



Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Fabrika

İncesu / Kayseri

2023REVB473 / 29.01.2024

Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Kayseriosb Mahallesi 16. Cadde No:4 Melikgazi / Kayseri

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda İncesu'da konumlu olan **"Fabrika"**nın pazar değerine yönelik **2023B473** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 56.625,16 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal ve mevcut durumda 11.672 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	245.055.000 TL	İkiyüzkırkbeşmilyonellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	294.066.000 TL	İkiyüzdoksandörtmilyonaltmışaltıbin.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.12.2023 tarih, 3153 no.lu sözleşme ve 06.01.2024 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen 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;
Buse KIRAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2023 tarihli değeri takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

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

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

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

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	%5,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20 Yıl
ARSA SATIŞ BİRİM DEĞERİ	2.000 TL/m ²
FABRİKA KİRA BİRİM DEĞERİ	55 TL/m ² /ay

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
---------------------	-------------------

DEĞER TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	245.055.000-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	294.066.000-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.01.2024 tarihinde, 2023B473 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, İncesu ilçesi, Sultansazı Mahallesi, 1004 ada 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullün 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 Buse KIRAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3153 no.lu ve 04.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 06.01.2024 tarihli ek protokol kapsamında; Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, İncesu Mahallesi, 1004 ada 4 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2023 tarihli değeri takdir edilmiştir. Ayrıca müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme 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 değerleme 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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

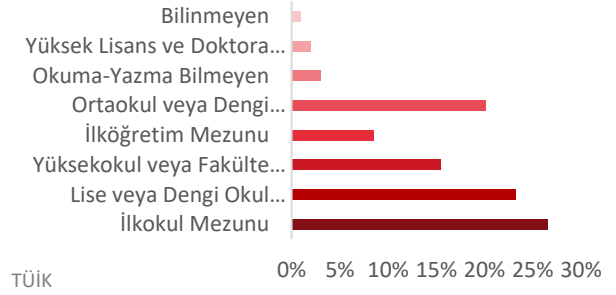
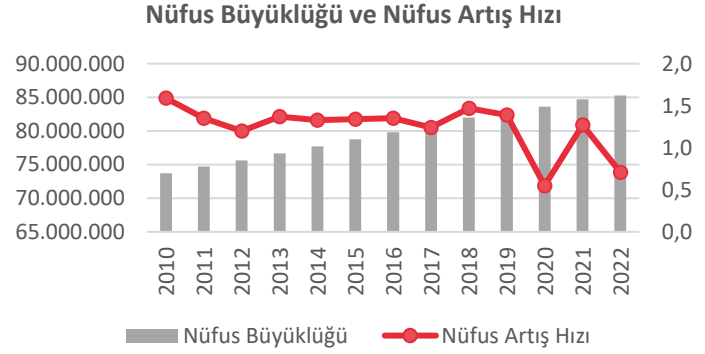
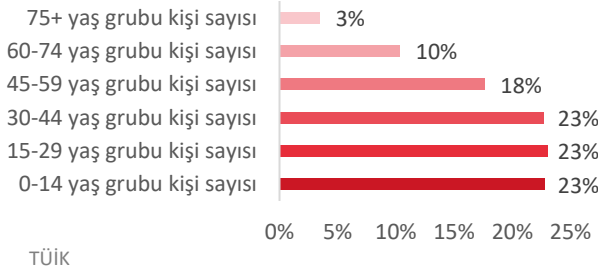
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

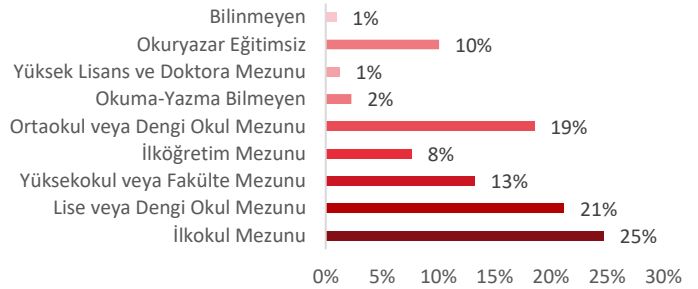
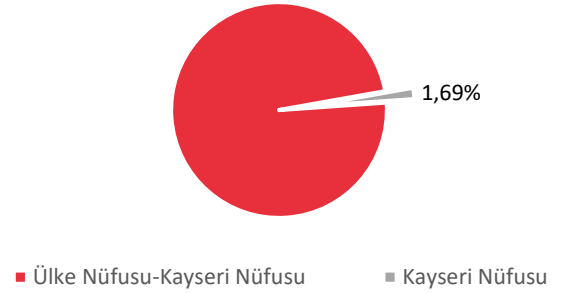
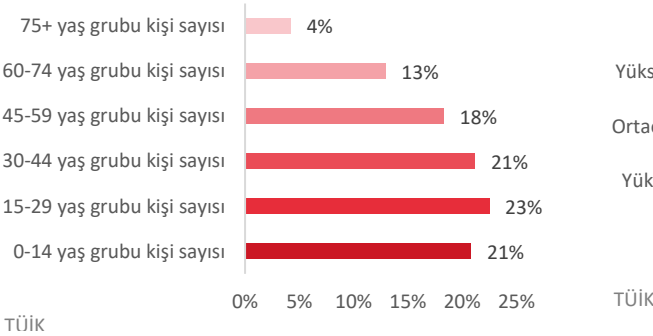
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

