

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZI / DEMİRCİYAZISI

Rapor No: 2015 SPK 09
Rapor Tarihi: 14.11.2015

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok
Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80
E-posta: www.laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TÜRKİYE / KAYSERİ / MELİKGAZI / DEMİRCİYAZISI
RAPOR NO: 2015 SPK 09

RAPOR TARİHİ	:	14.11.2015
İNCELEME TARİHİ	:	09.11.2015
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	:	165 PAFTA 1553 ADA 2600 PARSEL
CİNSİ (TAPU KAYDI)	:	PAMUKLU DOKUMA FABRİKASI İŞLETMESİ VE BİNASI VE ARSASI
KULLANIMI	:	BİR KISMI OFİS, BİR KISMI DEPO, BİR KISMI MAĞAZA, BİR KISMI HARABE, BİR KISMI BOŞ DURUMDADIR.
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇERMEMEKTEDİR.
İMAR DURUMU	:	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, KAKS: 0,50
ARSA ALANI	:	69.026,00 m ²
BİNA ALANI	:	36.203,00 m ²
İMAR DURUMU	:	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
EKSPERTİZ DEĞERİ	:	64.850.000,00 –TL (KDV Hariç) 76.523.000,00 –TL (KDV Dâhil)

(iş bu nihai değer raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilmektedir.)

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Talep Tarihi
- 1.2 Rapor Tarihi ve Rapor Numarası:
- 1.3 Raporun Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası
- 1.8 Raporu Talep Eden
- 1.9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

BÖLÜM 2. FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 2.1 Şirketin Ünvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Değerlemenin Tanımı, Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Taşınmazın Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Taşınmaza Ait Tapu, Plan, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar
- 3.3 Taşınmaza ait tapu takyidat bilgileri
- 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgiler
- 3.5 Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüşler
- 3.6 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, Yapı Denetim Kuruluşu ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgiler

BÖLÜM 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut trendler ve dayanak veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Etkileyen veya sınırlayan faktörler
- 4.4. Taşınmazın İnşaat Özellikleri
- 4.5. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar Ve Nedenleri
 - 4.5.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri
 - 4.5.2. Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri
 - 4.5.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri
 - 4.5.4. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri, Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4.6. Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.7. Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler

- 4.8. Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

BÖLÜM 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı
5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6. SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
6.2 Nihai Değer Takdiri

KAYNAKLAR
EKLER
ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Talep Tarihi

Bu rapor **02.11.2015** tarihinde talep edilmiştir.

1-2 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor **14.11.2015** tarihinde **2015 SPK 09** rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-3 Rapor Türü

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu rapor; taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Celalettin YAVAŞ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Eda ÖZ tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde.

1-5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı

Eda ÖZ (SPK lisans no: 400494/02.05.2007)

1-6 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, **09.11.2015** tarihinde taşınmaz mahallinde yapılan saha incelemesine istinaden hazırlanmıştır.

1-7 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

Şirketimiz ve Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş. arasında **02.11.2015** tarihli sözleşme bulunmaktadır.

1-8 Raporu Talep Eden

Bu değerlendirme raporu **BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş.** için tek nüsha olarak hazırlanmıştır.

1-9 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

Osman Kavuncu Mh. Orta Sanayi Bölgesi, Mensucat Cd. No:22 Melikgazi/KAYSERİ

BÖLÜM 2. FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ:

2-1 Şirket Bilgileri (ünvanı, adresi vs):

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No: 266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi:

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Mh. Orta Sanayi Bölgesi, Mensucat Cd. No:7 Melikgazi/KAYSERİ posta adresinde konumlu, **Birlik Mensucat Ticaret ve Sanayi İşletmesi A.Ş.** için tek asıl nüsha(Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

2-3 Değerlemenin Tanımı, Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar:

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi takdir edilen tutardır.

Değerlemesi yapılan mülkiyet hakları gayrimenkul üzerinde tesis edilmiş mülkiyet hakları demetinin tamamını kapsar. Mülkiyet hakları demetinin tamamına sahip olmak anlamına gelen tam mülkiyet herhangi bir kısıtlama olmaksızın her türlü tasarruf hakkına sahip olmak şeklinde ifade edilebilir.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlenmiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yalpan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Osman Kavuncu Mh. Orta Sanayi Bölgesi Mensucat Cd. No: 22 adresinde yer almakta olup tapunun 1553 ada 2600 no'lu parseline kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için; Kayseri Melikgazi İlçesi ana arterlerinden olan Osman Kavuncu Bulvarı'ndan Mensucat Caddesi'ne girilir. Mensucat Caddesi'nde yaklaşık 270 metre devam edildiğinde gidiş istikametine göre sağ kolda kalan değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın bulunduğu bölge küçük sanayi tesisleri şeklinde gelişim göstermiş bir bölgedir. Bölgede küçük sanayi tesisleri yanı sıra Orta Anadolu ve hâlihazırda faal olmayan Birlik Mensucat (konu taşınmaz) gibi büyük sanayi tesisleri de yer almaktadır. Bölge eski sanayi dinamizmini kaybetmiş olup iç kesimlerinde sanayi tesisleri; hurdacılar, kâğıt depocuları ve ikincil sektör kullanıcıları tarafından kullanılmakta veya boş olarak herhangi bir faaliyete konu olmamaktadır. Bölgenin en hareketli aksı Osman Kavuncu Bulvarı aksı olup bulvara cephe konumundaki küçük sanayi tesisleri doluluğunu korumaktadır. Ayrıca Osman Kavuncu Bulvarı-Mensucat Caddesi kesişiminden itibaren iç kesimlere doğru da küçük sanayi tesislerinin doluluğu dikkat çekmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim seyri düşük, modern hayata ağır uyumlanan bir bölgedir. Bölgenin gelişim seyrinin yavaş olması ile ilgili; bölgedeki taşınmazların imar hakkının kısıtlı olmasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Öyle ki bölgedeki taşınmazların büyük bir kısmında yapılaşmaya esas emsal katsayısı (KAKS) 0,50 olarak belirlenmiştir. Bölge Kayseri İl Merkezi'ne uzak olmamakla birlikte gerek ticari fonksiyonlar açısından, gerek mevcut sanayi faaliyetleri açısından tam anlamıyla bir gelişim gösterememiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgeye toplu taşıma imkanı mevcuttur. Bölgedeki taşınmazlar alt ve üstyapı hizmetlerinden tam olarak istifade edebilmektedir. Taşınmaz Kayseri İl Merkezi'nin ana ulaşım akslarından olan Osman Kavuncu Bulvarı'na yakın konumda yer almaktadır. Ayrıca taşınmaza yaklaşık 1,5 km. mesafede tramway hattı yer almaktadır.

Taşınmaz tüm cephelerinden imar yolları ile çevrili durumdadır. Buna göre taşınmazın doğusunda Mensucat Caddesi, batısında Emekliler Sokak, kuzeyinde Kanarya Sokak, güneyinde ise Anı Sokak yer almaktadır. Taşınmazı çevreleyen tüm yollar açık olup asfalt yol niteliğindedir.

Merkezi bir bölgede yer alan taşınmaz konum itibarıyla birçok bölge ve merkeze yakın konumdadır. Buna göre taşınmaz Kayseri'nin ana arterlerinden olan Osman Kavuncu Bulvarına 250 metre, Kayseri Meydana 3 km., Kayseri Büyükşehir Belediyesi'ne 3,9 km., Melikgazi Belediyesi'ne 4 km., Kayseri Otogarı'na 6 km., Kayseri Havalimanı'na 7,1 km. mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü, Orta Anadolu Bez Fabrikası, DSİ 12. Bölge Müdürlüğü ve Kayseri Toprak Mahsulleri Ofisi yer almaktadır.



