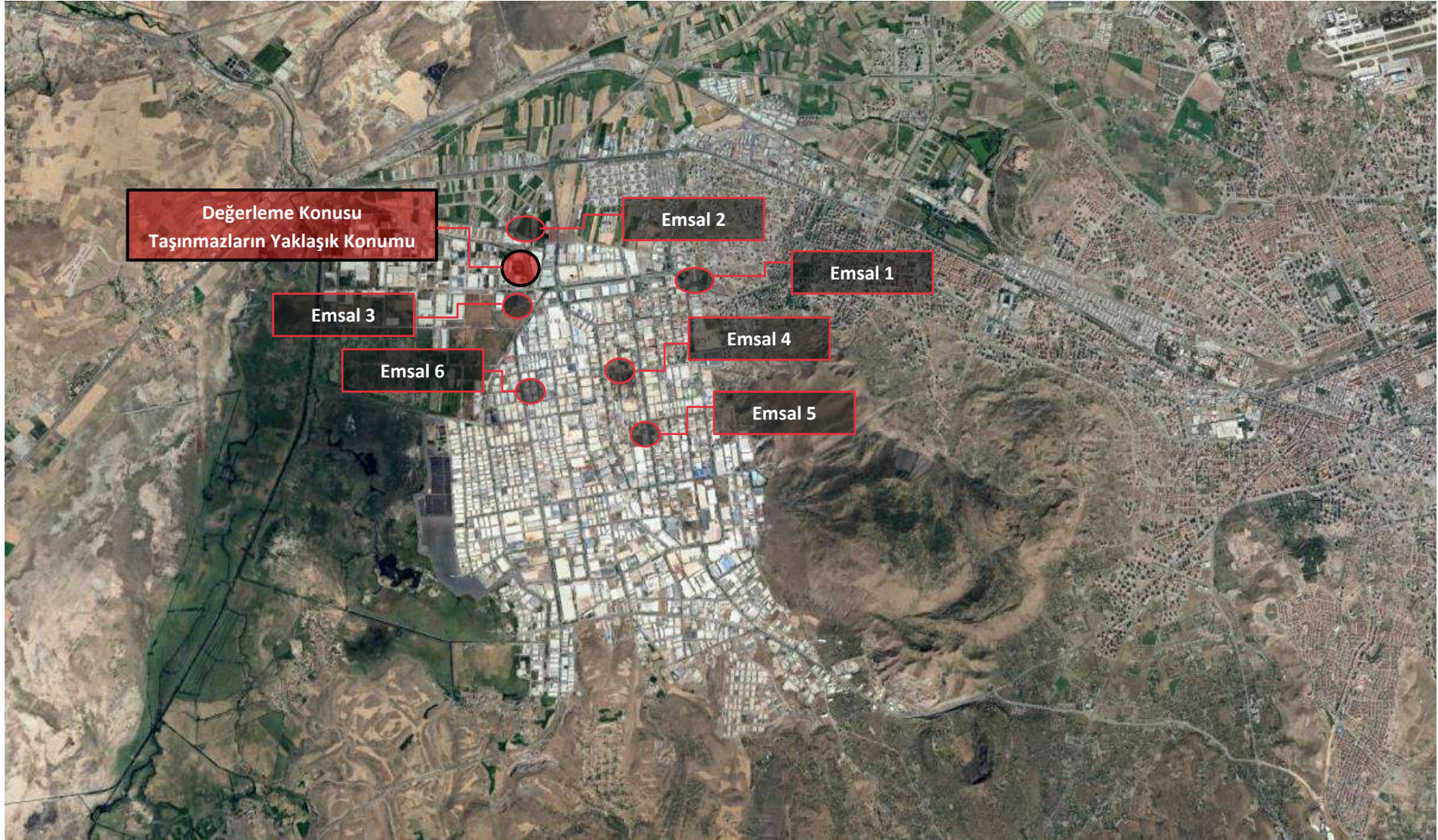
\* Konu taşınmazlardan 4555 ada 1 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde Kayseri Organize Sanayi Bölgesi içerisinde arsa stokunun kısıtlı olduğu ve Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde arsa tahsis bedelinin 2022 yılı içerisinde 1.965 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmazların 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihli değeri için araştırmalar yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalara göre söz konusu taşınmazların 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 taşınmazların arsasının birim satış değerinin 31.12.2022 değeri için 2.000-2.200 TL/m<sup>2</sup>, 31.12.2021 değeri için 1.100-1.300 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği kanısına varılmıştır



### Emsal Krokisi (Arsa)



**Fabrika Emsalleri / Kira**

| No | Bilgi Kaynağı                     | Konum                                                                           | Kullanım | Kira Durumu              | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Kira Fiyatı (TL/ay) | Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme                                                                                                                                                           |
|----|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Sahibinden -                      | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde konumludur. | Fabrika  | Kiralanmış (4-5 ay önce) | 3.500                       | 80.000              | 23                                        | * Benzer konumdadır.<br>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.<br>* Kısmen daha düşük yapı kalitesine sahiptir.<br>* Aylık olarak kiralanmıştır.                                               |
| 2  | Remax Katılım 0 533 133 67 20     | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde konumludur. | Fabrika  | Kiralık                  | 2.100                       | 65.000              | 31                                        | * Benzer konumdadır.<br>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.<br>* Kısmen daha düşük yapı kalitesine sahiptir.<br>* Yıllık olarak kiralıktır.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.                   |
| 3  | Respo Gayrimenkul 0 532 316 61 65 | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde konumludur. | Fabrika  | Kiralık                  | 4.000                       | 112.500             | 28                                        | * Benzer konumdadır.<br>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.<br>* Kısmen daha düşük yapı kalitesine sahiptir.<br>* Yıllık olarak kiralıktır.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.                   |
| 4  | Remax Katılım 0 533 133 67 20     | Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kayseri OSB içerisinde konumludur. | Fabrika  | Kiralık                  | 2.100                       | 125.000             | 31                                        | * Kısmen daha dezavantajlı konumdadır.<br>* Daha küçük kapalı alana sahiptir.<br>* Kısmen daha düşük yapı kalitesine sahiptir.<br>* Yıllık olarak kiralıktır.<br>* Pazarlık payı mevcuttur. |

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

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, arsa büyüklüğüne ve konumuna bağlı olarak değişkenlik gösterdiği bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazların birim kira değerinin ise yapının kapalı alanı, arsa büyüklüğü ve yapı kalitesi dikkate alındığında değer tarihi itibarıyla sundurma alanları dahil fabrika ve depo alanları için 31-33 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği kanısına varılmıştır.



### Emsal Krokisi (Fabrika)





**31.12.2022 tarihli****Satılık Arsa:**

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                    |                                   |                                    |       |       |       |
|------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|
|                                          | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |       |       |       |
|                                          |                                   | 1                                  | 2     | 3     | 4     |
| Alım - Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 1.600                              | 2.222 | 2.282 | 2.327 |
|                                          | Pazarlık Payı                     | 0%                                 | -10%  | -10%  | -5%   |
|                                          | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                          | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                          | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                          | Piyasa Koşulları                  | 35%                                | 0%    | 0%    | 0%    |
| Taşınmaza<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler    | Konum                             | 10%                                | 5%    | 5%    | 0%    |
|                                          | Yapılaşma Hakkı                   | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                          | Yüz Ölçümü                        | -5%                                | 8%    | -5%   | -5%   |
|                                          | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                          | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
| Düzeltilmiş Değer                        |                                   | 2.268                              | 2.260 | 2.054 | 2.100 |

**Kiralık Fabrika:**

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                 |                                      |                                    |       |       |       |
|---------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|
|                                       | Karşılaştırılan Etmenler             | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |       |       |       |
|                                       |                                      | 1                                  | 2     | 3     | 4     |
| Kıralamay<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay) | 23,00                              | 31,00 | 28,00 | 31,00 |
|                                       | Pazarlık Payı                        | 0%                                 | -5%   | -5%   | -5%   |
|                                       | Mülkiyet Durumu                      | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                       | Kiralama Koşulları                   | 0%                                 | 15%   | 15%   | 15%   |
|                                       | Yenileme Masrafları                  | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                       | Piyasa Koşulları                     | 30%                                | 0%    | 0%    | 0%    |
| Taşınmaza<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Konum                                | 5%                                 | 5%    | 5%    | 5%    |
|                                       | Bina Yaşı / Kalitesi                 | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                       | Bulunduğu Kat / Manzara              | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
|                                       | Kullanım Alanı                       | -7%                                | -10%  | -7%   | -10%  |
|                                       | Konfor Koşulları                     | 0%                                 | 0%    | 0%    | 0%    |
| Düzeltilmiş Değer                     |                                      | 29,3                               | 32,2  | 30,0  | 32,2  |