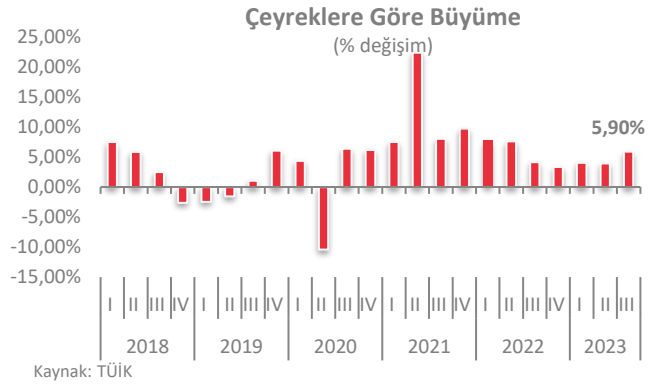
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69’nun ikamet ettiği Kayseri, 1.441.523 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4,97 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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

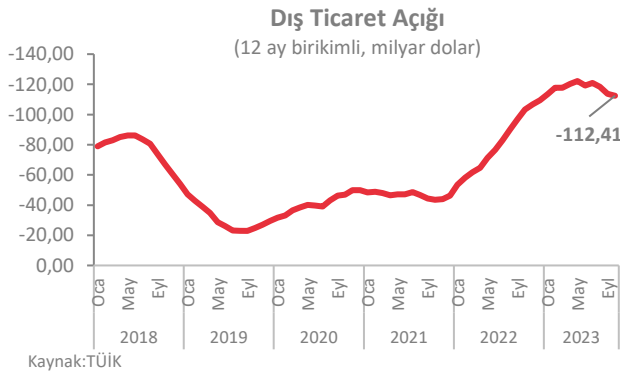
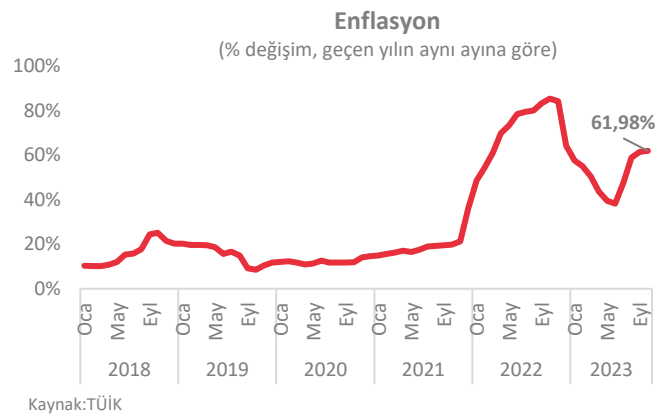


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayiye toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalat ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalat %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşterinin tarafımıza ilettiği, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 13.01.2024 tarih, saat 11.39 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

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

Şerhler Hanesinde;

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

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

****OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan 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.**

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

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

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Müşterinin tarafımıza ilettiği 13.01.2024 tarih saat 11.39’da alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazla ilgili 12.01.2024 tarih ve 472 yevmiye no’lu mülkiyet bilgilerine göre Meysu Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. satışı gerçekleştirmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

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

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

Plan Onay Tarihi: 13.10.2020

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma koşulları;

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



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

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

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

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

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	26.12.2019	-	23.150	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 23.150 m ²
Yapı Ruhsatı	03.01.2020	2020-03	23.150	Yeni Yapı	Fabrika: 23.150 m ²
Yapı Ruhsatı	05.10.2021	2020-03	23.150	Yeni Yapı	Fabrika: 23.150 m ²
Yapı Ruhsatı*	03.05.2023	2023-30	23.150	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 11.672,00 m ² Tadilat alanı: 11.478,00 m ² *
Yapı Kullanma İzni	28.12.2023	2023-22	11.672	Yeni Yapı	Fabrika: 11.672 m ²