3-2 Taşınmaza Ait Tapu, Plan, Ruhsat, Şema vb. Dökümanlar

Taşınmaza ait tapu, plan, ruhsat, şema vb. dokümanlar raporun ekindedir.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ:

695 ADA 2 PARSEL

İli	: KAYSERİ
İlçesi	: MELİKGAZİ
Mahallesi	: DEMİRCİ YAZISI
Mevkii	: KARAMAŞAT
Pafta No	: 165
Ada No	: 1553
Parsel No	: 2600
Alanı	: 69.026,00 m2
Ana Gayr. Niteliği	: PAMUKLU DOKUMA FABRİKASI İŞLETMESİ VE BİNASI VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	: BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 2577
Cilt No	: 19
Sayfa No	: 1810
Tapu Tarihi	: 20.07.1983

YASAL İZİN BİLGİLERİ:

Konu taşınmaz ile ilgili yapılan resmi daire incelemelerinde; 1553 ada 2600 parsel üzerinde konumlu BİRLİK MENSUCAT A.Ş. için Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan Fabrika alanı için; 04.03.1955 Tarihli yapı ruhsatı, 29.09.1956 tarih ve 4 no'lu ilave yapı ruhsatı, 10.10.1960 tarih ve 16 no'lu ilave yapı ruhsatı, 23.08.1963 tarih ve 5 no'lu ilave yapı ruhsatı, 11.04.1984 tarih ve 2 no'lu ilave yapı ruhsatı, ambarlar için alınan; 18.10.1983 tarih ve 6 no'lu açık pamuk ambarı ruhsatı, 06.03.1984 tarih ve 1 no'lu terbiye binası ruhsatı, 11.06.1985 tarih ve 6 no'lu yeni idare binası ruhsatı, 18.04.1986 tarih ve 4 no'lu ilave yapı ruhsatı, 24.03.1979 tarih ve 23 no'lu fabrika binası yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından onanan 27.02.1984 tarihli fabrika Vaziyet planı, 22.05.1985 tarihli eski idare binası projesi,

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

15.04.1986 tarihli ilave yapı projesi mevcuttur. BİRLİK MENSUCAT A.Ş. eski üretim ve hizmet binaları için verilen vaziyet planı, mimari proje ve yapı kullanım belgesinin mevcut olması değerlemede dikkate alınmıştır.

Taşınmazın kadastro planından yapılan incelemeye göre parsel üzerine 18.747 m2 taban oturumlu bina işlendiği tespit edilmiştir.

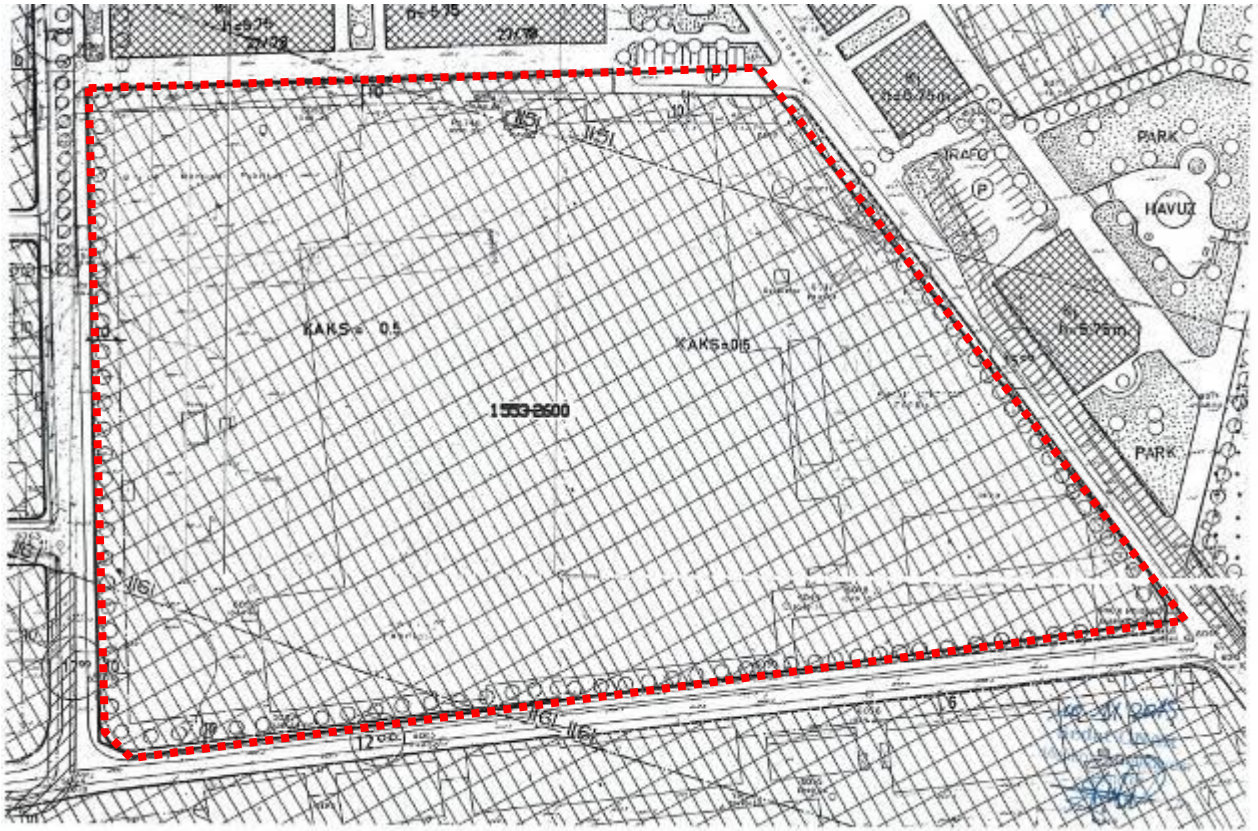
İMAR DURUMU BİLGİLERİ:

Kayseri Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli ilçe imar planında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; 165 pafta 1553 ada 2600 parsel numaralarına kayıtlı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı olup KAKS: 0.50 yapılaşma şartlarına sahiptir.

Taşınmazın imar planına göre terkleri ve ihdasları bulunmaktadır. Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın yaklaşık olarak terkleri oranında ihdasları bulunmaktadır.

Uygulama İmar Planı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları Plan Notları

- Bu tür planlı yerlerde konut yapılamaz. Bu alanlarda; içerisinde konaklama tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.
- Sosyal tesisler olarak bu alanlarda; Kamu ve kamu niteliğindeki kuruluşlara ait sosyal mekanlar tesis edilebilir.
- Bu alanlarda özel araç park alanları, özel terminal alanları ve araç servis istasyonları yapılabilir. Bu durumda kendi yönetmelik şartlarını da ayrıca sağlar.



Değerleme Konusu Taşınmaz Uygulama İmar Plan Örneği

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
 Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
 Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

3-3 Taşınmazın Tapu Takyidat Bilgileri

02.11.2015 tarih, 18:31 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden temin edilen Tapu Kayıt Belgesi'nden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki ipotek kaydı yer almaktadır.

İpotek: 16.04.2013 tarih ve 10860 yevmiye numarası ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş lehine, 11.000.000,00 (Para Birimi Belirtilmemiş) bedelle 1. dereceden ipoteklidir.

3-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Melikgazi Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3-5 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüşler

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-2 de listelenmiştir. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ancak hukukçu görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

3-6 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz için halihazırda Yapı Denetim Kuruluşu ile ilgili olarak herhangi bir denetime rastlanmamıştır.

BÖLÜM 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

Kayseri İli:

Yüzölçümü: 17.170 km²

Nüfus: 1.322.376 (2014 Yılı)

İl Trafik No: 38

Kayseri, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 15. şehridir. 2014 yılı itibarı ile 1.322.376 nüfusa sahiptir. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarıoğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Talas, Özvatan, Felahiye ve Yeşilhisar olmak üzere 16 ilçeden oluşmaktadır. Ankara ve Konya'dan sonra İç Anadolu'nun 3. büyük kenti ve sanayi merkezidir. Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde modern bir il. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, Kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. 34°56' ve 36°59' doğu boylamları ile 37°45' ve 38°18' kuzey enlemleri arasında yer alır. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri, klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat nehrine kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer. Bu nedenle her çağda tüm ulusların ilgisini çekmiş ve pek çok uygarlıkların beşiği olmuştur. Kayseri, M.Ö. 4000 ile M.S. 2000 olmak üzere 6000 yıllık bir tarihe sahiptir. M.Ö. 2000 yıllarında Anadolu'ya gelen Hititler, Kayseri'ye 22 km uzaklıkta bulunan Kültepe (Kaniş) şehrini kurmuşlardır. Kültepe, Kayseri ovasının en büyük şehri ve Anadolu'nun en büyük höyüklerinden biridir. Kültepe'nin hemen yanında yer alan Karum'da (Pazarşehir) yapılan kazılarda bu döneme ait çivi yazısı ile çeşitli yazılı tabletler bulunmuş ve bu tabletlerden Asurlu tüccarlarla Hititli yerliler arasındaki ticari ilişkilere ait bilgiler elde edilmiştir. Kültepe, M.Ö. 4000 yılından Roma devri sonuna kadar devamlı olarak yerleşme görmüştür.

Kayseri, 1988 yılında çıkarılan 3508 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazanmıştır. Başlangıçta iki ilçe (Kocasinan ve Melikgazi) Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil iken, 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 20 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletilmiştir. Bu sınırlar içinde kalan 5 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline gelmiştir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları olmuştur.

Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri:

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağlarının birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş İlleri ile çevrilidir.