**31.12.2021 tarihli****Satılık Arsa:**

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                    |                                   |                                    |       |
|------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------|
|                                          | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |       |
|                                          |                                   | 1                                  | 2     |
| Alım - Satım<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 700                                | 1.300 |
|                                          | Pazarlık Payı                     | 0%                                 | 0%    |
|                                          | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%    |
|                                          | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%    |
|                                          | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%    |
|                                          | Piyasa Koşulları                  | 50%                                | 0%    |
| Taşınmaz<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler     | Konum                             | 10%                                | 0%    |
|                                          | Yapılaşma Hakkı                   | 0%                                 | 0%    |
|                                          | Yüz Ölçümü                        | -7%                                | 0%    |
|                                          | Fiziksel Özellikleri              | 0%                                 | 0%    |
|                                          | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%    |
| Düzeltilmiş Değer                        |                                   | 1.082                              | 1.300 |

**✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

| ARSA DEĞERİ       |                              |                                  |             |                              |                                                                      |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Hisse Oranı | Arsa Değeri (Tam Hisse) (TL) | Arsa Değeri (Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen) (TL) |
| 4555 ada 1 parsel | 18.847,19                    | 2.150                            | 1/1         | 40.520.000                   | 40.520.000                                                           |
| 4555 ada 2 parsel | 18.538,27                    | 2.050                            | 3/4         | 38.005.000                   | 28.505.000                                                           |
| TOPLAM DEĞER      |                              |                                  |             | 78.525.000                   | 69.025.000                                                           |

**31.12.2021 tarihli değeri;**

| ARSA DEĞERİ       |                              |                                  |             |                              |                                                                      |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Hisse Oranı | Arsa Değeri (Tam Hisse) (TL) | Arsa Değeri (Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen) (TL) |
| 4555 ada 1 parsel | 18.847,19                    | 1.250                            | 1/1         | 23.560.000                   | 23.560.000                                                           |
| 4555 ada 2 parsel | 18.538,27                    | 1.175                            | 3/4         | 21.780.000                   | 16.335.000                                                           |
| TOPLAM DEĞER      |                              |                                  |             | 45.340.000                   | 39.895.000                                                           |

### Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

| No | Bilgi Kaynağı   | Konum      | Niteliği | İnşa Yılı | İnşaat Alanı         | Birim Maliyet            |
|----|-----------------|------------|----------|-----------|----------------------|--------------------------|
| 1  | Yüklenici Firma | Adana      | Fabrika  | 2022      | 5.000 m <sup>2</sup> | 5.000 TL/m <sup>2</sup>  |
| 2  | Yüklenici Firma | Gaziantep  | Fabrika  | 2022      | 7.000 m <sup>2</sup> | 4.750 TL/m <sup>2</sup>  |
| 3  | Yüklenici Firma | Ankara ASO | Fabrika  | 2022      | 7.000 m <sup>2</sup> | 5.250 TL/m <sup>2</sup>  |
| 4  | Yüklenici Firma | Kayseri    | Fabrika  | 2021      | 6.500 m <sup>2</sup> | 3.250 TL/ m <sup>2</sup> |
| 5  | Yüklenici Firma | Ankara     | Fabrika  | 2021      | 8.000 m <sup>2</sup> | 3.000 TL/ m <sup>2</sup> |

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

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

| ARSA DEĞERİ       |                              |                                  |             |                              |                                                                      |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Hisse Oranı | Arsa Değeri (Tam Hisse) (TL) | Arsa Değeri (Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen) (TL) |
| 4555 ada 1 parsel | 18.847,19                    | 2.150                            | 1/1         | 40.520.000                   | 40.520.000                                                           |
| 4555 ada 2 parsel | 18.538,27                    | 2.050                            | 3/4         | 38.005.000                   | 28.505.000                                                           |
| TOPLAM DEĞER      |                              |                                  |             | 78.525.000                   | 69.025.000                                                           |

| BİNA DEĞERLERİ    |               |                              |                                    |                   |                  |
|-------------------|---------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ada-Parsel        | Binalar       | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL) |
| 4555 ada 1 parsel | Fabrika       | 10.839,00                    | 6.000                              | 14%               | 55.929.240       |
|                   | Sundurma-1    | 1.030,00                     | 1.750                              | 14%               | 1.550.150        |
|                   | Sundurma-2    | 1.050,00                     | 1.750                              | 14%               | 1.580.250        |
|                   | TOPLAM        |                              |                                    |                   | 59.059.640       |
| 4555 ada 2 parsel | Sundurma-1    | 1.360,00                     | 1.750                              | 13%               | 2.070.600        |
|                   | Sundurma-2    | 470,00                       | 1.750                              | 13%               | 715.575          |
|                   | TOPLAM        |                              |                                    |                   | 2.786.175        |
|                   | TOPLAM DEĞERİ |                              |                                    |                   | 61.845.815       |

| HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER |                            |                        |                                    |                    |
|-------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Ada/Parsel              | Harici ve Müteferrik İşler | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değeri (TL) |
| 4555 ada 1 parsel       | Beton Duvar                | 350,00                 | 550                                | 192.500            |
|                         | Saha Betonlu               | 5.500,00               | 350                                | 1.925.000          |
|                         | Tel Çit                    | 400,00                 | 200                                | 80.000             |
| TOPLAM                  |                            |                        |                                    | 2.200.000          |
| 4555 ada 2 parsel       | Beton Duvar                | 300,00                 | 550                                | 165.000            |
|                         | Saha Betonlu               | 4.500,00               | 350                                | 1.575.000          |
|                         | Tel Çit                    | 390,00                 | 200                                | 78.000             |
| TOPLAM                  |                            |                        |                                    | 1.820.000          |
| TOPLAM DEĞERİ           |                            |                        |                                    | 4.020.000          |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ                           |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Arsa Değeri                                                                    | 78.525.000 TL  |
| Bina Değeri                                                                    | 61.845.815 TL  |
| Harici Müteferrik İşler                                                        | 4.020.000 TL   |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ                                                    | 144.390.815 TL |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ                                           | 144.390.000 TL |
| *TAŞINMAZLARIN MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ | 133.739.271 TL |

**31.12.2021 tarihli değeri (Bilgi amaçlı paylaşılmıştır)**

| ARSA DEĞERİ       |                              |                                  |             |                              |                                                                      |
|-------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Ada/Parsel        | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Hisse Oranı | Arsa Değeri (Tam Hisse) (TL) | Arsa Değeri (Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen) (TL) |
| 4555 ada 1 parsel | 18.847,19                    | 1.250                            | 1/1         | 23.560.000                   | 23.560.000                                                           |
| 4555 ada 2 parsel | 18.538,27                    | 1.175                            | 3/4         | 21.780.000                   | 16.335.000                                                           |
| TOPLAM DEĞER      |                              |                                  |             | 45.340.000                   | 39.895.000                                                           |

| BİNA DEĞERLERİ    |               |                              |                                    |                   |                  |
|-------------------|---------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ada-Parsel        | Binalar       | Bina Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı (%) | Bina Değeri (TL) |
| 4555 ada 1 parsel | Fabrika       | 10.839,00                    | 3.600                              | 14%               | 33.557.544       |
|                   | Sundurma-1    | 1.030,00                     | 1.050                              | 14%               | 930.090          |
|                   | Sundurma-2    | 1.050,00                     | 1.050                              | 14%               | 948.150          |
|                   | TOPLAM        |                              |                                    |                   | 35.435.784       |
| 4555 ada 2 parsel | Sundurma-1    | 1.360,00                     | 1.050                              | 13%               | 1.242.360        |
|                   | Sundurma-2    | 470,00                       | 1.050                              | 13%               | 429.345          |
|                   | TOPLAM        |                              |                                    |                   | 1.671.705        |
|                   | TOPLAM DEĞERİ |                              |                                    |                   | 37.107.489       |

| HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER |                            |                        |                                    |                    |
|-------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Ada/Parsel              | Harici ve Müteferrik İşler | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değeri (TL) |
| 4555 ada 1 parsel       | Beton Duvar                | 350,00                 | 325                                | 113.750            |
|                         | Saha Betonu                | 5.500,00               | 210                                | 1.155.000          |
|                         | Tel Çit                    | 400,00                 | 120                                | 48.000             |
| TOPLAM                  |                            |                        |                                    | 1.320.000          |
| 4555 ada 2 parsel       | Beton Duvar                | 300,00                 | 325                                | 97.500             |
|                         | Saha Betonu                | 4.500,00               | 210                                | 945.000            |
|                         | Tel Çit                    | 390,00                 | 120                                | 46.800             |
| TOPLAM                  |                            |                        |                                    | 1.090.000          |
| TOPLAM DEĞERİ           |                            |                        |                                    | 2.410.000          |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ                                  |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Arsa Değeri                                                                           | 45.340.000 TL        |
| Bina Değeri                                                                           | 37.107.489 TL        |
| Harici Müteferrik İşler                                                               | 2.410.000 TL         |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>                                                    | <b>84.857.489 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>                                           | <b>84.855.000 TL</b> |
| <b>*TAŞINMAZLARIN MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ</b> | <b>78.722.063 TL</b> |

### Gelir Yaklaşımı

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

### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

### Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, OSB içerisinde yer alan 4.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arsa üzerine 2.750 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika, aylık 65.000 TL getirili fabrika 14.000.000 TL bedelle satılıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 65.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 14.000.000 \text{ TL} = 0,056$$

- OSB içerisinde yer alan 24.132 m<sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu 11.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika, 67.500.000 TL bedel ile satılık olup aylık 300.000 TL bedel ile kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 300.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 67.500.000 \text{ TL} = 0,053$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; fabrika ve depo alanları için 31-33 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,5 olarak kabul edilmiştir. Emsallerin değerlendirilmesinde yapılaşma haklarını kullanma durumları dikkate alınmıştır.



### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

| DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE 4555 ADA 1 PARSELİN DEĞERİ |                                 |                                         |                        |                   |                           |             |                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| Ada/Parsel No                                                   | Brüt Alanı<br>(m <sup>2</sup> ) | Birim Değeri<br>(TL/m <sup>2</sup> /ay) | Kira Değeri<br>(TL/ay) | Kap. Oranı<br>(%) | Taşınmazın Değeri<br>(TL) | Hisse Oranı | Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Değer (TL) |
| 4555 ada 1 parsel                                               | 12.919,00                       | 32                                      | 413.408                | 5,50%             | 90.200.000                | 1/1         | 90.200.000                                                   |
| <b>YAKLAŞIK DEĞERİ</b>                                          |                                 |                                         |                        |                   | <b>90.200.000</b>         |             | <b>90.200.000</b>                                            |

*\* Değerleme konusu parselin gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri ile maliyet yaklaşımıyla hesaplanan değeri arasındaki farklılığın sebebi kullanılan 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, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **"Fabrika"** amaçlı kullanımıdır.

### 7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissedarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

| ARSA DEĞERİ         |                                 |                                  |             |                                    |                                                                         |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Ada/Parsel          | Yüz Ölçümü<br>(m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Hisse Oranı | Arsa Değeri<br>(Tam Hisse)<br>(TL) | Arsa Değeri (Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen)<br>(TL) |
| 4555 ada 1 parsel   | 18.847,19                       | 2.150                            | 1/1         | 40.520.000                         | 40.520.000                                                              |
| 4555 ada 2 parsel   | 18.538,27                       | 2.050                            | 3/4         | 38.005.000                         | 28.505.000                                                              |
| <b>TOPLAM DEĞER</b> |                                 |                                  |             | <b>78.525.000</b>                  | <b>69.025.000</b>                                                       |

| BİNA DEĞERLERİ    |                      |                                 |                                       |                      |                     |
|-------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------|
| Ada-Parsel        | Binalar              | Bina Alanı<br>(m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Payı<br>(%) | Bina Değeri<br>(TL) |
| 4555 ada 1 parsel | Fabrika              | 10.839,00                       | 6.000                                 | 14%                  | 55.929.240          |
|                   | Sundurma-1           | 1.030,00                        | 1.750                                 | 14%                  | 1.550.150           |
|                   | Sundurma-2           | 1.050,00                        | 1.750                                 | 14%                  | 1.580.250           |
|                   | <b>TOPLAM</b>        |                                 |                                       |                      | <b>59.059.640</b>   |
| 4555 ada 2 parsel | Sundurma-1           | 1.360,00                        | 1.750                                 | 13%                  | 2.070.600           |
|                   | Sundurma-2           | 470,00                          | 1.750                                 | 13%                  | 715.575             |
|                   | <b>TOPLAM</b>        |                                 |                                       |                      | <b>2.786.175</b>    |
|                   | <b>TOPLAM DEĞERİ</b> |                                 |                                       |                      | <b>61.845.815</b>   |

| HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER |                            |                        |                                    |                    |
|-------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Ada/Parsel              | Harici ve Müteferrik İşler | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değeri (TL) |
| 4555 ada 1 parsel       | Beton Duvar                | 350,00                 | 550                                | 192.500            |
|                         | Saha Betonlu               | 5.500,00               | 350                                | 1.925.000          |
|                         | Tel Çit                    | 400,00                 | 200                                | 80.000             |
| TOPLAM                  |                            |                        |                                    | 2.200.000          |
| 4555 ada 2 parsel       | Beton Duvar                | 300,00                 | 550                                | 165.000            |
|                         | Saha Betonlu               | 4.500,00               | 350                                | 1.575.000          |
|                         | Tel Çit                    | 390,00                 | 200                                | 78.000             |
| TOPLAM                  |                            |                        |                                    | 1.820.000          |
| TOPLAM DEĞERİ           |                            |                        |                                    | 4.020.000          |

| MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ                                  |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Arsa Değeri                                                                           | 78.525.000 TL         |
| Bina Değeri                                                                           | 61.845.815 TL         |
| Harici Müteferrik İşler                                                               | 4.020.000 TL          |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>                                                    | <b>144.390.815 TL</b> |
| <b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>                                           | <b>144.390.000 TL</b> |
| <b>*TAŞINMAZLARIN MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ</b> | <b>133.739.271 TL</b> |

#### 7.6 KDV Konusu

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

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

| KDV ORANLARI                                                                                       |                      |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----|
| İş Yeri Teslimlerinde                                                                              |                      | 18% |
| Arsa/Arazi Teslimlerinde                                                                           |                      | 8%  |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                    |                      |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                   |                      |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> ’den Fazla Olan Kısım İçin                                           |                      | 18% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> ’ye Kadar Olan Kısım İçin *                                          |                      | 8%  |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ’ye Kadar Konutlarda *                                                |                      | 8%  |
| 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI                                     |                      |     |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                                                   |                      | 18% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ’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 | 499 TL' ye kadar ise | 1%  |
|                                                                                                    | 500 - 999 TL ise     | 8%  |
|                                                                                                    | 1.000 TL ve üzeri    | 18% |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri                                      |                      |     |

|                                                               |                       |     |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----|
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda   | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte                              | 1.000-2.000 TL ise    | 8%  |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri | 2.000 TL üzeri        | 18% |

*\* 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.*

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

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

## BÖLÜM 8

### ANALİZ 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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 4555 ada 1 no.lu parsel ile ilişkin; 20.06.2007 tarihli “Mimari Proje”, 28.12.2001 tarihli 1/68 no.lu, 27.06.2007 tarihli 1 ve 2 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 26.01.2011 tarihli 71-10 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” ve 01.07.2019 tarihli SC3B5V2G ve LRYU2YZC no.lu “Yapı Kayıt Belgesi” mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerindeki yapının mevcut kullanıma uygun cins tashihi yapılmıştır. Ancak parsel üzerinde yer alan idari bina için düzenlenmiş yapı ruhsatının ruhsat süresinin dolmasından dolayı yenileme ruhsatının alınması gerekmektedir.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 4555 ada 2 no.lu parsel ile ilişkin; 28.12.2010 tarihli “Mimari Proje”, 06.03.2003 tarihli ve 29.12.2010 tarih 286-10 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 01.07.2019 tarihli SKFF6C9A no.lu “Yapı Kayıt Belgesi” mevcuttur. Değerleme konusu parsel için alınmış 29.12.2010 tarihli yapı ruhsatının ruhsat süresinin dolmasından dolayı yenileme ruhsatının alınması gerekmektedir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yapının mevcut kullanımına uygun cins tashihi yapılması gerekmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve 4555 ada 1 parsel için gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım                              | TL          |
|---------------------------------------|-------------|
| Maliyet Yaklaşımı (4555 ada 1 parsel) | 101.780.000 |
| Gelir Yaklaşımı (4555 ada 1 parsel) * | 90.200.000  |
| Maliyet Yaklaşımı (4555 ada 2 parsel) | 42.610.000  |

\* Konu taşınmazlardan 4555 ada 1 parsel için 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, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan 4555 ada 1 parsel için yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların pazarda yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazların gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade maliyet yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

### 8.9 Nihai Değer Takdir

| TAŞINMAZLARIN "MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş." HİSSESİNE AİT TOPLAM PAZAR DEĞERİ |                |                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------|
| Değer Tarihi                                                                        | 31.12.2022     |                                                         |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)                                                            | 133.739.271-TL | Yüzotuzüçmilyonyediyüzotuzdokuzmilyonikiyüzyetmişbir-TL |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)                                                            | 157.812.340-TL | Yüzelliyedimilyonsekiyüzonikibinüçyüzkırk-TL            |

\* Konu taşınmazların hisselerinin tamamı için pazar değeri 144.390.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye yardım eden;  
Safa ÖZTÜRK