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

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

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

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

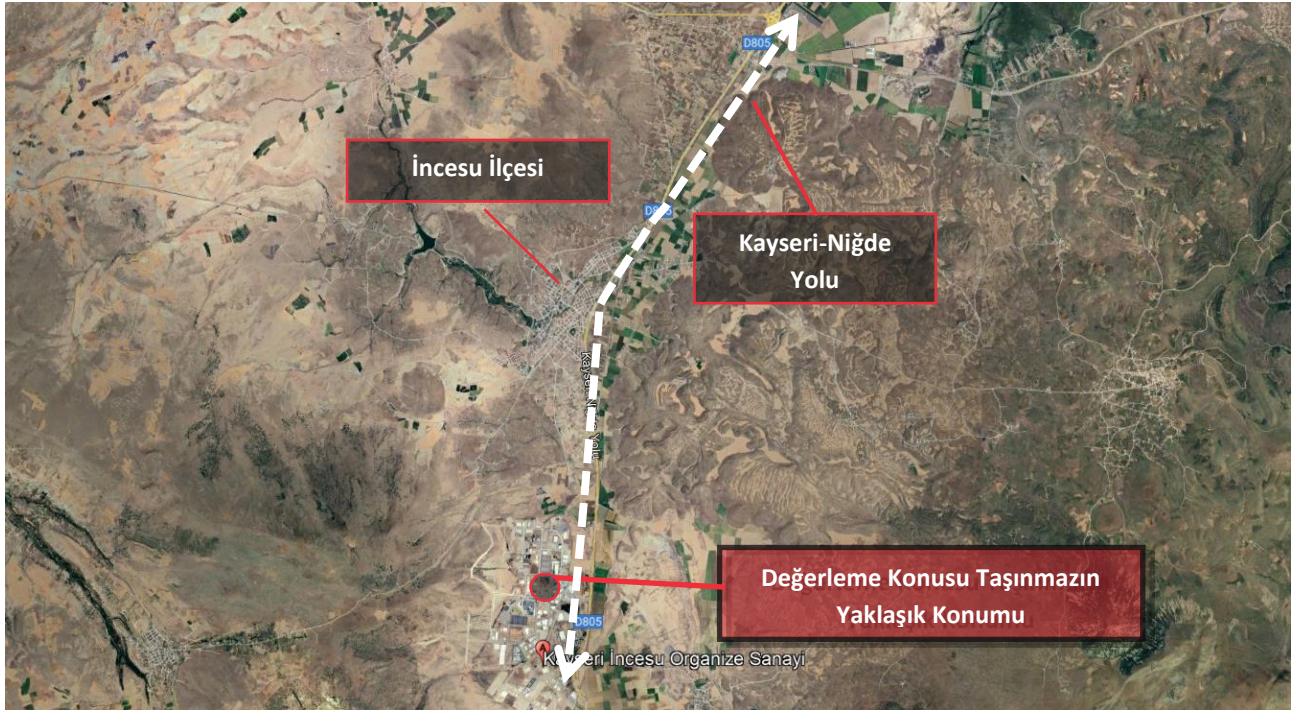
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

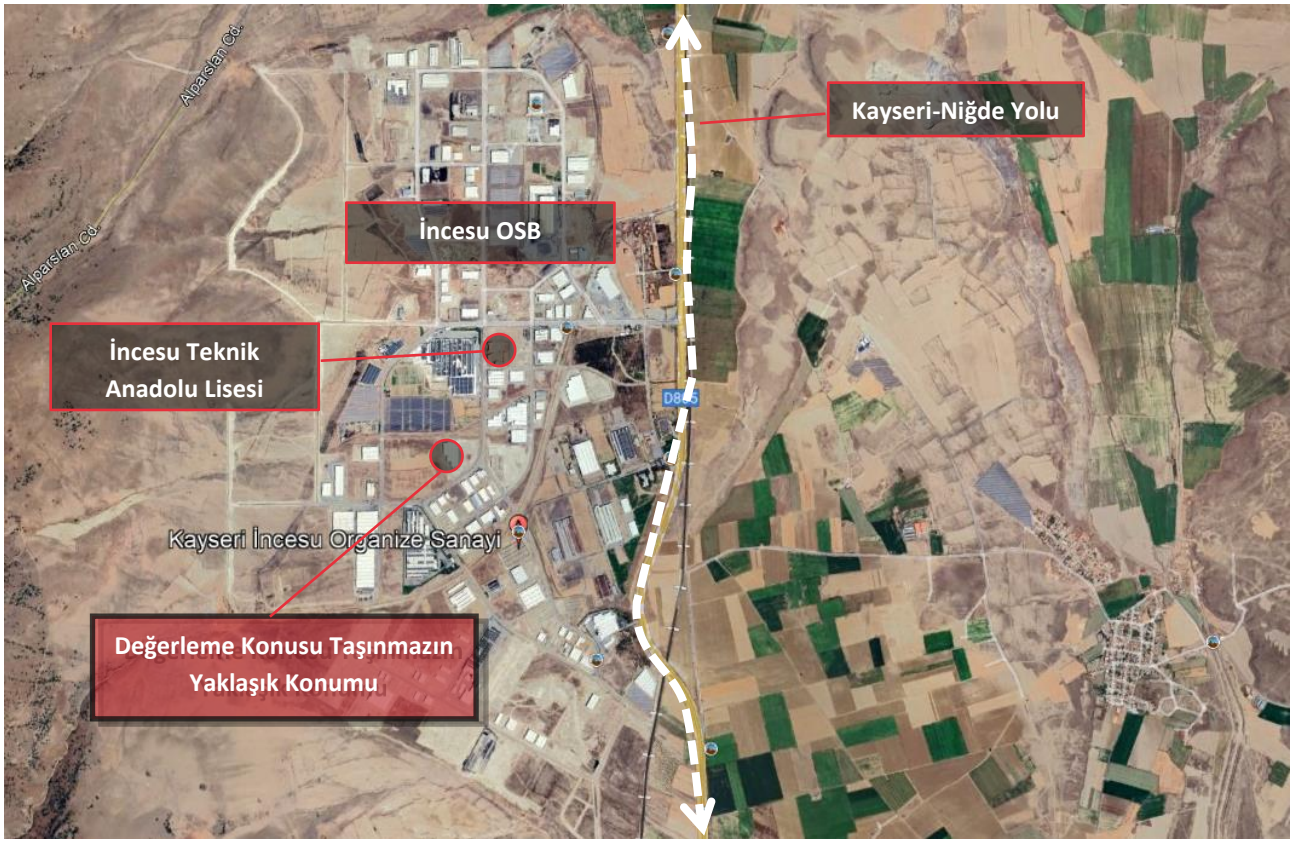
Gayrimenkulün açık adresi: Sultansazı OSB mahallesi,4. Cadde No:38 İncesu/Kayseri