İl yüzölçümü 16.917 km²'dir. İl yüzölçümünün yaklaşık yüzde 40'ını tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alandır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir. İlin yüzölçümünün ilçeler bazında dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İlin en önemli ve en yüksek dağı 3.916 metre yüksekliğindeki Erciyes Dağıdır. Erciyes Dağı, göğsünde ve eteklerinde birçok tali volkan tepelerinin bulunduğu sönmüş bir küme volkandır. Dağcılık sporu ve kış turizmi açısından önemli bir yeri vardır. Diğer önemli dağlar, Aladağ (3.735 m), Dumanlı Dağları (3.024 m), Binboğa Dağı (2.856 m), Hınzır Dağı (2.500 m), Bakırdağ (2.462 m), Tahtalı Dağı (2.100 m), Soğanlı Dağı (2.744 m), Rostan Dağı (2.100 m), Beydağı (3.075 m), Kızılviran Dağı (1.950 m), Aygörmez Dağı (2.878 m), Hodul Dağı (1.937 m) ve Koramaz (1.900 m) Dağıdır.



İlin önemli gölleri Camız Gölü, Çöl Gölü, Sarıgöl, Yay Gölü ve Tuzla Gölüdür. Bunların yanısıra çeşitli büyüklüklerde barajlar ve göletler vardır. Bunlar Ağcaşar Barajı, Akköy, Kovalı, Sarımsaklı, Selkapanı, Bahçelik, Sarioğlan ve Yamula Barajları ile Efkere, Karakuyu, Şıhlı, Tekir ve Zincidere göletleridir.

İlin önemli akarsularının başında Kızılırmak gelmektedir. Kızılırmak Nehrinin 128 kilometrelik bölümü Kayseri il sınırları içerisinde yer almaktadır. Kızılıрмаğın kolları olarak Sarımsaklı Suyu (55 km), Kestuvan Suyu (48 km) ve Değirmendere Suyu (32 km) bulunmaktadır. Diğer önemli akarsuları Zamantı (250 km) ve Sarız Çayı (60 km) Seyhan Nehrinin kolu durumundadır.



İlin önemli ovaları ise Develi Ovası (1.050 km²), Sarımsaklı Ovası (300 km²), Karasaz Ovası (80 km²) ve Palas Ovasıdır (50 km²).

İklimi:

Kayseri İlinin birçok yerinde bozkır iklimi özellikleri vardır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır. Yüksek yerlerde ise yayla iklimi hüküm sürer.

Nüfusu:

Kayseri İli nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 31 Aralık 2014 itibariyle 1.322.376 olmuştur. 2000 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 16. Büyük İl'idir.

5393 sayılı Yasa'nın 8 inci ve 11 inci maddelerine göre alınan ve söz konusu Kanun gereğince ilk mahalli idareler seçimlerinde uygulanacak olan birleşme ve katılmalar, belediye ve köy tüzel kişiliğinin kaldırılmasına ve bir beldenin köye dönüştürülmesine dair kararlar, Yüksek Seçim Kurulu Başkanlığı'nın 421 sayılı Kararına istinaden, NVİGM tarafından 1 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ulusal Adres Veri Tabanı'na yansıtıldığı için, 2013 ADNKS sonuçları belirtilen değişiklikleri içermektedir. Kayseri ilinde bu kanun kapsamında şehir ve köy nüfusu olarak ayrı ayrı bir sınıflandırma

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

yapılmayacaktır. Nüfusun tamamı şehir nüfusu olarak değerlendirilmektedir. Nüfus yoğunluğu 78 kişi/km²'dir.

İl/İlçe merkezi			
Kayseri	Toplam	Erkek	Kadın
Akkışla	6.234	3.108	3.126
Bünyan	27.944	13.933	14.011
Develi	64.550	32.482	32.068
Felahiye	6.451	3.282	3.169
Hacılar	12.290	6.184	6.106
İncesu	24.405	12.501	11.904
Kocasinan	384.203	192.215	191.988
Melikgazi	537.035	268.664	268.371
Özvatan	3.934	1.904	2.030
Pınarbaşı	25.293	12.916	12.377
Sarıoğlan	14.521	7.260	7.261
Sarız	10.529	5.475	5.054
Talas	128.414	64.679	63.735
Tomarza	24.131	12.261	11.870
Yahyalı	36.578	18.498	18.080
Yeşilhisar	15.864	7.887	7.977
Toplam	1.322.376	663.249	659.127

4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

Küresel Görünüm

Gelişmekte olan ülkeler artan dış borçlanma maliyeti ve düşen emtia fiyatları nedeniyle zor bir dönemden geçmektedir, ABD Merkez Bankası'nın (Fed) faiz artışı ise bu ülkelerin ekonomik şartlarını daha da kötüleştirebileceği öngörülebilmektedir.

Dünya Bankası küresel büyüme beklentilerini 2015 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,8'e çekerken, 2016 ve 2017 yıllarına yönelik tahminlerinde herhangi bir revizyona gitmedi. Banka, küresel ekonominin gelecek iki yıl boyunca sırasıyla yüzde 3,3 ve yüzde 3,2 büyümesini bekliyor.

Bununla birlikte, 2015'in Türkiye'nin de aralarında bulunduğu gelişmekte olan ülkeler için zor bir yıl olacağı öngörülmektedir. Güncellenen tahminlere göre, gelişmekte olan ülkelerin 2015 yılında yüzde 4,4 ve gelecek iki yıl boyunca sırasıyla yüzde 5,2 ve yüzde 5,4 büyümesi beklenmektedir. Bu rakamlar, 2015 Ocak ayında yayımlanan Dünya Bankası raporunda, sırasıyla yüzde 4,8, yüzde 5,3 ve yüzde 5,4 seviyelerinde beklenmekteydi.

Beklentilerin aşağıya çekilmesindeki en önemli etkenler:

- Başta petrol olmak üzere emtia fiyatlarında izlenen gerileme.
- Gelişmekte olan ülkelerin tarım, enerji, ulaşım, altyapı ve diğer önemli hizmet sektörlerindeki eksiklikleri.
- Fed' in faizleri artıracığı beklentisi.

Öte yandan, yüksek gelirli ülke ekonomileri ivme kazanmakta, Avro bölgesi zayıflayan döviz kuru, düşen petrol fiyatları ve tarihin en düşük seviyesindeki faiz oranları sayesinde hızlı bir iyileşme sürecine girmektedir.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

Dünya Bankası, yüksek gelirli ülkelere yönelik büyüme beklentilerini 2015 için yüzde 2 ve gelecek iki yıl için sırasıyla yüzde 2,4 ve yüzde 2,2 olarak belirledi.

Hindistan % 7,5 büyüme beklentisiyle, ilk kez Dünya Bankası'nın belli başlı ekonomiler listesinde en üst sırada yer alırken, Çin' in birçok ekonomisti yanıltarak % 7,1 oranında bir büyüme gerçekleştirmesi bekleniyor.

Fed' in faiz artırımına gitmesinin gelişmekte olan ülkelerde büyük etkilere neden olabileceği öngörülmektedir. Bu nedenle Dünya Bankası Fed' e faiz artırımını 2016 yılına ertelemesi çağrısında bulunmuştur. Ancak beklenti halen 2015 yılı sonlarında Fed' in faiz artırımına gideceği yönündedir.

Dünya Bankası "Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu"nun Türkiye'ye ilişkin bölümünde, düşen petrol fiyatları ve küresel iyileşmenin ülke ekonomisine beklenen katkıyı sağlamadığı, büyümenin siyasi belirsizlikle düşen yatırımcı güveni ve daha sıkı makro ihtiyati politikalar nedeniyle yavaşladığı belirtilmiştir.