Bilge SEVİLENGÜL  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293



## BÖLÜM 9

### EKLER

## Bölüm 9

### Ekler

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

## Ek 1: Tapu Belgeleri

|                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |                                                                                                                                                                               |            |           |            |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|------------|
| İli                                                                                                                                                                                                                 | KAYSERİ                                                                             | <br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                                       |            | Fotoğraf  |            |            |
| İlçesi                                                                                                                                                                                                              | MELİKGAZI                                                                           |                                                                                                                                                                               |            |           |            |            |
| Mahallesi                                                                                                                                                                                                           | ANBAR                                                                               |                                                                                                                                                                               |            |           |            |            |
| Köyü                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                                                                                                                               |            |           |            |            |
| Sokağı                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |                                                                                                                                                                               |            |           |            |            |
| Mevkii                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |                                                                                                                                                                               |            |           |            |            |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                                        | Pafta No.                                                                           | Ada No.                                                                                                                                                                       | Parsel No. | Yüzölçümü |            |            |
| 0.00                                                                                                                                                                                                                | K34-C-03-A-1-D                                                                      | 4555                                                                                                                                                                          | 1          | ha        | m²         | dm²        |
|                                                                                                                                                                                                                     | 18.847,19 m2                                                                        |                                                                                                                                                                               |            |           |            |            |
| GAYRİMENKULÜN                                                                                                                                                                                                       | Niteliği                                                                            | FABRİKA BİNASI VE ARSASI                                                                                                                                                      |            |           |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                     | Sınırı                                                                              | Planındadır<br>Zemin Sistem No : 14839315                                                                                                                                     |            |           |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                     | Edinme Sebebi                                                                       | Tamamı GÜLSAN GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden. |            |           |            |            |
|                                                                                                                                                                                                                     | Sahibi                                                                              | MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                               |            |           |            |            |
| Geldisi                                                                                                                                                                                                             | Yevmiye No.                                                                         | Cilt No.                                                                                                                                                                      | Sahife No. | Sıra No.  | Tarihi     | Gittisi    |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     | 11233                                                                                                                                                                         | 85         | 8400      | 22/04/2014 | Cilt No.   |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                                                                                                               |            |           |            | Sahife No. |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                                                                                                               |            |           |            | Sıra No.   |
| Tarih                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                                                                                                               |            |           |            | Tarih      |
| <small>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğünü incelemelidir.<br/>       ** Tebliğat Kanunu Hükmüleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small> |                                                                                     |                                                                                                                                                                               |            |           |            |            |

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

|               |                |                                                                                                                                                                               |            |            |                |                 |
|---------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------|-----------------|
| İl            | KAYSERİ        | Türkiye Cumhuriyeti<br><br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                |            | Fotoğraf   |                |                 |
| İlçe          | MELİKGAZI      |                                                                                                                                                                               |            |            |                |                 |
| Mahalle       | ANBAR          |                                                                                                                                                                               |            |            |                |                 |
| Köyü          |                |                                                                                                                                                                               |            |            |                |                 |
| Sokağı        |                |                                                                                                                                                                               |            |            |                |                 |
| Mevkii        |                |                                                                                                                                                                               |            |            |                |                 |
| Satış Bedeli  |                | Pafta No.                                                                                                                                                                     | Ada No.    | Parsel No. | Yüzölçümü      |                 |
| 0,00          | K14-C-03-A-1-D | 4555                                                                                                                                                                          | 2          | ha         | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|               |                |                                                                                                                                                                               |            |            | 18.538,27      | m <sup>2</sup>  |
| GAYRİMENKULON | Niteliği       | ARSA                                                                                                                                                                          |            |            |                |                 |
|               | Sınırı         | Planındadır<br>Zemin Sistem No : 14839317                                                                                                                                     |            |            |                |                 |
|               | Edinme Sebebi  | 3/4 pay GÜLSAN GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde. |            |            |                |                 |
|               | Sahibi         | MEYSU GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 3/4                                                                                                                               |            |            |                |                 |
| Geldisi       | Yevmiye No.    | Cilt No.                                                                                                                                                                      | Sahife No. | Sıra No.   | Tarihi         | Gittisi         |
| Cilt No.      | 11233          | 85                                                                                                                                                                            | 8401       |            | 22/04/2014     | Cilt No.        |
| Sahife No.    |                |                                                                                                                                                                               |            |            |                | Sahife No.      |
| Sıra No.      |                |                                                                                                                                                                               |            |            |                | Sıra No.        |
| Tarih         |                |                                                                                                                                                                               |            |            |                | Tarih           |

NOT : \* Mülkiyet gayri ayni halde bir parçaya bölünmüş olduğundan münferet edilmelidir.  
 \*\* Bölgenin Kurumsal Hukuklar Şişirici ekleme özelliği ile Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından teslim edilmiştir.

Sıra No. 129



## Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2023-16:03



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

Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) V06YyYAP77g kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2023-16:06



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

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

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

1 / 3



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

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

2 / 3

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

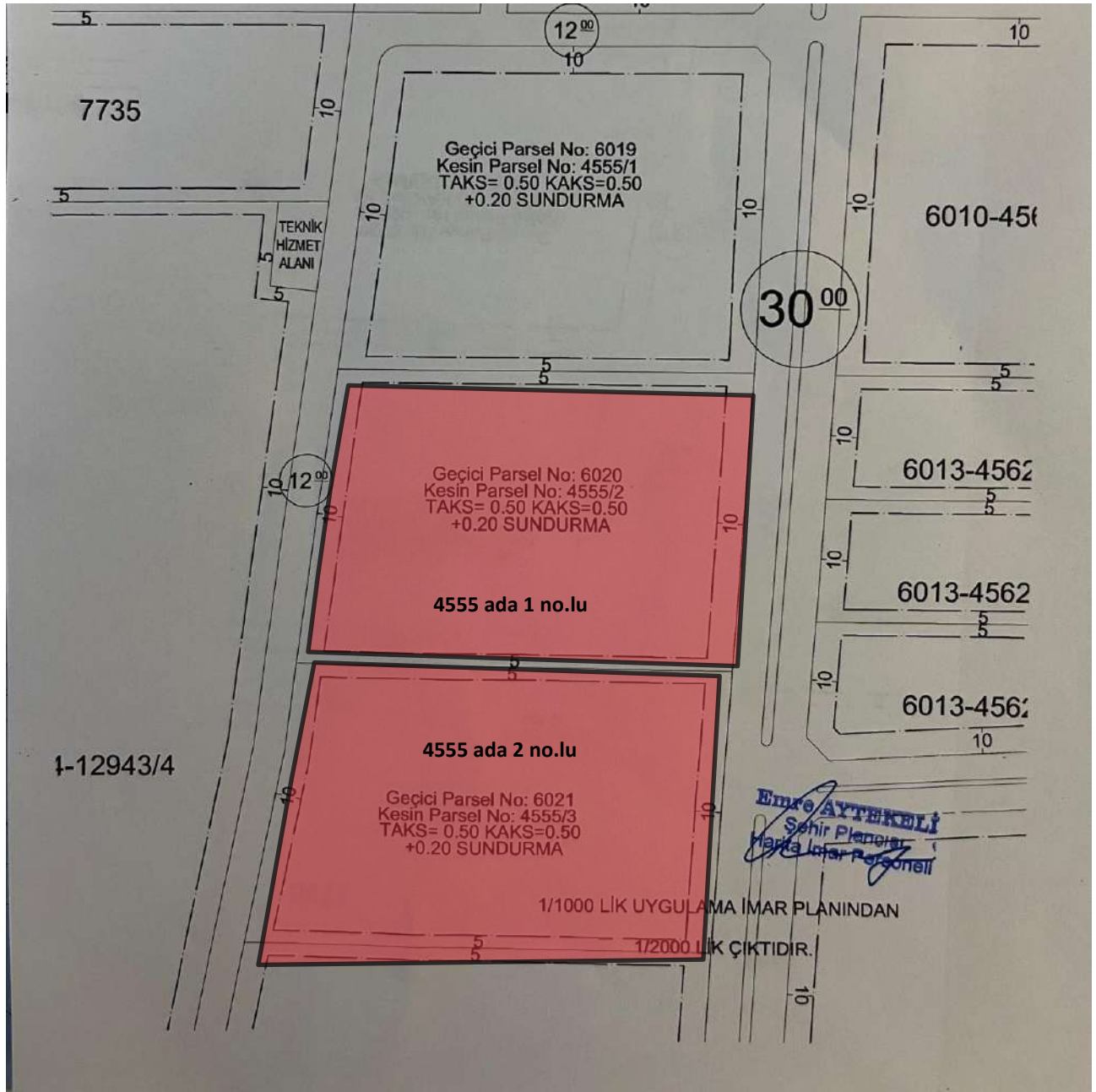
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) En2rFa-64d2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