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

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

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





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

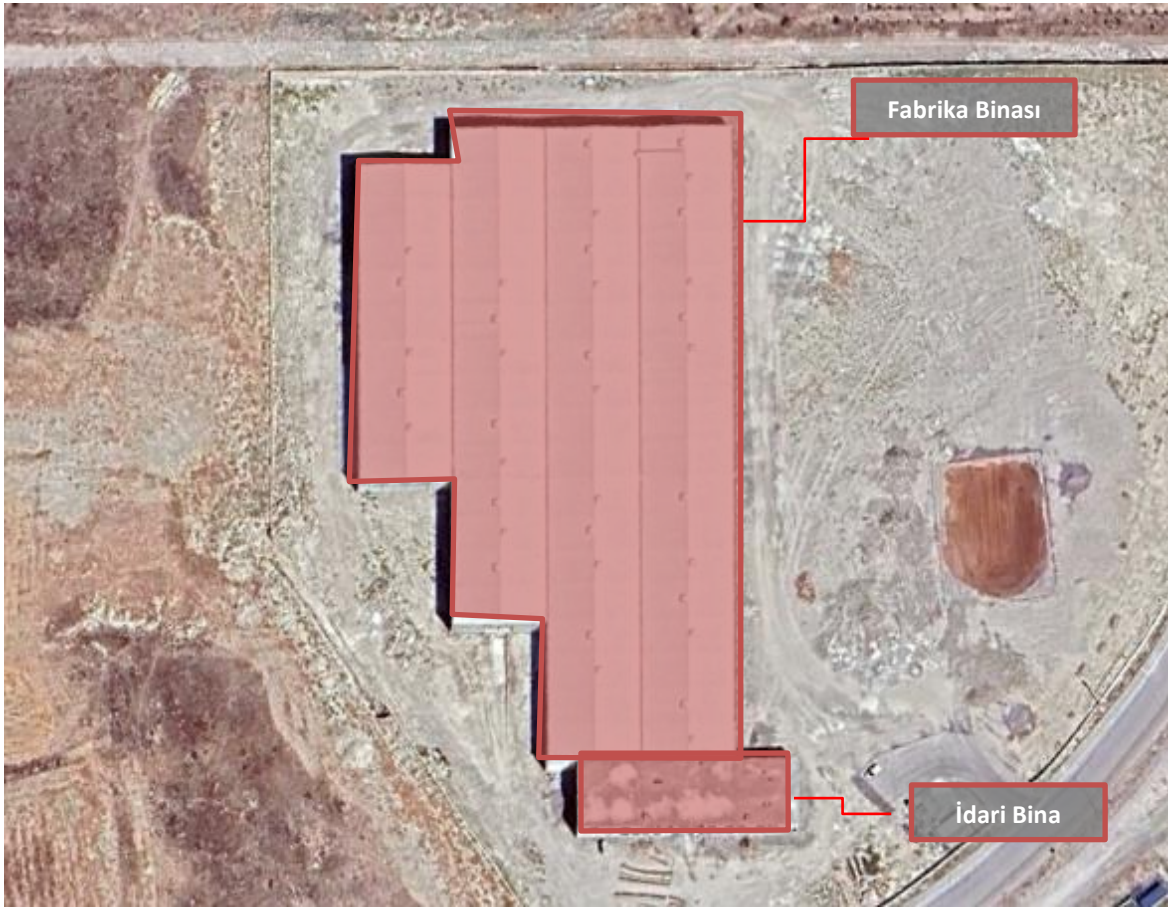
GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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



İdari Bina:

Bitişik nizamda betonarme olarak inşa edilmekte olan idari bina zemin ve 1 normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz yasal ve mevcut durumda 1.550 m² kapalı alana sahiptir. Onaylı mimari projesine göre zemin katı; yemekhane, mutfak, kiler, giriş holu, ofis alanları, revir, soyunma odaları, duş ve WC, mescit bulunmaktadır. 1.normal katı; Seminer salonu, mutfak, ofis alanları ve WC bulunmaktadır. Yapının kaba inşaatı, çatı bölümleri, dış cam işleri, dış cephesi, tesisat bölümlerinin bir kısmı tamamlanmış olup tesisat işlerinin bir bölümü, iç hacim kaplamaları ve çevre altyapı işleri tamamlanmamıştır. Binanın bitmişlik seviyesi yaklaşık olarak %80'dir.