***Kaynak:** Dünya Bankası 'Küresel Ekonomik Beklentiler - Haziran 2015' raporu.*

Türkiye Ekonomisi

- Türkiye ekonomisinde 2001 krizinin ardından gerçekleşen büyüme politikası son 20 yılın ortalama büyüme oranları karşılaştırıldığında “farklı” bir döneme işaret etmektedir. 1990-2002 yılları arasında ortalama büyüme oranı yüzde 3.6 oranında gerçekleşirken, 2002-2006 yılları arasında ortalama büyüme hızı yüzde 7.2 oranında, 2007-2013 döneminde ortalama büyüme hızı ise yüzde 3.5 oranında gerçekleşti. 2008’de Dünya ekonomisinin girdiği yeni kriz döngüsüne koşut olarak büyüme oranında ani bir düşüş yaşanırken buna 2010’da hızlı bir toparlama sürecinin eşlik ettiği görülmektedir. Bununla birlikte 2010’un ardından gerçekleşen büyüme oranlarının ortalaması 2002-2006 ortalamasının altında kalmıştır. Özellikle 2010-2011 dönemi; 2008’in ardından hızlı iyileşme dönemini, sonraki süreç, 2012-2014 arası yıllar ise büyüme oranlarında yavaşlama eğilimini temsil etmektedir.
- Bununla birlikte 2001 sonrası dönem; Türkiye’de büyümenin kaynakları, büyüme ile birlikte istihdam yaratılıp yaratılmadığı diğer yandan büyüme ile birlikte eşitsizliklerin giderilip giderilemediği tartışmaları ile eşanlı olarak ilerlemektedir. 2001 krizinin ardından büyüme oranlarındaki hızlı artış sürecine rağmen işsizlik oranı düşüş eğilimine girememiş 2014 itibari ile yüzde 10 düzeyine yaklaşmıştır.
- Türkiye’de büyüme oranlarındaki artış aynı zamanda “yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ülkelerde” gerçekleşen büyüme oranları ile paralel bir seyir izlemektedir. Hatta belli dönemlerde Türkiye’deki büyüme oranlarının “yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ülkeler” ortalamasının üzerinde gerçekleştiği görülmektedir. Özellikle 2002-2006 yılları arasında ve de 2008 krizinin ardından girilen hızlı iyileşme süreci bu eğilimi ortaya koymaktadır. Bununla birlikte 2012- 2014 döneminde Türkiye’deki büyüme oranlarındaki düşüşün “yükselen piyasalar ve de gelişmekte olan ülkelerin” ortalamasının altında olduğu görülmektedir.
- 1990’ların sonunda yaşanan finansal krizlerin ardından, gelişmiş ülkeler(başta ABD, AB, Japonya olmak üzere) genişlemeci para politikalarına yönelirken, söz konusu süreç savaş sonrası dönemde sermaye akımlarında ortaya çıkan üçüncü canlanma dönemi (Akyüz, 2002) olarak da adlandırılmaktadır. Türkiye’nin de dahil olduğu “yükselen piyasalar” adı altında sınıflandırılan ekonomilere yönelen kısa vadeli sermaye akımları (artan oranlarda) büyüme oranlarındaki artışın temel nedeni olarak gösterilmektedir. Diğer yandan kısa vadeli sermaye akımlarına bağlı olarak cari işlemler açığının artması vb. kırılmalıklar, söz konusu büyüme

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

sürecine eşlik etmektedir. Bununla birlikte 2013'ün ikinci yarısından itibaren FED'in tahvil alım programında azaltmaya gidebileceğini açıklaması ve ardından faiz oranında indirim gitmesi ile birlikte söz konusu döngünün "sonuna" gelindiği dillendirilmektedir. Önümüzdeki süreçte aşırı değerli kur politikası ile kısa vadeli sermaye akımlarına bağlı büyüme sürecinin yavaşlama eğilimine girmesi öngörülmektedir.

- Türkiye 2008 krizinin ardından elde edilen hızlı iyileşme sürecine rağmen 2013 yılında Morgan Stanley tarafından "kırılgan beşli" (Türkiye, Brezilya, Hindistan, Güney Afrika ve Endonezya) olarak sınıflandırılan ülkeler arasında yer almaktadır. Büyüme oranlarının kısa vadeli sermaye akımlarına bağımlı yapısına dikkat çekilmekte, cari işlemler açığı ile dış finansmana bağımlı yapı öne çıkmaktadır. Türkiye ekonomisi ile BRİC(Brezilya, Rusya, Hindistan, Çin) ülkeleri ile yapılan karşılaştırmalarda da "cari işlemler açığı" ve de "enerji bağımlılığı" Türkiye ekonomisinin aşıl topuğu olarak tanımlanmaktadır.

2015 büyüme beklentileri

- Türkiye ekonomisi 2014 yılının üçüncü çeyreğinde(10 Aralık 2014 TÜİK GSYH Bülteni) bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7 ile beklentilerin oldukça altında bir büyüme kaydettiği görülmektedir. Buna ek olarak TÜİK'in 2014 Ekim ayında açıkladığı işsizlik oranının beklentilerin üzerinde yüzde 10,4 olarak gerçekleşmesi, enflasyonun hedeflenenin üzerinde gerçekleşmesi, kur paritesindeki dalgalanmalar ile TCMB faiz politikasına yönelik tartışmalar 2015 ile ilgili büyüme beklentilerinin yeniden gözden geçirilmesine neden olmaktadır. Türkiye ekonomisi 2012 yılının son çeyreğinden bu yana çeyreklik bazda en zayıf büyüme performansı gösterirken(Bkz. Tablo 1), söz konusu veriler 2015 büyüme beklentilerinin gerçekçi olup olmadığı tartışmasını da beraberinde getirmiştir.
- Yurt içi tüketim harcamalarının düşüş eğiliminde olduğu 2014 yılının ikinci ve üçüncü çeyreğinde "büyümenin sınırlarına" dayandığı görülmektedir.6 BDDK tarafından tüketici kredilerindeki artışı sınırlayıcı yönde alınan önlemler ve TCMB'nin Ocak ayı sonunda faiz oranlarında yaptığı artışın özel tüketim harcamaları üzerindeki etkisi üçüncü çeyrekte de devam etmiştir. 2000'li yıllarda büyümeye yüksek oranlarda katkı sunan yurt içi tüketim harcamalarının artış oranının azalması önümüzdeki dönemde söz konusu eğilimin tersine çevrilip çevrilemeyeceği sorusunu gündeme getirmektedir. Bununla birlikte 2014'ün son çeyreğinde tüketim harcamalarının zayıf bir görünüm ortaya koyması beklenmektedir. 2015 beklentileri ise tüketim harcamalarının artması üzerine kuruludur.
- İktisadi faaliyet kollarına göre sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla (1998 fiyatlarıyla) ele alındığında, tarım sektörünün büyümeye katkısının azalmaya devam ettiği görülmektedir. Tarımsal üretimin üçüncü çeyrekte GSYH içindeki payı artmasına rağmen kuraklığın da etkisi ile 2007 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana büyüme üzerindeki en yüksek negatif katkıyı bu çeyrekte yaptığı görülmektedir. GSYH'de en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü, en yüksek katkıyı yapmaya devam etmektedir. Bu dönemde sanayinin katkısı yüzde 0,6 inşaat sektörünün katkısı ise yüzde 0,1 oranında artmıştır.

Türkiye Ekonomisinde 2014 ve 2015 Dönemine İlişkin Beklentiler

	OVP		IMF		DB	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Büyüme	3.3	4.0	3.0	3.0	3.1	3.5
TÜFE (yılsonu)	9.4	6.3	9.1	7.0	9.0	6.7
İşsizlik	9.6	9.5	9.5	10.4		
Bütçe Açığı(% GSYH)	-1.4	-1.1	-2.0	-1.7		
Cari Açık(%GSYH)	-5.7	-5.4	-5.8	-6.0	-5.6	-4.5

Kaynak: Orta Vadeli Program(Ekim 2014), IMF Türkiye IV. Madde Konsültasyon Raporu (Aralık 2014), Dünya Bankası Türkiye Düzenli Ekonomi Notu (Aralık 2014)

Kaynak: İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Ekonomik ve Sosyal Araştırma Merkezi 'Türkiye Ekonomisindeki Büyüme Beklentileri' raporu.

Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Özellikle konut sektörünün kendi ekonomik çevresiyle git gide büyüyerek diğer pek çok sektörle birbirini etkilemesi makro açıdan önem arz etmektedir.

İnşaat sektörünün yukarıda ifade edilen 'çarpan' etkisi ülke ekonomilerinde ve hatta 2008 yılında yaşanan küresel krizde de görüldüğü üzere dünya ekonomisinde önemli bir etkiye sahip olmuştur.

İnşaat sektörü makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, ilgili şartlarda meydana gelecek değişiklikleri de en fazla hisseden sektörlerden biridir. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. İnşaat sektörü ve birleşenlerinin değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır.

Zaman zaman ağırlığı daha az olan değişkenlerin etkisi yüksek olurken, bazı dönemlerde ise doğrudan etkileyen parametrelerin etkisi yüksek olabilmektedir. Mikro bazda tartışılan önemli noktalardan biri de 'konut fiyatlarıdır.' Konut fiyatlarındaki seyir ve fiyatlamının doğru olup olmaması yalnız konut sektörü için değil tüm ekonomi için önemli bir gösterge olma özelliğini taşımaktadır. Bu durum Merkez Bankaları ve iktisat politikaları uygulayıcıları için hayati bir önem arz etmektedir.

Varlık fiyatlarının analizi ve oluşumu ile ilgili pek çok iktisat ve finans yöntemi bulunmakla birlikte 'her zaman ve her yer için' geçerli bir 'doğru fiyat' tespiti mümkün olmamaktadır. Bunun temel nedeni ölçülmesi daha zor olan insan ve buna bağlı davranış kalıplarından kaynaklanan unsurların zaman zaman baskın konuma gelmesidir. Ayrıca, özellikle konut projelerinin birbirlerinden konum, büyüklük ve sosyal olanaklar gibi oldukça farklı olması homojen bir karşılaştırmayı mümkün kılmamaktadır.