### Ek 3: İmar Durumu





## Ek 4: Yapı Ruhsatları

### YAPI RUHSATI



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

|                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                 |                                      |                                                                                          |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Ruhsatı veren kurum<br><i>Kayseri 4. Organize San. Böl. Müd.</i>                                                                                                                            |  | 2. Ruhsat tarihi<br><i>28-12-2001</i>                                                           |                                      | 3. Ruhsat numarası<br><i>1-68</i>                                                        |                                     |
| 4. Ruhsatın veriliş maksadı<br><i>Yeni Yapı</i>                                                                                                                                                |  | 5. Mahallesi<br><i>Anbar</i>                                                                    |                                      | 6. Pafta no                                                                              |                                     |
| 7. Ada no                                                                                                                                                                                      |  | 8. Parsel no<br><i>6019</i>                                                                     |                                      |                                                                                          |                                     |
| 9. İmar durumu tarihi<br><i>28-12-2001</i>                                                                                                                                                     |  | 10. İmar durumu numarası<br><i>3010</i>                                                         |                                      | 11. Isınma türü<br><i>Katodiferli</i>                                                    |                                     |
| 12. Yakıt türü<br><i>Sıvı</i>                                                                                                                                                                  |  | 13. Tapu tescil belgesi veren kurum<br><i>Kayseri 4. O.p. San. Böl. Müd.</i>                    |                                      | 14. Tapu tescil belgesi tarihi<br><i>22-8-2001</i>                                       |                                     |
| 15. Tapu tescil belgesi numarası<br><i>2025</i>                                                                                                                                                |  | YAPI SAHİBİNİN                                                                                  |                                      | YAPI MÜTEAHHİDİNİN                                                                       |                                     |
| 16. Adı soyadı / Ünvanı<br><i>Gülşen Şek. San. Tic. A.Ş.</i>                                                                                                                                   |  | 20. Adı soyadı / Ünvanı                                                                         |                                      | 21. Kurum sicil numarası                                                                 |                                     |
| 17. Bağlı olduğu vergi dairesi                                                                                                                                                                 |  | 18. Vergi dairesi sicil numarası                                                                |                                      | 22. Bağlı olduğu vergi dairesi                                                           |                                     |
| 23. Vergi dairesi sicil numarası                                                                                                                                                               |  | 19. Adresi<br><i>Organize San. Böl. 29. Cad. No: 9 KAYSERİ</i>                                  |                                      | 24. Adresi                                                                               |                                     |
| 25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı                                                                                                                                                |  | 26. Ünite sayısı                                                                                | 27. Yüzölçümü                        | 28. Yol seviyesi altında kat sayısı                                                      | 29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı |
| 30. Toplam kat sayısı                                                                                                                                                                          |  | 31. Yapının yüksekliği                                                                          | 32. 1 m <sup>2</sup> 'sinin maliyeti | 33. Yapının sınıfı                                                                       | 34. Yapının grubu                   |
| <i>fabrika</i>                                                                                                                                                                                 |  | <i>1</i>                                                                                        | <i>8255</i>                          | <i>-</i>                                                                                 | <i>1</i>                            |
| <i>id. Bina</i>                                                                                                                                                                                |  | <i>1</i>                                                                                        | <i>484</i>                           | <i>-</i>                                                                                 | <i>3</i>                            |
| <i>Sosyal Tes.</i>                                                                                                                                                                             |  | <i>1</i>                                                                                        | <i>320</i>                           | <i>-</i>                                                                                 | <i>2</i>                            |
| <i>Sipinok</i>                                                                                                                                                                                 |  | <i>1</i>                                                                                        | <i>522</i>                           | <i>-</i>                                                                                 | <i>1</i>                            |
| Toplam                                                                                                                                                                                         |  | <i>9281</i>                                                                                     |                                      |                                                                                          |                                     |
| 35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)<br><i>1.466.398.000.000</i>                                                                                                                    |  | 36. Ait olduğu yıl<br><i>2001</i>                                                               |                                      | 37. Yapının arsa değeri<br><i>80.121.000</i>                                             |                                     |
| 38. Toplam maliyet (Arsa dahil)<br><i>1.546.519.000.000</i>                                                                                                                                    |  | 39. İskeletin cinsi<br><i>BA Prefabrik</i>                                                      |                                      | 40. İskeletin dolgu maddesi<br><i>Betket</i>                                             |                                     |
| 41. Yığma yapının cinsi                                                                                                                                                                        |  | RUHSAT EKİ PROJELER                                                                             |                                      | FENNİ MES'ULUN (TUS)                                                                     |                                     |
| 42. Mimari proje<br><i>M. Rouf Etkiletliçli</i>                                                                                                                                                |  | 43. Statik proje<br><i>Ahmet Çolakbayraktar</i>                                                 |                                      | 44. Tesisat projeleri<br><i>Ali Kırge</i>                                                |                                     |
| 45. Dolgu toplamı                                                                                                                                                                              |  | 46. Kazı toplamı                                                                                |                                      | 47. Harice çıkacak kazı toplamı                                                          |                                     |
| 48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer                                                                                                                                              |  | 49. Adı soyadı<br><i>M. Rouf Etkiletliçli</i>                                                   |                                      | 50. Adresi<br><i>Cumhuriyet mah. Sultanhanı cad. Yıl 12 haki No:15 KAYSERİ</i>           |                                     |
| 51. Taahhüdü<br><i>7.2.2002 / 2127</i>                                                                                                                                                         |  | 52. Kurum sicil no                                                                              |                                      | 53. Oda sicil no<br><i>23539</i>                                                         |                                     |
| 54. İmzası<br><i>[İmza]</i>                                                                                                                                                                    |  | RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER                                                               |                                      |                                                                                          |                                     |
| 55. Gelirin mahiyeti                                                                                                                                                                           |  | 56. Makbuz tarihi                                                                               |                                      | 57. Makbuz no                                                                            |                                     |
| 58. Tutarı (TL.)                                                                                                                                                                               |  | 59. Açıklama                                                                                    |                                      | 60. Otopark harcı                                                                        |                                     |
| Yol-kanal harcı                                                                                                                                                                                |  | <i>7</i>                                                                                        |                                      | <i>7</i>                                                                                 |                                     |
| Bina-İnşaat harcı                                                                                                                                                                              |  | <i>7</i>                                                                                        |                                      | <i>7</i>                                                                                 |                                     |
| Ceza                                                                                                                                                                                           |  | <i>7</i>                                                                                        |                                      | <i>7</i>                                                                                 |                                     |
| Toplam                                                                                                                                                                                         |  | <i>7</i>                                                                                        |                                      | <i>7</i>                                                                                 |                                     |
| 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir. |  | 61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası<br><i>Abdullah ESMAOĞLU Harita ve Kadastro Tek.</i> |                                      | 62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası<br><i>Ahmet ÖZGER Müdür Yard. (Teknik)</i> |                                     |
| 63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür                                                                                                                                             |  | 64. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür                                              |                                      | 65. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür                                       |                                     |



RUHSAT NO: 128-07

| YAPI RUHSATI                                                                 |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                      |  |                                      |  |
|------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| 1. Ruhsatı veren kurum: KAYSERİ ORGANİZE SAN. BÖL. MÜD.                      |  |  |  |  |  | 8. Ruhsatın veriliş amacı:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 9. Ruhsatın onay tarihi:             |  | 10. Ruhsat no:                       |  |
| 2. Ruhsat verilen yapının adresi:                                            |  |  |  |  |  | <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon<br><input checked="" type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Gölendirme<br><input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği<br><input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik<br><input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat<br><input checked="" type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı<br><input type="checkbox"/> 7. Çöpçü <input type="checkbox"/> 16. Isınm değişikliği<br><input checked="" type="checkbox"/> 8. Tesisat <input type="checkbox"/> 17. İstifnal duvarı<br><input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı<br><input type="checkbox"/> 19. |  | 27.06.2007                           |  | 1                                    |  |
| 3. İl: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZİ                                               |  |  |  |  |  | 13. İmar planı onay tarihi:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 14. İmar durumu tarihi:              |  | 15. İmar durumu no:                  |  |
| 4. Bucak: KAYSERİ Köy: KAYSERİ                                               |  |  |  |  |  | 13.09.1999                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 28.12.2001                           |  | 3010                                 |  |
| 5. Belediye: MELİKGAZİ                                                       |  |  |  |  |  | 17. Parçeleasyon planı onay tarihi:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 18. Parçelein kullanım amacı:        |  | 19. Parçelein alanı (m²):            |  |
| 6. Mahalle: Mahalle tanımlı kodu:                                            |  |  |  |  |  | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | FABRİKA                              |  | 18852                                |  |
| 7. Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı: ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD.       |  |  |  |  |  | 20. Tapu tescil belgesi veren kurum:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | 21. Tapu tescil belgesi tarihi:      |  | 22. Tapu tescil belgesi no:          |  |
| 8. Caddesi/Sokak tanımlı kodu: Dış kapı no: 4                                |  |  |  |  |  | ORGANİZE SAN. BÖL. MÜD.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | 06.06.2007                           |  | 2534                                 |  |
| 9. Çite adı: Mevki adı:                                                      |  |  |  |  |  | 23. ÇED raporu onay tarihi:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 24. Planlanan inşaat başlama tarihi: |  | 25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: |  |
| 10. 3. Parça no: 4. Ada no: 5. Parçele no: 6. Blok no: 7. Bağimsız bölüm no: |  |  |  |  |  | 27.12.2001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 28.06.2007                           |  | 28.06.2007                           |  |
| 11. 27.12.2001                                                               |  |  |  |  |  | 28.06.2007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 28.06.2007                           |  | 27.06.2007                           |  |