Fabrika Binası:

Prefabrik betonarme sistemde inşa edilmekte olan yapı yasal ve mevcut durumda 11.627 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu yapının onaylı mimari projesine göre zemin kat ve 1. normal kat olmak üzere 2 kattan olup 5 adet hangar bölümünden oluşmaktadır. Yapının yüksekliği yaklaşık olarak 9 metredir. Hangar içerisinde atmosferik depo, işlenmemiş meyve, paketleme, son ürün deposu, soğuk depo bölümleri

bulunmaktadır. Binanın toparak işleri, zemin beton işleri, altyapı işleri, çatı kaplamaları, cephe kaplamaları tamamlanmış olup tamamlanma oranı yaklaşık olarak %90'dır.

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

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Prefbarik betonarme (Fabrika binası) Betonarme (İdari bina-1)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 katlı: Zemin kat ve 1 normal kat (Tüm binalar)
Bina Toplam İnşaat Alanı	11.672 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	~0
Dış Cephe	Sıva üstü boya (Tüm binalar)
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke ve su deposu
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”**; konu taşınmazın yer aldığı pazarda **“Fabrika”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”**na göre değerlendirme 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 taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Sahibinden		Remax Söz 3	Coldwell Banker	Loft Gayrimenkul
		-	-	0532 700 04 66	0 532 505 77 38	0538 539 89 78
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Birim Fiyatı (TL/m²)		1.600	1.800	2.150	2.764	2.676
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	4 ay önce satılmış	3 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	18%	12%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		0%	0%	0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer
		5%	0%	5%	-5%	0%
	Yüz Ölçümü	Küçük	Daha Küçük	Küçük	Küçük	Daha Küçük
		-10%	-15%	-10%	-10%	-15%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.794	1.714	1.838	2.114	2.047

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde İncesu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde satılık arsa stokunun kısıtlı olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalara göre söz konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de satışa sunulan ve satılmış olan arsaların yüz ölçümleri, parsellerin bağlantı yollarına göre konumu, cephesi vb. durumları göz önünde bulundurulduğunda söz konusu taşınmazın arsasının birim satış değerinin değer tarihi itibarı ile 1.950-2.050 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi (Arsa)



Fabrika Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	İrtibat Bilgisi	Sahibinde	Ece Gayrimenkul	A Emlak	
		-	0532 165 58 84	533 111 11 11	
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	28	42	43	50	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	5 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	24%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Çok Niteliksiz	Çok Daha Niteliksiz	Çok Daha Niteliksiz	Benzer Nitelikte
		25%	20%	20%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı
		15%	15%	15%	0%
Kullanım Alanı		Daha Küçük	Küçük	Daha Küçük	Çok Daha Küçük
		-15%	-10%	-15%	-20%
Bina Yaşı		20	15	20	35
		14%	11%	14%	25%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Konfor Koşulları		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		49	55	56	50

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, arsa büyüklüğüne ve konumuna bağlı olarak değişkenlik gösterdiği bilgisi edinilmiştir. Konu taşınmazın birim kira değerinin ise yapının kapalı alanı, arsa büyüklüğü ve yapı kalitesi dikkate alındığında değer tarihi itibarı ile 54-56 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi (Fabrika)



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2024	6.500 m ²	15.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2024	5.000 m ²	13.000 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2023	5.000 m ²	12.000 TL/m ²
4	Yüklenici Firma	Adana	Fabrika	2023	6.000 m ²	11.000 TL/m ²

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

BİNA DEĞERİ						
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	İnşaat Bitmişlik Oranı (%)	Bina Değeri (TL)
1004 Ada 4 Parsel	İdari Bina-1	1.550,00	17.000	0%	80%	21.080.000
	Fabrika Binası	10.122,00	12.000	0%	90%	109.317.600
TOPLAM DEĞERİ						130.397.600

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Harici ve Müteferrik İşler	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
1004 Ada 4 Parsel	Saha Betonu	400,00	850	340.000
	Beton Duvar	1.150,00	1.100	1.265.000
TOPLAM DEĞERİ				1.605.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	113.050.000 TL
Bina Değeri	130.397.600 TL
Harici Müteferrik İşler	1.605.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	245.052.600 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	245.055.000 TL

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, OSB içerisinde yer alan 2.000 m² yüz ölçümlü arsa üzerine 2.000 m² kapalı alanlı fabrika, aylık 145.000 TL getirili fabrika 32.000.000 TL bedelle satılıktır.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 145.000 TL / 32.000.000 TL = 0,054

- OSB içerisinde yer alan 30.000 m² arsa üzerinde konumlu 21.000 m² kapalı alanlı fabrika, 80.000.000 TL bedel ile satılık olup aylık 300.000 TL bedel ile kiralanmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 300.000 TL / 80.000.000 TL = 0,045

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

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 54-55TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,0 olarak kabul edilmiştir.