Son verilere göre yapılan analizlerde Türk konut piyasasındaki fiyat artışı makul bir eğilimde maliyet artışına paralel olarak devam etmekte olduğu görülmüştür. Bununla birlikte özel nedenlerden dolayı bazı bölgelerde makul seviyenin üzerinde fiyat artışları da gözlemlenebilmektedir.

Örneğin; Ocak 2010 – Kasım 2014 dönemi için reel fiyat artışları, %53,9 olan Gaziantep, Kilis Adıyaman bölgesinde Ocak 2010 ile Mart 2015 dönemi arasındaki reel fiyat artışı % 53,49 seviyesine gerileyerek arz-talep dengesinin oturmaya başladığı gözlemlenmiştir. Gaziantep-Kilis-Adıyaman bölgesindeki fiyat artışının temel nedeni ise Suriye ve Irak gibi ülkelerden gelen göçmenlerin yoğun talebi olarak gösterilebilir. Dolayısıyla fiyat artışı özel bir durumdan kaynaklanmakta olup bölgeseldir.

Öte yandan reel olarak konut fiyatlarının azaldığı bölgelerimizde mevcuttur. Örneğin; Artvin-Giresun-Gümüşhane-Ordu-Trabzon bölgesinde fiyatlar(reel) ortalama % -3,93 (Ocak 2010 ile Kasım

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

2014 arası) gerilemiştir. Aynı bölgede Ocak 2010 ile Mart 2015 arası gerileme biraz yavaşlayarak % -1.86'ye ulaşmıştır. Ocak 2010 - Kasım 2014 dönemi arası benzer bir durum yaşayan Van-Bitlis-Hakkâri Bölgesinde fiyatlar %-5,02 gerilerken aynı bölgede Ocak 2010-Mart 2015 arası gerileme hız kaybetmiş ve %-4,41 olmuştur. Fiyatın düşmesine neden olan faktörler ise (demografik etmenler, göç, yabancı yatırımcı azlığı, gelir etkisi gibi) şeklinde ifade edilebilir.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık ortalama 1.000.000 adet konut el değiştirmekte olup, yıllık 600.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2013 yılında ise oran %61 seviyesinde gerçekleşmiştir. Nüfus artışından kaynaklı 'doğal' bir konut talebinin olduğu dikkate alındığında konut sahipliği oranının aynı kalması bu alandaki artış potansiyelinin bir göstergesidir. Diğer yandan Türkiye çapında konutların amortisman süreleri 15 ile 20 yıl arasında bir süreye oturmaya başlamıştır. Türk konut sektöründe orta ve orta alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta üst ve lüks segmente ise talebin orta alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak fiyatlar konusunda zaman zaman yaşanabilecek dalgalanmalar 'çöküş' veya 'balon' olarak adlandırılmamadır. Hangi tip varlık olursa olsun, ne daima fiyatı artacak ne de daima düşecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yolunda olacaktır.

2015 yılı boyunca Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü etkileyecek öne çıkan bazı unsurları kısaca şöyle özetleyebiliriz;

- 2013 son çeyreği ile 2014 ilk yarısı beklemeğe geçip talebini erteleyen yatırımcının konut alımları, 2014 yılını rekorla tamamlaması ve bu eğilimini 2015 yılına taşıması,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcı ilgisi görmesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması
- Ulaşım araç ve olanaklarının giderek artması sonucu büyük şehir çevrelerinin genişlemesi ve yaşam alanlarının büyümesi,
- Kentsel dönüşümün ve buna bağlı düzenlemelerin hayata geçirilmeye devam etmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talep ve köyden kente devam eden göç,
- Çekirdek aile kavramının değişmesi,
- Ülkemizde genellikle seçim öncesi dönemlerde görülen konut ve otomotiv talebini erteleme eğilimi bu yıl görülmemekte olup aksine her iki sektörde oldukça canlı bir yapı gözlenmektedir.

Bunun temel nedenleri olarak daha sonraki dönemlerde talep artışının süreceği beklentisi ve döviz dalgalanması kaynaklı fiyat oynaklıklarına karşı tüketiciler tarafından alınan bir tür koruma yöntemi olarak düşünülebilir.

- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önemlerin sektörü canlı tutması.

Konut sektörünün gelişmesi amacı ve gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Gayrimenkul Sertifikaları bugüne kadar fazla uygulama alanı bulamamıştır. Buna rağmen hem talebin ileriki dönemlerde canlılığı koruması hem de sektörün ihtiyaç duyduğu fonu uygun maliyetlerle karşılaması amacı ile bu finansal enstrümanın geliştirilmesine ve desteklenmesine ihtiyaç vardır.

2015 yılı ilk yarısı için konut sektöründe canlılığın sürmesi beklenmelidir. Fiyatlarda tedrici artış talebe bağlı olarak devam edebilecektir. Ancak dışsal gelişmeler (Fed Kararı, içsel ve jeopolitik gelişmeler, gelişmekte olan ülke kur ve faizlerindeki değişimler gibi) unsurlar talepte geçici bir dalgalanma yaratabilir. Türkiye genelinde fiyatların ortalamadan az arttığı bölgelerde önümüzdeki altı aylık süreçte, yatırım amacıyla talep artışı görülebilir. İstanbul başta olmak üzere, İzmir, Ankara, Antalya gibi şehirlerimizdeki dinamik talep ile esnek arz yapısının sürmesi beklenmelidir.

Kaynak: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mayıs 2015 'Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış' raporu.

4-3 Değerleme İşlemini Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın merkezi konumda olması
- Cadde cephe olması
- Parselin geniş olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Fabrikada üretimin yapılmaması
- Binaların büyük oranda ekonomik ömrünün tamamlanmış olması

4-4 Taşınmazın Özellikleri

Ekspertize konu gayrimenkul 69.026,00 m² Arsa üzerine Melikgazi belediyesinde 27.02.1984 tarih onanlı fabrika vaziyet planı, 22.05.1985 tarihli eski idare binası mimari projesi, 15.04.1986 tarihli ilave yapı projesine göre inşaa edilmiş yapılardan oluşmaktadır. Toplam kapalı alanı yaklaşık 36.203,00 m²'dir. Konu taşınmaz için ilgili resmi kurum incelemelerinde; Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan Fabrika alanı için; 04.03.1955 Tarihli yapı ruhsatı, 29.09.1956 tarih ve 4 no'lu ilave yapı ruhsatı, 10.10.1960 tarih ve 16 no'lu ilave yapı ruhsatı, 23.08.1963 tarih ve 5 no'lu ilave yapı ruhsatı, 11.04.1984 tarih ve 2 no'lu ilave yapı ruhsatı, ambarlar için alınan; 18.10.1983 tarih ve 6 no'lu açık pamuk ambarı ruhsatı, 06.03.1984 tarih ve 1 no'lu terbiye binası ruhsatı, 11.06.1985 tarih ve 6 no'lu yeni idare binası ruhsatı, 18.04.1986 tarih ve 4 no'lu ilave yapı ruhsatı, 24.03.1979 tarih ve 23 no'lu fabrika binası yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Değerlemede Birlik Mensucat A.Ş. eski üretim ve idari binaları için verilen vaziyet planı, mimari proje ve yapı kullanım belgesinin mevcut olması dikkate alınmıştır.

Değerleme Konusu Taşınmaz Üzerindeki Yapılar: 1553 ada 2600 parsel 69.026,00 m² imar parseli üzerine, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 2-A) inşa edilmiş yapılardır. Binalarda gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Ancak binaların büyük bir kısmı yıpranmış, eski bina özelliğindedir. Binaların cepheleri; eski üretim binalarında ince sıva üstü plastik badanalı, yeni idare binasında, krem-bordo kaleterasit dış cephe kaplamalı, personel binası ince sıva üstü plastik badanlı, eski idare binasında krem kaleterasit dış cephe kaplamalı, ilk idare binasında taş duvar desenlidir. Fabrikanın açık otoparkı mevcuttur. Binaların girişi ön cepheden ve zemin kattandır. Ana giriş kapıları üretim binalarında demir, hizmet binalarında ise PVC ve ahşap doğramadır. Isıtma sistemi eski üretim binalarında ve ambarlarda mevcut değil, hizmet binalarında ise merkezi kaloriferlidir. Melikgazi *Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve yerinde yapılan incelemede;* yeni idare binası; zemin kat + 1 normal kattan, eski idari bina ise; bodrum + zemin + 2 normal kattan, personel binası; zemin + 1 normal kattan, ilk idare binası zemin kattan, eski üretim binası ve ambarların ise zemin kattan oluştuğu tespit edilmiştir. 27.02.1984 tarih onanlı vaziyet planına göre; *Bisiklet garajı-atelye merkez büro-kirli su dinlendirme havuzu-su kulesi-idare binası-4 ambar-yemekhane-soyunma yerleri-yeni terbiye tesisi-29 bölümlü üretim tesisi* mahallerinden oluşmaktadır. Konu taşınmazın ada ve parsel olarak doğru yerde konumlandığı tespit edilmiştir.