| Yapı Sahibinin                           |  | Yapı Mütahhhidinin                     |  | Şantiye Şefinin                   |  |
|------------------------------------------|--|----------------------------------------|--|-----------------------------------|--|
| 27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no:    |  | 32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no:  |  | 43. Adı soyadı, ünvanı:           |  |
| GÜLSAN GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş.          |  | GÜLSAN GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş.        |  | ELİF ÖZKOL                        |  |
| [4][0][2][6][4][4][6][5][4][9][0]        |  | [4][0][2][6][4][4][6][5][4][9][0]      |  | [3][1][2][0][7][9][6][7][0][9][4] |  |
| 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:      |  | 33. Oda sicil no:                      |  | 44. TC kimlik no:                 |  |
| MİMARŞİNAN                               |  | 34. Oda sicil durum belge no:          |  | 33435                             |  |
| 29. Vergi kimlik no:                     |  | 35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:    |  | 45. Oda sicil durum belge no:     |  |
| [4][2][1][0][0][3][1][2][6][3]           |  | MİMARŞİNAN                             |  | 33435                             |  |
| 30. Adres:                               |  | 37. Sigorta sicil no:                  |  | 46. Sigorta sicil no:             |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 38. Sözleşme tarihi:                   |  | 47. Sözleşme tarihi:              |  |
| 31. İmza:                                |  | 39. Sözleşme no:                       |  | 48. Sözleşme no:                  |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 40. Yapı mütahhhidin yetki belgesi no: |  | 49. Adres:                        |  |
| 41. Sicil esas adres:                    |  | 42. İmza:                              |  | KİÇİKAPİ MEYDANI ZEKİBEY          |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 43. İmza:                              |  | İŞM. NO:28 KAT:4 KAYSERİ          |  |
| 44. Sicil esas adres:                    |  | 45. İmza:                              |  | 50. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 46. İmza:                              |  | 51. İmza:                         |  |
| 47. Sicil esas adres:                    |  | 48. İmza:                              |  | 52. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 49. İmza:                              |  | 53. İmza:                         |  |
| 50. Sicil esas adres:                    |  | 51. İmza:                              |  | 54. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 52. İmza:                              |  | 55. İmza:                         |  |
| 53. Sicil esas adres:                    |  | 54. İmza:                              |  | 56. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 55. İmza:                              |  | 57. İmza:                         |  |
| 56. Sicil esas adres:                    |  | 57. İmza:                              |  | 58. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 58. İmza:                              |  | 59. İmza:                         |  |
| 59. Sicil esas adres:                    |  | 59. İmza:                              |  | 60. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 60. İmza:                              |  | 61. İmza:                         |  |
| 61. Sicil esas adres:                    |  | 61. İmza:                              |  | 62. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 62. İmza:                              |  | 63. İmza:                         |  |
| 63. Sicil esas adres:                    |  | 63. İmza:                              |  | 64. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 64. İmza:                              |  | 65. İmza:                         |  |
| 65. Sicil esas adres:                    |  | 65. İmza:                              |  | 66. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 66. İmza:                              |  | 67. İmza:                         |  |
| 67. Sicil esas adres:                    |  | 67. İmza:                              |  | 68. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 68. İmza:                              |  | 69. İmza:                         |  |
| 69. Sicil esas adres:                    |  | 69. İmza:                              |  | 70. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 70. İmza:                              |  | 71. İmza:                         |  |
| 71. Sicil esas adres:                    |  | 71. İmza:                              |  | 72. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 72. İmza:                              |  | 73. İmza:                         |  |
| 73. Sicil esas adres:                    |  | 73. İmza:                              |  | 74. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 74. İmza:                              |  | 75. İmza:                         |  |
| 75. Sicil esas adres:                    |  | 75. İmza:                              |  | 76. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 76. İmza:                              |  | 77. İmza:                         |  |
| 77. Sicil esas adres:                    |  | 77. İmza:                              |  | 78. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 78. İmza:                              |  | 79. İmza:                         |  |
| 79. Sicil esas adres:                    |  | 79. İmza:                              |  | 80. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 80. İmza:                              |  | 81. İmza:                         |  |
| 81. Sicil esas adres:                    |  | 81. İmza:                              |  | 82. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 82. İmza:                              |  | 83. İmza:                         |  |
| 83. Sicil esas adres:                    |  | 83. İmza:                              |  | 84. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 84. İmza:                              |  | 85. İmza:                         |  |
| 85. Sicil esas adres:                    |  | 85. İmza:                              |  | 86. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 86. İmza:                              |  | 87. İmza:                         |  |
| 87. Sicil esas adres:                    |  | 87. İmza:                              |  | 88. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 88. İmza:                              |  | 89. İmza:                         |  |
| 89. Sicil esas adres:                    |  | 89. İmza:                              |  | 90. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 90. İmza:                              |  | 91. İmza:                         |  |
| 91. Sicil esas adres:                    |  | 91. İmza:                              |  | 92. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 92. İmza:                              |  | 93. İmza:                         |  |
| 93. Sicil esas adres:                    |  | 93. İmza:                              |  | 94. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 94. İmza:                              |  | 95. İmza:                         |  |
| 95. Sicil esas adres:                    |  | 95. İmza:                              |  | 96. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 96. İmza:                              |  | 97. İmza:                         |  |
| 97. Sicil esas adres:                    |  | 97. İmza:                              |  | 98. İmza:                         |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 98. İmza:                              |  | 99. İmza:                         |  |
| 99. Sicil esas adres:                    |  | 99. İmza:                              |  | 100. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 100. İmza:                             |  | 101. İmza:                        |  |
| 101. Sicil esas adres:                   |  | 101. İmza:                             |  | 102. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 102. İmza:                             |  | 103. İmza:                        |  |
| 103. Sicil esas adres:                   |  | 103. İmza:                             |  | 104. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 104. İmza:                             |  | 105. İmza:                        |  |
| 105. Sicil esas adres:                   |  | 105. İmza:                             |  | 106. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 106. İmza:                             |  | 107. İmza:                        |  |
| 107. Sicil esas adres:                   |  | 107. İmza:                             |  | 108. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 108. İmza:                             |  | 109. İmza:                        |  |
| 109. Sicil esas adres:                   |  | 109. İmza:                             |  | 110. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 110. İmza:                             |  | 111. İmza:                        |  |
| 111. Sicil esas adres:                   |  | 111. İmza:                             |  | 112. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 112. İmza:                             |  | 113. İmza:                        |  |
| 113. Sicil esas adres:                   |  | 113. İmza:                             |  | 114. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 114. İmza:                             |  | 115. İmza:                        |  |
| 115. Sicil esas adres:                   |  | 115. İmza:                             |  | 116. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 116. İmza:                             |  | 117. İmza:                        |  |
| 117. Sicil esas adres:                   |  | 117. İmza:                             |  | 118. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 118. İmza:                             |  | 119. İmza:                        |  |
| 119. Sicil esas adres:                   |  | 119. İmza:                             |  | 120. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 120. İmza:                             |  | 121. İmza:                        |  |
| 121. Sicil esas adres:                   |  | 121. İmza:                             |  | 122. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 122. İmza:                             |  | 123. İmza:                        |  |
| 123. Sicil esas adres:                   |  | 123. İmza:                             |  | 124. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 124. İmza:                             |  | 125. İmza:                        |  |
| 125. Sicil esas adres:                   |  | 125. İmza:                             |  | 126. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 126. İmza:                             |  | 127. İmza:                        |  |
| 127. Sicil esas adres:                   |  | 127. İmza:                             |  | 128. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 128. İmza:                             |  | 129. İmza:                        |  |
| 129. Sicil esas adres:                   |  | 129. İmza:                             |  | 130. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 130. İmza:                             |  | 131. İmza:                        |  |
| 131. Sicil esas adres:                   |  | 131. İmza:                             |  | 132. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 132. İmza:                             |  | 133. İmza:                        |  |
| 133. Sicil esas adres:                   |  | 133. İmza:                             |  | 134. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 134. İmza:                             |  | 135. İmza:                        |  |
| 135. Sicil esas adres:                   |  | 135. İmza:                             |  | 136. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 136. İmza:                             |  | 137. İmza:                        |  |
| 137. Sicil esas adres:                   |  | 137. İmza:                             |  | 138. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 138. İmza:                             |  | 139. İmza:                        |  |
| 139. Sicil esas adres:                   |  | 139. İmza:                             |  | 140. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 140. İmza:                             |  | 141. İmza:                        |  |
| 141. Sicil esas adres:                   |  | 141. İmza:                             |  | 142. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 142. İmza:                             |  | 143. İmza:                        |  |
| 143. Sicil esas adres:                   |  | 143. İmza:                             |  | 144. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 144. İmza:                             |  | 145. İmza:                        |  |
| 145. Sicil esas adres:                   |  | 145. İmza:                             |  | 146. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 146. İmza:                             |  | 147. İmza:                        |  |
| 147. Sicil esas adres:                   |  | 147. İmza:                             |  | 148. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 148. İmza:                             |  | 149. İmza:                        |  |
| 149. Sicil esas adres:                   |  | 149. İmza:                             |  | 150. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 150. İmza:                             |  | 151. İmza:                        |  |
| 151. Sicil esas adres:                   |  | 151. İmza:                             |  | 152. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 152. İmza:                             |  | 153. İmza:                        |  |
| 153. Sicil esas adres:                   |  | 153. İmza:                             |  | 154. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 154. İmza:                             |  | 155. İmza:                        |  |
| 155. Sicil esas adres:                   |  | 155. İmza:                             |  | 156. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 156. İmza:                             |  | 157. İmza:                        |  |
| 157. Sicil esas adres:                   |  | 157. İmza:                             |  | 158. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 158. İmza:                             |  | 159. İmza:                        |  |
| 159. Sicil esas adres:                   |  | 159. İmza:                             |  | 160. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 160. İmza:                             |  | 161. İmza:                        |  |
| 161. Sicil esas adres:                   |  | 161. İmza:                             |  | 162. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 162. İmza:                             |  | 163. İmza:                        |  |
| 163. Sicil esas adres:                   |  | 163. İmza:                             |  | 164. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 164. İmza:                             |  | 165. İmza:                        |  |
| 165. Sicil esas adres:                   |  | 165. İmza:                             |  | 166. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 166. İmza:                             |  | 167. İmza:                        |  |
| 167. Sicil esas adres:                   |  | 167. İmza:                             |  | 168. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 168. İmza:                             |  | 169. İmza:                        |  |
| 169. Sicil esas adres:                   |  | 169. İmza:                             |  | 170. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 170. İmza:                             |  | 171. İmza:                        |  |
| 171. Sicil esas adres:                   |  | 171. İmza:                             |  | 172. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 172. İmza:                             |  | 173. İmza:                        |  |
| 173. Sicil esas adres:                   |  | 173. İmza:                             |  | 174. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 174. İmza:                             |  | 175. İmza:                        |  |
| 175. Sicil esas adres:                   |  | 175. İmza:                             |  | 176. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 176. İmza:                             |  | 177. İmza:                        |  |
| 177. Sicil esas adres:                   |  | 177. İmza:                             |  | 178. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 178. İmza:                             |  | 179. İmza:                        |  |
| 179. Sicil esas adres:                   |  | 179. İmza:                             |  | 180. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 180. İmza:                             |  | 181. İmza:                        |  |
| 181. Sicil esas adres:                   |  | 181. İmza:                             |  | 182. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 182. İmza:                             |  | 183. İmza:                        |  |
| 183. Sicil esas adres:                   |  | 183. İmza:                             |  | 184. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 184. İmza:                             |  | 185. İmza:                        |  |
| 185. Sicil esas adres:                   |  | 185. İmza:                             |  | 186. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 186. İmza:                             |  | 187. İmza:                        |  |
| 187. Sicil esas adres:                   |  | 187. İmza:                             |  | 188. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 188. İmza:                             |  | 189. İmza:                        |  |
| 189. Sicil esas adres:                   |  | 189. İmza:                             |  | 190. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 190. İmza:                             |  | 191. İmza:                        |  |
| 191. Sicil esas adres:                   |  | 191. İmza:                             |  | 192. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 192. İmza:                             |  | 193. İmza:                        |  |
| 193. Sicil esas adres:                   |  | 193. İmza:                             |  | 194. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 194. İmza:                             |  | 195. İmza:                        |  |
| 195. Sicil esas adres:                   |  | 195. İmza:                             |  | 196. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 196. İmza:                             |  | 197. İmza:                        |  |
| 197. Sicil esas adres:                   |  | 197. İmza:                             |  | 198. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 198. İmza:                             |  | 199. İmza:                        |  |
| 199. Sicil esas adres:                   |  | 199. İmza:                             |  | 200. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 200. İmza:                             |  | 201. İmza:                        |  |
| 201. Sicil esas adres:                   |  | 201. İmza:                             |  | 202. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 202. İmza:                             |  | 203. İmza:                        |  |
| 203. Sicil esas adres:                   |  | 203. İmza:                             |  | 204. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 204. İmza:                             |  | 205. İmza:                        |  |
| 205. Sicil esas adres:                   |  | 205. İmza:                             |  | 206. İmza:                        |  |
| ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4 KAYSERİ |  | 206. İmza:                             |  | 207. İmza:                        |  |