✓ **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 TAŞINMAZIN DEĞERİ							
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Bitmiş Durumundaki Değeri (TL)	Eksik Maliyet (TL)	Taşınmazın İnşaat Bitmişlik Oranına Göre Yaklaşık Değeri (TL)
1004 Ada 4 Parsel	11.672,00	55,00	641.960,00	5,00%	154.070.000	17.415.000	136.655.000
TOPLAM DEĞERİ							136.655.000

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

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **"Fabrika"** amaçlı kullanımı olmalıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	20%

Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
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	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

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

**** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	245.055.000
Gelir Yaklaşımı	136.655.000

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

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

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

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

8.9 Nihai Değer Takdir

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	245.055.000 TL	İkiyüzkırkbeşmilyonellibebşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	294.066.000 TL	İkiyüzdoksandörtmilyonaltmışaltıbin.-TL

Değerlemeye yardım eden;
Buse KIRAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-1-2024-11:39



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 2

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5uZYSYbh_q_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Ek 2: Tapu Senedi

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

YAPI RUHSATI Building Licence										Berkod / Karskod 104042874					
1. Ruhsat Verilen Kurum: KAYSERİ İNCELÜSİ				3. Ruhsatın veriliş amacı				10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no					
2. Ruhsat verilen yapının adresi				☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☒ 2. Yeniden ☐ 11. Gölgeleme ☐ 3. Yarıdan ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosforik ☐ 5. Kat izni ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İskele ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçit ☐ 16. İlim değişikliği ☐ 8. Tesisat ☐ 17. İhtimal duvarı ☐ 9. Doğru ☐ 18. Başka duvarı				05.10.2021		2020-03		12. Ruhsat tarihi		13. Ruhsat no	
5. KAYSERİ İNCELÜSİ				14. İmar planı onay tarihi				15. İmar durum bel. tarihi		16. İmar durum bel. no					
Mahalle/İkbal: SULTANSAZ OSM MAH. Mahalle tanımlı kodu: 32				20.11.2019				1004/2		25.11.2019					
Caddesi/Sokak/Bulvarı/Meydanı/İkbalı: OSM. Caddesi/Sokak/Bulvarı/Meydanı tanımlı kodu: 4				18. Parasetasyon plan onay tarihi				19. Parasetasyon kullanma emri		20. Parasetasyon alanı(m ²)					
Diğ. Kapı no: 38				21. Tapu tesdi belgesi verilen kurum				22. Tapu tesdi belgesi tarihi		23. Tapu tesdi belgesi no					
3. Paralel No: K34-D-19-D-3-B				24. ÇED raporu onay tarihi				25. Planlanan imkânla başlama tarihi		26. Planlanan imkânla bitirme tarihi					
4. Ada No: 1004				27. Ruhsatın geçerlik tarihi				05.10.2023							
5. Paralel No: 2															
6. Blok No:															
7. Bağlımsız bölüm no:															
8. YAPİ KURUM NO: 48902643															
9. YAPİ KURUM NO: 48902643															
10. YAPİ KURUM NO: 48902643															
11. YAPİ KURUM NO: 48902643															
12. YAPİ KURUM NO: 48902643															
13. YAPİ KURUM NO: 48902643															
14. YAPİ KURUM NO: 48902643															
15. YAPİ KURUM NO: 48902643															
16. YAPİ KURUM NO: 48902643															
17. YAPİ KURUM NO: 48902643															
18. YAPİ KURUM NO: 48902643															
19. YAPİ KURUM NO: 48902643															
20. YAPİ KURUM NO: 48902643															
21. YAPİ KURUM NO: 48902643															
22. YAPİ KURUM NO: 48902643															
23. YAPİ KURUM NO: 48902643															
24. YAPİ KURUM NO: 48902643															
25. YAPİ KURUM NO: 48902643															
26. YAPİ KURUM NO: 48902643															
27. YAPİ KURUM NO: 48902643															
28. YAPİ KURUM NO: 48902643															
29. YAPİ KURUM NO: 48902643															
30. YAPİ KURUM NO: 48902643															
31. YAPİ KURUM NO: 48902643															
32. YAPİ KURUM NO: 48902643															
33. YAPİ KURUM NO: 48902643															
34. YAPİ KURUM NO: 48902643															
35. YAPİ KURUM NO: 48902643															
36. YAPİ KURUM NO: 48902643															
37. YAPİ KURUM NO: 48902643															
38. YAPİ KURUM NO: 48902643															
39. YAPİ KURUM NO: 48902643															
40. YAPİ KURUM NO: 48902643															
41. YAPİ KURUM NO: 48902643															
42. YAPİ KURUM NO: 48902643															
43. YAPİ KURUM NO: 48902643															
44. YAPİ KURUM NO: 48902643															
45. YAPİ KURUM NO: 48902643															
46. YAPİ KURUM NO: 48902643															
47. YAPİ KURUM NO: 48902643															
48. YAPİ KURUM NO: 48902643															
49. YAPİ KURUM NO: 48902643															
50. YAPİ KURUM NO: 48902643															
51. YAPİ KURUM NO: 48902643															
52. YAPİ KURUM NO: 48902643															
53. YAPİ KURUM NO: 48902643															
54. YAPİ KURUM NO: 48902643															
55. YAPİ KURUM NO: 48902643															
56. YAPİ KURUM NO: 48902643															
57. YAPİ KURUM NO: 48902643															
58. YAPİ KURUM NO: 48902643															
59. YAPİ KURUM NO: 48902643															
60. YAPİ KURUM NO: 48902643															
61. YAPİ KURUM NO: 48902643															
62. YAPİ KURUM NO: 48902643															
63. YAPİ KURUM NO: 48902643															
64. YAPİ KURUM NO: 48902643															
65. YAPİ KURUM NO: 48902643															
66. YAPİ KURUM NO: 48902643															
67. YAPİ KURUM NO: 48902643															
68. YAPİ KURUM NO: 48902643															
69. YAPİ KURUM NO: 48902643															
70. YAPİ KURUM NO: 48902643															
71. YAPİ KURUM NO: 48902643															
72. YAPİ KURUM NO: 48902643															
73. YAPİ KURUM NO: 48902643															
74. YAPİ KURUM NO: 48902643															
75. YAPİ KURUM NO: 48902643															
76. YAPİ KURUM NO: 48902643															
77. YAPİ KURUM NO: 48902643															
78. YAPİ KURUM NO: 48902643															
79. YAPİ KURUM NO: 48902643															
80. YAPİ KURUM NO: 48902643															
81. YAPİ KURUM NO: 48902643															
82. YAPİ KURUM NO: 48902643															
83. YAPİ KURUM NO: 48902643															
84. YAPİ KURUM NO: 48902643															
85. YAPİ KURUM NO: 48902643															
86. YAPİ KURUM NO: 48902643															
87. YAPİ KURUM NO: 48902643															
88. YAPİ KURUM NO: 48902643															
89. YAPİ KURUM NO: 48902643															
90. YAPİ KURUM NO: 48902643															
91. YAPİ KURUM NO: 48902643															
92. YAPİ KURUM NO: 48902643															
93. YAPİ KURUM NO: 48902643															
94. YAPİ KURUM NO: 48902643															
95. YAPİ KURUM NO: 48902643															
96. YAPİ KURUM NO: 48902643															
97. YAPİ KURUM NO: 48902643															
98. YAPİ KURUM NO: 48902643															
99. YAPİ KURUM NO: 48902643															
100. YAPİ KURUM NO: 48902643															