Eski üretim binası: Yerinde yaklaşık brüt 24.400 m² + 24.000 m² ekonomik ömrü dolmuş alan; ana üretim binası mahallerinden oluşmaktadır. Dört cephe (ön-yan-arka-yan) bir ana üretim tesisi binasıdır. Şu an eski üretim tesisi binası olarak boş durumdadır. Isıtma sistemi mevcut değildir.

Döşemeler; saha beton, Duvarlar ince sıvalıdır. Tavanlar beton konstrüksiyon kaplıdır. Pencere ve giriş kapıları demir doğramadır.

Yeni İdare Binası: Yerinde yaklaşık brüt 675 m², alt kat yaklaşık brüt 325 m², mağaza-büro mahallerinden, üst kat yaklaşık brüt 350 m², (yaklaşık brüt 157 m² mescid + 193 m² büro katı), mescid-3 oda-açık çalışma ofisi-mutfak mahallerinden oluşmaktadır. Bina ön cepeleri; tuğla kaplama desenli, diğer cepeleri krem kaletesit, ve camlı alüminyum kaplamalıdır. Dört cepheli (ön-yan-arka-yan) bir yeni idare binasıdır. Şu an yeni idare binası olarak kullanılmaktadır. Merkezi kombili ısıtma sistemlidir. Döşemeler; mescit’de halı, diğer mekânlarda seramik kaplama, dükkân mahallinde laminat parke kaplamadır. Duvarlar ve tavanlar; alçı sıva üstü plastik boyadır. Dükkan mahallinde tavan kaplaması spotlu asma tavan yapılmıştır. Pencere ve iç kapıları ahşap doğramadır. Üst kat çıkışı bina arkasından demir merdiven ile ve alt kata giriş hem zemin kattan, hemde üst kattan katlar arası iniş merdiveni ile sağlanmaktadır.

Personel Binası: Yerinde yaklaşık brüt 670 m², alt kat yaklaşık brüt 315 m², 5 oda mahallerinden, üst kat yaklaşık brüt 355 m², 6 oda-2 WC-antre-mahallerinden oluşmaktadır. Dört cepheli (ön-yan-arka-yan) bir personel binasıdır. Şu an bina kullanılmamaktadır. Bina dış cepesi ince sıva üstü plastik boyadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; karo mozaik, Duvarlar; ince sıva üstü plastik boyadır. Pencere ve iç kapıları ahşap, ana giriş kapıları; alüminyum ve demir doğramadır.

Eski İdare Binası: Yerinde Yaklaşık brüt 1260 m², bodrum kat yaklaşık brüt 315 m², 3 oda-2 WC-kat holu mahallerinden, giriş kat yaklaşık brüt 315 m², 3 oda-2 WC-kat holu mahallerinden, 1.kat yaklaşık brüt 315 m², 6 oda-2 WC-çay ocağı-kat holu mahallerinden, 2.kat 315 m², 5 oda-2 WC-kat holu mahallerinden oluşmaktadır. Dört cepheli (ön-yan-arka-yan) bir eski idare binasıdır. Şu an kullanılmamaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; tüm mahallerde mermer, diğer mekânlarda seramiktir. Duvarlar ve tavanlar ince sıva üstü plastik boyadır. Pencere ve iç kapıları ahaşap doğramadır.

İlk İdare Binası: Yerinde yaklaşık brüt 300 m², 9 oda-antre-giriş holu mahallinden oluşmaktadır. 1953 yapımı taş binadır. Üç cepheli (yan-ön-yan) eski bir idare binasıdır. Şu an kullanılmamaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; mermer, Duvarlar ve tavanlar ince sıva üstü plastik boyadır. Pencere PVC, iç kapılar ahşap doğramadır.

Ambar Binası: Yerinde yaklaşık brüt 725 m², ambar binası mahallinden oluşmaktadır. Dört cepheli (ön-yan-arka-yan) bir ambar binasıdır. Şu an ambar binası olarak kullanılmaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; brüt beton, Duvarlar ince sıvalıdır. Tavanlar; demir konstrüksiyon üzeri sac galvaniz ile kaplıdır. Pencere ve giriş kapıları demir doğramadır.

Taş Depo Binası: Yerinde yaklaşık brüt 1.100 m², depo mahallinden oluşmaktadır. Bina taş yığma yapısıdır. Dört cepheli (ön-yan-arka-yan) bir taş depo binasıdır. Şu an depo olarak kullanılmaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; karo mozaik, Duvarlar ince sıva üstü plastik boyadır. Tavanlar; demir konstrüksiyon üstü galvaniz kaplamalıdır. Pencere ve giriş kapısı demir doğramadır.

Ambarlar Önü Kapatılan Alan: Yerinde Yaklaşık brüt 2.238 m², geniş üstü kapalı mahalden oluşmaktadır. Etrafı açık üstü kapalı alandır. Şu an ambarlar ve fabrika giriş alanı olarak kullanılmaktadır. Döşemeler; saha betondur, Tavanlar; ambarlar arası beton çatı kaplamalı, diğer mekânlarda ise demir konstrüksiyon üstü sac galvanizdir.

Yedek Parça Deposu: Yerinde yaklaşık brüt 1.565 m², yedek parça depo mahallinden oluşmaktadır. Bina taş yığma yapısıdır. Üç cepheli (ön-yan-arka) bir yedek parça depo binasıdır. Şu an depo olarak

kullanılmaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; saha beton, Duvarlar; sıvasız taş yığmadır. Tavanlar; demir konstruksiyon üstü galvaniz kaplamalıdır. Pencere ve giriş kapısı demir doğramadır.

Baza Deposu: Yerinde yaklaşık brüt 565 m², baza depo tek mahalden oluşmaktadır. Tek cepheli (ön) bir baza deposudur. Şu an depo olarak kullanılmaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; karo mozaik, Duvarlar ince sıvalı, tavanlar beton çatıdır. Pencere ve giriş kapısı demir doğramadır.

Ev Tekstili Deposu: Yerinde yaklaşık brüt 725 m², ev tekstili depo tek mahalden oluşmaktadır. Tek cepheli (ön) bir ev tekstili deposudur. Şu an depo olarak kullanılmaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; şap, Duvarlar ince sıvalı, tavanlar beton çatıdır. Pencere ve giriş kapısı demir doğramadır.

Yatak Deposu: Yerinde yaklaşık brüt 1.900 m², yatak depo tek mahalden oluşmaktadır. Tek cepheli (ön) bir baza deposudur. Şu an depo olarak kullanılmaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; saha beton, Duvarlar ince sıvalı, tavanlar beton çatıdır. Pencere ve giriş kapısı demir doğramadır.

Su Deposu: Yerinde yaklaşık brüt 80 m², su depo tek mahalden oluşmaktadır. 4 m. x 4 m. = 16 m² taban alanlı olup, yüksekliği 17.50 metredir. Dört cepheli (ön-yan-arka-yan) bir su deposudur. Şu an kullanılmamaktadır. Isıtma sistemi mevcut değildir. Döşemeler; saha beton, Duvarlar ince sıvalıdır. Pencere ve giriş kapısı demir doğramadır.

4-5 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar Ve Nedenleri

4-5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu taşınmazlar için değer belirlenmektedir.

4-5.2 Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları Ve Nedenleri

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

Proje Geliştirme Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirme yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4-5.3 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı yada her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

4-5.4 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları Ve Nedenleri, Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Bu yöntemde,

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.
- Mevcut bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirme için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, 'Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.' şeklinde tanımlanmaktadır.
- Gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, bina teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve tecrübelerle dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.
- Binalardaki yıpranma payı, yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

4-6 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemede; değerlendirme istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip yeterli miktarda karşılaştırılabilir emsal örnek tespit edilememiştir. Yakın çevresinde benzer imara sahip arsa emsalleri incelenmiş, bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiştir. Buna göre taşınmazın değerlendirilmesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet analizi birlikte kullanılmış olup buna göre bir sonuç değerine ulaşılmıştır.

4-7 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler



Not: Rapor tarihi itibarıyla 1 Euro = 3,08 TL olarak esas alınmıştır.