## YAPI RUHSATI

|                                                                 |  |          |  |             |  |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |            |                                    |            |                                  |            |                               |            |                  |  |
|-----------------------------------------------------------------|--|----------|--|-------------|--|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--|------------|------------------------------------|------------|----------------------------------|------------|-------------------------------|------------|------------------|--|
| 1.Ruhsat veren kurum: KAYSERİ ORGANİZE SAN.BÖL. MÜD.            |  |          |  |             |  |           | 8.Ruhsatın veriliş amacı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |  |            | 9.Ruhsatın onay tarihi             |            | 10.Ruhsat no                     |            | 11.İlk ruhsat tarihi          |            | 12.İk. ruhsat no |  |
| 2.Ruhsat verilmiş yapının adresi                                |  |          |  |             |  |           | <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon<br><input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme<br><input checked="" type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği<br><input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforitlik<br><input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat<br><input type="checkbox"/> 6.Bave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı<br><input type="checkbox"/> 7.Çeçik <input type="checkbox"/> 16.İsim değişikliği<br><input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İsınat duvarı<br><input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı<br><input type="checkbox"/> 19. |                     |  |            | 27.06.2007                         |            | 2                                |            | 28.12.2001                    |            | 1-68             |  |
| İl: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZI                                     |  |          |  |             |  |           | 13.İmar planı onay tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |  |            | 14.İmar durumu tarihi              |            | 15.İmar durumu no                |            | 16.Zemin etüdü onay tarihi    |            |                  |  |
| Bucak: Köy:                                                     |  |          |  |             |  |           | 13.09.1999                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |  |            | 28.12.2001                         |            | 3010                             |            | 20.06.2007                    |            |                  |  |
| Belediye: MELİKGAZI                                             |  |          |  |             |  |           | 17.Personeasyon planı onay tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |  |            | 18.Parselin kullanma amacı         |            | 19.Parselin alanı (m²)           |            |                               |            |                  |  |
| Mahalle: Mahalle tanımlı kodu:                                  |  |          |  |             |  |           | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |  |            | FABRİKA                            |            | 18852                            |            |                               |            |                  |  |
| Meydan, bulvar,cadde,sokak,küme adı: ORGANİZE SAN. BÖL. 15.CAD. |  |          |  |             |  |           | 20.Tapu teskil belgesi veren kurum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                     |  |            | 21.Tapu teskil belgesi tarihi      |            | 22.Tapu teskil belgesi no        |            |                               |            |                  |  |
| Cadde/Sokak tanımlı kodu: Dış kapı no: 15                       |  |          |  |             |  |           | ORGANİZE SAN. BÖL. MÜD.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |  |            | 06.06.2007                         |            | 2534                             |            |                               |            |                  |  |
| Site adı: Mervel adı:                                           |  |          |  |             |  |           | 23.ÇED raporu onay tarihi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |  |            | 24.Planlanan inşaat başlama tarihi |            | 25.Planlan inşaat bitişme tarihi |            | 26.Ruhsatın geçerlilik tarihi |            |                  |  |
| 3.Pafla no                                                      |  | 4.Ada no |  | 5.Parsel no |  | 6.Blok no |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7.Bağımsız bölüm no |  | 27.12.2001 |                                    | 28.06.2007 |                                  | 27.06.2010 |                               | 27.06.2010 |                  |  |
| --                                                              |  | --       |  | 6019        |  |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |  |            |                                    |            |                                  |            |                               |            |                  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                                                          |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Yapı Sahibinin</b><br>27. Adı: soyadı, ünvanı, TC kimlik no<br>GÜLSAN GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş.<br><input checked="" type="checkbox"/> Özel<br><input type="checkbox"/> Kamu<br><input type="checkbox"/> Yabancı<br>[4][6][2][6][4][4][6][5][4][9][0] |  | <b>Yapı Müteahhidinin</b><br>32. Adı: soyadı, ünvanı, TC kimlik no<br>GÜLSAN GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş.<br>[4][6][2][6][4][4][6][5][4][9][0]         |  | <b>Santiye Şefinin</b><br>43. Adı: soyadı, ünvanı<br>ELİF ÖZKOL<br>MİMAR                                                                                 |  |
| 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br>MİMARŞİNASIN<br>[4][2][1][0][0][3][1][2][6][3]                                                                                                                                                                    |  | 33. Ödä sicil no<br>34. Ödä sicil durum belge no                                                                                                   |  | 44. TC kimlik no<br>[3][1][2][0][7][9][6][7][0][9][4]                                                                                                    |  |
| 29. Vergi kimlik no<br>[4][2][1][0][0][3][1][2][6][3]                                                                                                                                                                                                   |  | 35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı<br>MİMARŞİNASIN<br>[4][2][1][0][0][3][1][2][6][3]                                                               |  | 45. Ödä sicil durum belge no<br>33435                                                                                                                    |  |
| 30. Adres<br>ORGANİZE SAN. BÖL.<br>16. CAD. NO:4 KAYSERİ                                                                                                                                                                                                |  | 37. İmza<br>37. Sigorta sicil no<br>38. Sözleşme tarihi<br>39. Sözleşme no<br>41. Sicile esas adres<br>ORGANİZE SAN. BÖL. 16. CAD. NO:4<br>KAYSERİ |  | 46. Sigorta sicil no<br>47. Sözleşme tarihi<br>18.05.2007<br>48. Sözleşme no<br>414<br>49. Adres<br>KİÇİKAPI MEYDANI ZEKİBEY<br>İŞM. NO:28 KAT:4 KAYSERİ |  |

| Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler                              |                          |                                |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 51 Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları | 52 Bağımsız bölüm sayısı | 53 Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) |
| <b>İDARE BİNASI</b>                                                    | <b>0</b>                 | <b>1.077</b>                   |
|                                                                        |                          |                                |
|                                                                        |                          |                                |
|                                                                        |                          |                                |
|                                                                        |                          |                                |
|                                                                        |                          |                                |
| <b>Toplam</b>                                                          | <b>0</b>                 | <b>1.077</b>                   |

| Yapı ile ilgili Özellikler              |                                         |                                    |                                          |                                               |                                             |                                           |  |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|--|
| 54.Benzer yapı sayısı                   | 55.Yapıda bağimsız bölüm sayısı         | 56.Yapıda konut birimi (daire)     | 57.Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> ) | 59.Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )        |                                             |                                           |  |
| 1                                       | 1                                       | ---                                | 386                                      | 9.323                                         |                                             |                                           |  |
| 59.Toplam yapı sayısı                   | 60.Toplam bağimsız bölüm sayısı         | 61.Toplam konut birimi (daire)     | 62.Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )  | 63.Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> ) |                                             |                                           |  |
| 1                                       | 1                                       | ---                                | 1.077                                    | 11.916                                        |                                             |                                           |  |
| 64.Yapının yol kotu altı kat sayısı     | 65.Yapının yol kotu üstü kat sayısı     | 66.Yapının toplam kat sayısı       | 67.Baive kat sayısı                      |                                               |                                             |                                           |  |
| ---                                     | 3                                       | 3                                  | ---                                      |                                               |                                             |                                           |  |
| 68.Yapının yol kotu altı yüksekliği (m) | 69.Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m) | 70.Yapının toplam yüksekliği (m)   | 71.Baive kat yüksekliği (m)              |                                               |                                             |                                           |  |
| ---                                     | 12,00                                   | 12,00                              | ---                                      |                                               |                                             |                                           |  |
| 72.Yapının satışı                       | Yapının grubu                           | 74.1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL) | 75.Yapının maliyeti (YTL)                | 76.Yapının arsa değeri (YTL)                  | 77.Arsa dahil yapının toplam maliyeti (YTL) | 78.Form düzenlenmiş toplam maliyeti (YTL) |  |
| III                                     | A                                       | 375                                | 403.875,00                               | 235.650,00                                    | 639.525,00                                  | 639.525,00                                |  |

| Yapının Teknik Özellikleri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 79. Isıtma sistemi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  | 85. Tesisatlar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 86. Ortak Kullanım Alanları                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | 87. Yapının Taşıyıcı Sistemi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| <input type="checkbox"/> 1. Merkez ısıtma kalenleri <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalenleri <input type="checkbox"/> 3. Kat kalenleri <input checked="" type="checkbox"/> 4. Soba<br><input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. -----                                   |  |  | <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 1. Asansör<br><input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 2. Bekli kulübesi<br><input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3. Açık otokapı<br><input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otokapı<br><input type="checkbox"/> 5. Güneş <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi<br><input checked="" type="checkbox"/> 6. Plasi <input type="checkbox"/> 6. Kİmürlik |  | <input checked="" type="checkbox"/> 1. Aşesör<br><input type="checkbox"/> 2. Bekli kulübesi<br><input type="checkbox"/> 3. Açık otokapı<br><input type="checkbox"/> 4. Kapalı otokapı<br><input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi<br><input type="checkbox"/> 6. Kİmürlik                                                                             |  | <input checked="" type="checkbox"/> 1. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem<br><input checked="" type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem<br><input type="checkbox"/> 1.2. Aşap <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve + Perdeli sistem<br><input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Yarı Prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma<br><input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik |                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 80. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  | 82. Soğuk Su Yakıt Cinsi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | 88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 89. Döşeme                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik<br><input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ----- |  |  | <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG<br><input type="checkbox"/> 3. Güneş Kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal<br><input type="checkbox"/> 7. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | <input checked="" type="checkbox"/> 1. Birlikli <input type="checkbox"/> 2. Tuğla<br><input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Aşap<br><input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton<br><input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Halif panel<br><input type="checkbox"/> 9. ----- |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> 1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme<br><input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Aşap<br><input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı<br><input type="checkbox"/> 6. ----- |  |  |
| 81. Soğuk Su Temin Şekli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  | 84. Abık su                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şifon<br><input type="checkbox"/> 3. Güneş Kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi<br><input type="checkbox"/> 5. Mübterek<br><input type="checkbox"/> 6. -----                                                                                                        |  |  | <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG<br><input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik<br><input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal<br><input type="checkbox"/> 7. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 83. İçme Suyu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  | 84. Abık su                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu<br><input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu<br><input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik                                                                         |  |  | <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG<br><input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik<br><input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal<br><input type="checkbox"/> 7. -----                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |

| Yapı Projeleri  |            | 91.Adı soyadı             | 92.TC Kimlik no | 93.Oda sicil durum belge no | 94. Adres                                                   | 95.İmza                                                                               |
|-----------------|------------|---------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Mimari          | 20.06.2007 | MEHMET RAUF ERKİLETLİOĞLU | [443865232906]  | 38115                       | KİÇİKAPI MEYDANI ZEKİBEY İŞM. NO:28 KAT:4 KAYSERİ           |  |
| Statik          | 20.06.2007 | AHMET ÇOLAKBAYRAKTAR      | [1545884926004] | 38/01752                    | KALPAKLIĞLU MH. YENİSU SK. DÜNYA İŞM. NO:44/40 KAYSERİ      |  |
| Elektrik        | 20.06.2007 | ABDURRAHMAN ATLIOĞLU      | [4027668800700] | 1577                        | CUMHURİYET MH. AYATAR SK. GENÇOĞLU İŞH. KAT:2 NO:10 KAYSERİ |  |
| Mekanik Tesisat | 20.06.2007 | TOLGA TÜRKMEN             | [358006588348]  | 3125                        | SERÇEÖNÜ M. TÜRKAY SOK. NO:7 KAYSERİ                        |  |
| Zemin Etüdü     | 20.06.2007 | MEVLÜT KARPUZ             | [537915986614]  | 7926                        | CUMHURİYET MH. CUMHURİYET İŞH. NO:26/69 KAYSERİ             |  |
|                 |            |                           |                 |                             |                                                             |                                                                                       |







61



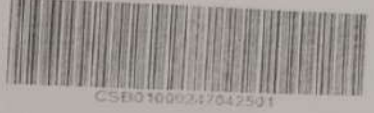


## Ek 6: Yapı Kayıt Belgeleri

2019



T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

  
CSB01005317042501

# YAPI KAYIT BELGESİ

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

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

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

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



  
**T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

  
CSB01000247009801

# YAPI KAYIT BELGESİ

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

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

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

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





## Ek 7: Fotoğraflar









## Ek 8: Özgeçmişler

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

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



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

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

## Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL  
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

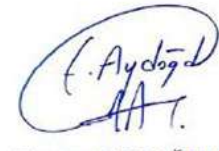
Belge No: 2019-01.2295

**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