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Kareskod 133400408																																																											
1. Ruhsat Verilen Kurum: KAYSERİ İNCE SANAYİ										10. Ruhsatın onay tarihi 03.01.2020		11. Ruhsat no 2020-03		12. İlk ruhsat tarihi / /		13. İlk ruhsat no																																																					
2. Ruhsat verilen yapının adresi İ: KAYSERİ İlçe: İncesu Köy: MERKEZ Mahalle/Mevki: SULTANSAZI 009 Mahalle tarım kodu: 0 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsal adı: 0084 Cadastral/Sokak/Bulvar/Meydan tarım kodu: 4 Diğ. yapı no: 39 Site adı:										3. Ruhsatın veriliş tarihi 1. Yeni yapı 2. Yenileme 3. Yeniden 4. Ek bina 5. Kat revizi 6. Ekleme 7. Değişim 8. Tadilat 9. Diğer		10. Ruhsatın onay tarihi 10. Restorasyon 11. Güçlendirme 12. Kullanım değişikliği 13. Fesatçılık 14. Mekanik tesisat 15. Elektrik tesisat 16. Isınm değişikliği 17. İklimat değişikliği 18. Bahçe düzeni		14. İmar planı onay tarihi / /		15. İmar durum bel. tarihi 30.11.2018		16. İmar durum bel. no 1004/2		17. Zemin etüdü onay tarihi 28.11.2018		18. Paraseton alanı(m ²) 30454,53		19. Paraseton alanı(m ²) 30454,53																																													
3. Parça no: K04D18038 4. Ada no: 1004 5. Parçesi no: 2 6. Blok no: 7. Bağlımsız bölüm no: 443062043 8. Yapı kimlik no: 443062043 9. Tadilat 10. Değişim 11. İklimat değişikliği 12. Bahçe düzeni										20. ÇED raporu onay tarihi 09.08.2018		21. Paraseton inşaatı bitirme tarihi / /		22. Paraseton inşaatı bitirme tarihi / /		23. Paraseton inşaatı bitirme tarihi / /		24. ÇED raporu onay tarihi 09.08.2018		25. Paraseton inşaatı bitirme tarihi / /		26. Paraseton inşaatı bitirme tarihi / /																																															
Yapı Sahibinin 28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ÖZMEN GÜLDÜĞÜLÜ, NURMEY GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş., 4024090262 29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MİMARŞİHAN 30. Vergi kimlik no 832000543 31. Adres KAYSERİOSB MAH. 18 CAD. NO: 4 MELİKGAZİ / KAYSERİ										Yapı Mühendisinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ALİ RIZA ÖZDÜĞÜLÜ, GÜLSAN GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş., 4827485158 33. Oda sicil no 00951 34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MİMARŞİHAN 35. Vergi kimlik no 421003263 36. Sigorta sicil no 27.11.2019 37. Sicilgine tarihi 40542 38. Sicilgine no 0038230647376204 39. Yapı mühendisi yetki belge no 0038230647376204 40. Sicil esas adresi BAHARİYE MAH. BOYLAR SK. NO: 38 İÇ KAPİ NO: 22 KOCAŞİHAN / KAYSERİ										Şantiye Şefinin 41. Adı soyadı, unvanı MEHMET MARAŞLI, İNŞAAT MÜHENDİSİ 42. TC kimlik no 47134437038 43. Oda sicil no 78758 44. Sigorta sicil no 24.12.2019 45. Sicilgine tarihi 47074 46. Sicilgine no 47074 47. Adres BAHÇELİEVLER MAH. BAĞÇELİEVLER CAD. YAMAÇ APT. BLOK NO: 45 İÇ KAPİ NO: 19 TALAS / KAYSERİ																																																	
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler																																																											
48. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile arsanın alanı										49. Bağimsız bölüm sayısı										50. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)										51. Toplam Yüzölçümü (m ²)																																							
125101 - Fabrika										1										20150										20150																																							
52. Benzer yapı sayısı										53. Yapıda bağimsız bölüm sayısı										54. Yapıda korut birim(dane) sayısı										55. Yapının taban alanı(m ²)										56. Yapı inşaat alanı(m ²)																													
57. Toplam yapı sayısı										58. Toplam bağimsız bölüm sayısı										59. Toplam korut birim(dane) sayısı										60. Toplam taban alanı(m ²)										61. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)																													
62. Yapının yol kotu ab-kat sayısı										63. Yapının yol kotu üstü kat sayısı										64. Yapının toplam kat sayısı										65. Sıvı kat sayısı																																							
66. Yapının yol kotu ab yüksekliği(m)										67. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)										68. Yapının toplam yüksekliği(m)										69. Sıvı kat yüksekliği(m)																																							