Emsal 1 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 1.650 m2 alanlı, Emsal: 0,50 ticari imarlı olduğu beyan edilen arsa emlakçı tarafından 800.000 Euro bedel ile (2.464.000 TL) satılıktır. (1.493 TL/m2) Dağistan Gayrimenkul – Osman Dağistan Tel: 0532 722 7313
Emsal 2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 1.530 m2 alanlı, Emsal: 0,50 ticari imarlı olduğu beyan edilen arsa emlakçı tarafından 550.000 Euro bedel ile (1.694.000 TL) satılıktır. (1.107 TL/m2) Vizyon Gayrimenkul-Emlak Tel: 0554 348 8382
Emsal 3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 1.332 m2 alanlı, Emsal: 2,00 ticari imarlı olduğu beyan edilen arsa emlakçı tarafından 1.300.000 Euro bedel ile (4.004.000 TL) satılıktır. (3.006 TL/m2) Yıldızlar İnşaat Gayrimenkul Tel: 0541 682 6201
Emsal 4 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan her biri 150 m2 olmak üzere toplam 450 m2 alanlı, toplam 1.800 m2 inşaat alanı yapılabileceği beyan edilen yan yana 3 adet arsa sahibi tarafından toplam 350.000 Euro bedel ile (1.078.000 TL) satılıktır. (2.395 TL/m2) Sahibi Ahmet Gaffaroğlu Tel: 0532 254 5433
Emsal 5 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 307 m2 alanlı, Emsal: 0,50 ticari imarlı olduğu beyan edilen arsa emlakçı tarafından 150.000 Euro bedel ile (462.000 TL) satılıktır. (1.505 TL/m2) Turgem Seçkin Emlak – Ali Eker Tel: 0507 679 0770
Emsal 6 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, tramway yolu üzerinde konumlu, 1.795 m2 alanlı, Emsal: 0,50 ticari imarlı olduğu beyan edilen arsa emlakçı tarafından 1.250.000 Euro bedel ile (3.850.000 TL) satılıktır. (2.145 TL/m2) Büyükince Emlak – Abdullah Büyükince Tel: 0532 282 0466

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

4-8 Değerleme, Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar, En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım; Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Taşınmazın en iyi ve faydalı kullanımı mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Konu taşınmazın değerlemesinde bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ve bölge halkından edinilen bilgiler ve bölgeden temin edilen emsal veriler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile aynı imar özelliklerinde emsal veriye ulaşılamamış, temin edilen emsal veriler yorumlanarak ekspertiz değeri oluşturulmuştur.

5-1 Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı

Bölgeden temin edilen emsal arsa verilerinin incelenmesi, bölge temsilcileri ve bölge halkından edinilen bilgilerin yorumlanması, taşınmazın yerinde ve çevresinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaz ile ilgili yapılan değerlendirme çalışması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

YAPI	Yapı İsmi	Toplam Kapalı Alan	Yapı Sınıfı	Yapı Birim Değeri	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Düşülmüş Yapı Birim Değeri	Yapı Toplam Değeri
	Ana Ürt.Bin+Ev Teks.Dep+Yat.Dep+Baza Dep+Dep.Önü Kap.Al.	29.828,00 m ²	2-A	270,00 TL	75%	67,50 TL/m ²	2.013.390,00 TL
	Y.İd.Bin+Pers.Bin+Esk.İd. Bin+Su Dep.	2.685,00 m ²	3-A	590,00 TL	65%	206,50 TL/m ²	554.452,50 TL
	Amb.Bin+Taş Dep.Bin+İlk İd.Bin+Yd.Parç.Dep	3.690,00 m ²	1-B	170,00 TL	75%	42,50 TL/m ²	156.825,00 TL
YAPILAR TOPLAM DEĞERİ							2.724.667,50 TL
ARSA	Niteliği	Alanı	Birim Değer		Arsa Toplam Değeri		
	ARSA	69.026,00	900 TL/m ²		62.123.400,00 TL		
ARSA + BİNA TOPLAM DEĞERİ							64.848.067,50 TL
ARSA + BİNA YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ							64.850.000,00 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

5-3 Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Ekspertize konu gayrimenkul ile ilgili Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğünden ve Melikgazi Kadastro Müdürlüğünden alınan resmi belgeler ile, Melikgazi Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından onanan 27.02.1984 tarihli vaziyet planı, ruhsat ve yapı kullanım belgesinin mevcut olması, Konut dışı kentsel çalışma alanında arsa vasfının kazanması değerlemede dikkate alınmıştır.

5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3-2 de listelenmiştir. Taşınmaz üzerinde bulunan yapılar hâlihazırda boş ve bakımsız durumdadır. Gayrimenkulün yasal izinlere uygun olarak inşa edilip edilmediği madde 4-4 de anlatılmıştır. Firmamızın görüşüne göre GYO Portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır. Ancak hukukçu görüşü alınması tavsiye edilmektedir.

BÖLÜM 6. SONUC

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkul Kayseri Şehir Merkezinden Ankara yönünde gelişen bölgesinde konumlanmakta olup, Melikgazi Belediyesi Mücavir alan sınırları içerisinde, Orta sanayi bölgesinde ve Osman Kavuncu Bulvarına yakın konumdadır. Çevresinde sanayi iş yerleri mevcuttur. Konu sanayi alanlarının büyük bir kısmı kullanılmamakta veya kağıtçı, hurdacı gibi ikincil sektörler tarafından kullanılmaktadır. Taşınmazın Mensucat Caddesi cepheli olması, merkezi konumda olması, arsa alanının büyük olması taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; parsel üzerindeki yapıların eski ve bir kısmının ekonomik ömrünü doldurmuş olması, değer olarak belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi ise değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar neticesinde doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Tam hissesi **BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş.** adına kayıtlı, **Tapunun Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Demirciyazısı Mahallesi, Karamaşat Mevkii, 1553 Ada 2600 Parseli'nde "Pamuklu Dokuma Fabrikası İşletmesi ve Binası ve Arsası"** vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **64.850.000,00.-TL (AtmışDörtMilyonSekizYüzElliBin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca aşağıdaki tabloda KDV hariç ve dâhil değerler kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	64.850.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	76.523.000,00.-TL			
Emlak Beyan Değeri:	15.682.179,05.-TL			
Satılabilirlik:	<input type="checkbox"/> Satılabilir	<input checked="" type="checkbox"/> Alıcısı Az	<input type="checkbox"/> Satışı Güç	<input type="checkbox"/> Satılamaz

Değerleme Uzmanı
Celalettin YAVAŞ
 Coğrafyacı
 (SPK lisans no:402855/17.06.2014)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eda ÖZ
 Kimya Yüksek Mühendisi
 (SPK lisans no:400494/02.05.2007)

Rapor Tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kurları		
	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	2.8686	2.8738
Euro	3.0895	3.0951

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

EKLER

1. Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar
2. Taşınmaz ve Yakın Çevresi Hava Fotoğrafı
3. Tapu Senedi
4. Tapu Kayıt Örneği
5. İmar Plan Örneği
6. Kadastro Plan Örneği
7. Emlak Beyan Sureti
8. Yapı Ruhsatları ve İskân Belgeleri
9. Fabrika Vaziyet Planı
10. Mimari Proje
11. Uygunluk Beyanı
12. İzin Beyanı
13. Özgeçmişler
14. SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanının)
15. SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanının)

EK – 1 TAŞINMAZ VE YAKIN ÇEVRESİNDEN FOTOĞRAFLAR





Parsel içi Genel Fotoğraflar







Yeni İdare Binasından Fotoğraflar







Personel Binasından Fotoğraflar



Eski İdare Binasından Fotoğraflar





İlk İdare Binasından Fotoğraflar



Nizamiyeden Fotoğraflar



Ambarlardan Fotoğraflar





Fabrika İç Mahallerinden Fotoğraflar



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
 Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
 Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr



Yıkılan Fabrika Alanlarından Fotoğraflar



EK 2

TAŞINMAZ VE YAKIN ÇEVRESİ HAVA FOTOĞRAFI



EK 3
TAPU SENEDİ

İli	MELİKGAZİ	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi							
Mahallesi	DEMİRCİ YAZISI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		165	1553	2600	Hektar	M2	Dm2
					6	9026	.00
Niteliği	PARUKLU DOK. FAB. İŞL. BİNA, ARSA						
Sınır	Paftasında						
Edinme Sebebi	<p>IFRAZ</p> <p>SURET HARCİ 30.03.2005 TARİH VE 3295 NOLU MAKBUZ İLE TAHSİL EDİLDİ</p>						
Sahibi	Birlik Mensucat Ticaret VE SANAYİ İŞLETMESİ A.Ş. :						
Geldik	Yevmiye No.	Cilt No.	Sanite No.	Sıra No.	Tarih	Gittik	
Zevcinden	2577	19	1810		30/07/1983		
Cilt No.						Cilt No.	
Sanite No.						Sanite No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	