70. Yapının sınıfı										71. Yapının grubu										72.1 m ² maliyet (TL)										73. Yapının maliyeti (TL)										74. Yapının arsa değeri (TL)										75. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)										76. Form düzenlenirken kullanılan maliyet (TL)									
Toplam: 125101 - Fabrika										1										C										500										11575000										11575000										11575000									
Yapının Teknik Özellikleri										77. Isınma Sistem										83. Tesisatlar										84. Ortak Kullanım Alanları										85. Yapının Tespiti Sistemi																													
1. Merkezi ısıtma kalorifer 2. Bina içi kalorifer 3. Kat kaloriferi 4. Sıvı 5. Doğal gaz sobası 6. Kırma 7. Diğer										1. Airdna 2. Daz ısıtma 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Habaletme 6. Pnö 7. Termiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratoner 11. Yangın tesisatı 12. Diğer										1. Asansör 2. Bekçi kulübü 3. Akıllı otomatik 4. Hızlı otomatik 5. Kapı otomatik 6. Pnömatik 7. Ortak depo 8. Sigorta 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yürme havuzu 12. Diğer										1. İkizet (Karkas) 2. Yığma (Kargı) 3. Prefabrik 4. Yarı prefabrik 5. Kırma 6. Diğer										1.1 Betonarme 1.2 Ahşap 1.3 Çelik 1.1.1 Çerçevesiz sistem 1.1.2 Perdeli sistem 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem																													
78. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi										79. Sıcak Su Temin Şekli										80. Sıcak Su Yakıt Cinsi										86. Döşeme																																							
1. Katı yakıt 2. Fuel-oil 3. Doğal gaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9. Diğer										1. Termosifon 2. Şofben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Mübaleke 6. Diğer										1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fuel-oil 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. Termal 7. Diğer										1. Braket 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Karpış 6. Gạchbeton 7. Beton blok 8. Half panel 9. Diğer																																							
81. İçme Suyu 1. Şehir suyu 2. Kuyru suyu 3. Pınar suyu 4. Taşma suyu 5. Kanalizasyon 6. Foseptik										82. Atık su 1. Kanalizasyon 2. Foseptik										87. Paneli Diği Otomatik 1. Var 2. Yok										88. Döşeme 1. Flak Kır 2. Mantar döşeme 3. Asfalt 4. Ahşap 5. Hazır yapı elemanı 6. Diğer																																							
Yapı Projeleri										89. Onay tarihi										90. Adı soyadı										91. TC kimlik no										92. Oda sicil no										93. Adresi																			
Mimar										26.12.2019										HAKAN KILINÇ										3058068490										30680										KUNAT MAH. HOCA AHMED YESEYİ BUL. YAMAN APT BLOK NO: 24 İÇ KAPİ NO: 2 MELİKGAZİ / KAYSERİ																			
Statik										26.12.2019										DİNGER DİNGER										47371419758										44780										KAYSERİOSB MAH. 23 CAD. NO: 3 MELİKGAZİ / KAYSERİ																			
Elektrik										26.12.2019										ZEKİ KAHRAMAN										36445793148										8974										GEVHER NESİBE MAH. İSTASYON CAD. NO: 55 İÇ KAPİ NO: 10 KOCAŞİHAN / KAYSERİ																			
Mekanik Tesisat										26.12.2019										BURAK MUSTAFA GÜLCÜ										22588695522										115129										GÜLTEPE MAH. KESMECE SK. B BLOK NO: 4 İÇ KAPİ NO: 20 MELİKGAZİ / KAYSERİ																			
/ /										/ /										/ /										/ /										/ /										/ /																			
/ /										/ /										/ /										/ /										/ /										/ /																			
/ /										/ /										/ /										/ /										/ /										/ /																			
/ /										/ /										/ /										/ /										/ /										/ /																			

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

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

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

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

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 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. <table><tr><td> Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ </td><td> Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ </td></tr></table> 		 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
 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