ORTAOKUL MÜHÜRÜ
 Tapu Sicil Müdürlüğü
 0312 236 26 10

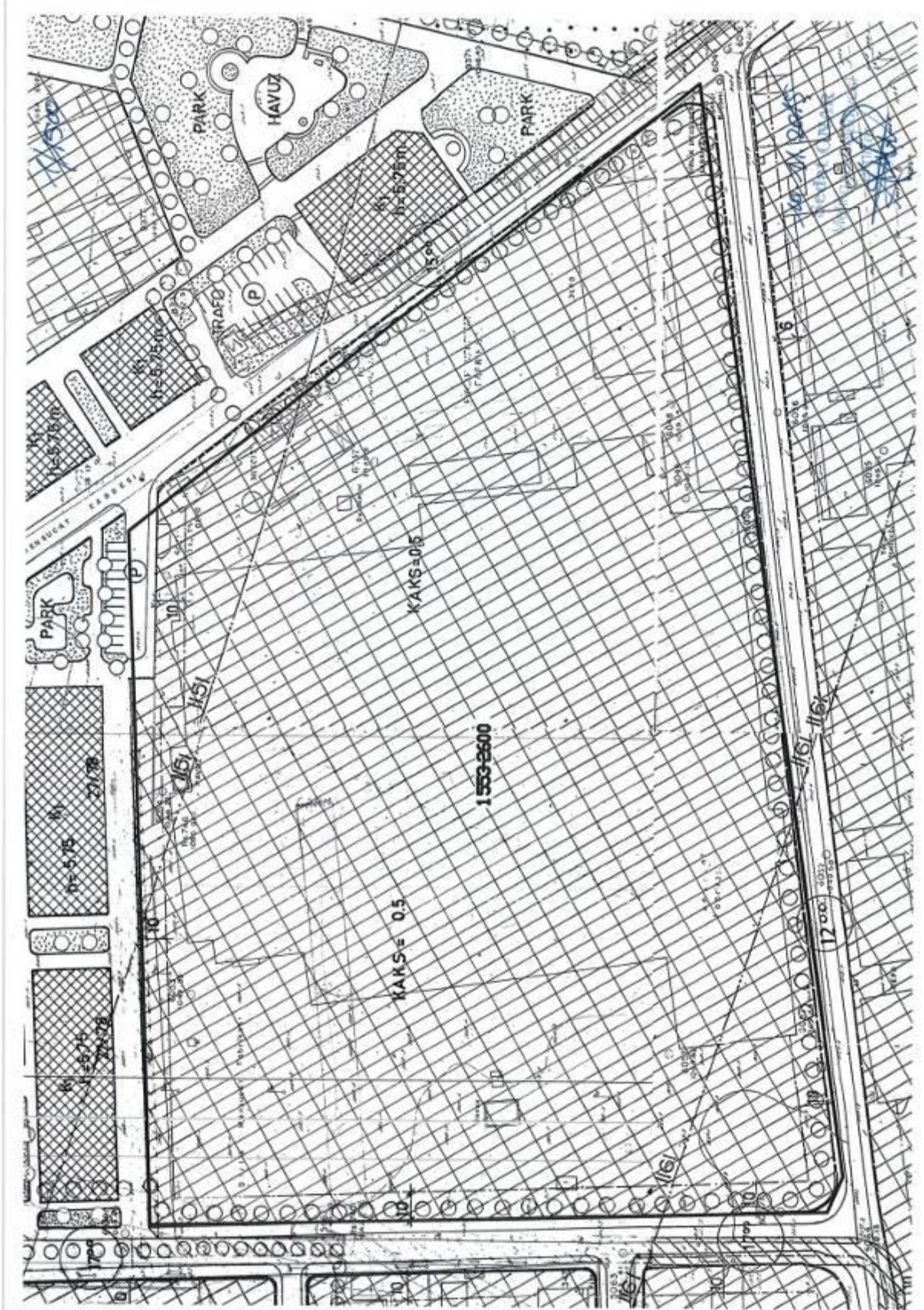
NOT : - Mülkiyet hakkı için tapu senedi alınmalıdır.
 - Tapu senedi alınırken tapu senedi ve tapu harcı ödenmelidir.
 - Tapu harcı ödenen tapu senedi, tapu harcı ve tapu harcı makbuzları ile birlikte tapu harcı makbuzuna eklenmelidir.

EK 4 TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.11.2015 18:30:25	2015-51774	20151102-1537-F02135	16,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki	KARAMAŞAT	
Zemin No	7249324	Cilt / Sayfa No	19 / 1810	
İl / İlçe	KAYSERİ / MELİKGAZİ	Ada / Parsel	1553 / 2600	
Kurum Adı	Melikgazi	Yüzölçüm	69026,00000	
Mahalle / Köy Adı	DEMİRCİYAZISI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	PAMUKLU DOKUMA FABRİKASI İŞLETMESİ VE BİNASI VE ARSAZI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		İfraz İşlemi (TSM) - 20.7.1983 - 2577	
İpotek				
Alacaklı	Borç		Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	11000000,00		1.0	16.4.2013 - 10860
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Melikgazi TM DEMİRCİYAZISI Mahallesi 1553 Ada 2600 Parsel	1000/1000	BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ	16.4.2013 - 10860	

Rapor Tarihi / Saati : 02.11.2015 / 18:31

EK 5 İMAR PLAN ÖRNEĞİ



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
 Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
 Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

EK 6 KADASTRO PLAN ÖRNEĞİ

EK 7 EMLAK BEYAN SURETİ



10.11.2015

T.C.
KAYSERİ MELİKGAZİ BELEDİYESİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE
KAYSERİ

Aşağıdaki tapu ve mülkiyet bilgisi bulunan taşınmazın 2015 yılına ait rayiç değeri aşağıdaki gibidir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

NOT: Bu belge veriliş tarihinden itibaren 1 hafta geçerlidir.

Düzenleyen : Mehmet TEKER

Düzenleme Nedeni : Satış

ADI SOYADI	BASA ADI	MAHALLE ADI	ADA	PARSEL	BEYAN	ALANI	HİSSESİ	PAY/PAYDA	CİNSİ	KAPI	DARBE	TAPU SAYFA	DEĞER
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179466	69026	2500 / 69026	1 / 1	Bina	7D			394.503,89
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179231	69026	1500 / 69026	1 / 1	Bina	7	A		640.002,51
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179234	69026	20246 / 69026	1 / 1	Bina	7B	B		5.566.181,31
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179236	69026	8570 / 69026	1 / 1	Bina	7C	C		2.105.177,01
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179239	69026	2044 / 69026	1 / 1	Bina	7B	D		392.690,89
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179243	69026	1750 / 69026	1 / 1	Bina	7C	E		372.643,89
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179244	69026	2006 / 69026	1 / 1	Bina	7B	F		611.379,83
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179454	69026	13854 / 69026	1 / 1	Bina	7C	G		3.075.562,68
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179458	69026	2000 / 69026	1 / 1	Bina	7D	H		319.965,91
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179467	69026	900 / 69026	1 / 1	Bina	7D	J		75.430,14
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179470	69026	1000 / 69026	1 / 1	Bina	7D	L		168.433,87
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179471	69026	2006 / 69026	1 / 1	Bina	7C	M		466.232,13
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179472	69026	806 / 69026	1 / 1	Bina	7D	O		143.776,35
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179474	69026	3210 / 69026	1 / 1	Bina	7C	P		860.464,07
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179480	69026	50 / 69026	1 / 1	Bina	7B	R		8.815,82
BİRLİK MENSUCAT BİRLİK MENSUCAT	SAN.İSLETMESİ	OSMAN KAVUNCU	1553	2600	7179487	69026	1000 / 69026	1 / 1	Bina	7D	S		208.348,15

Emir Baki SAHİN
Emlak ve İstimlak Müdürü

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

EK 8-1 YAPI RUHSATI

T. C.
Kayseri Belediyesi

Yapı, Tamir ve İlaveler
için İzin Kağıdı
(Ruhsatname)

Cilt No. : 3

Sahife No. : 1

(Ruhsatnameyi doldurmadan önce kapakdaki izahatı mutlaka okuyunuz)

BÖLÜM 1 – Yapının Yeri (Adresi)

Semt :	
Mahalle :	Karşımasatkar
Fokağı :	
Varsa kapı numarası :	
Ada ve Parsel numarası :	
Kadastro / İmar :	

BÖLÜM 2 – Yapının Sahibi ve Fennî Mesulü

Yapı sahibinin adı ve soyadı :	Yakup Çakır
Resmî daire (ise ismi) :	Karşımasatkar
Şirket veya kurum (ise) :	
Ünvanı :	
Yapı mesuliyetini alanın Adı ve soyadı :	
Ünvanı :	

BÖLÜM 3 – Yeni İnşaat (Bu ruhsatname, "Yeni yapı", "Kat veya yapı ilavesi", "Tadilat", "Müstemilat inşaa veya ilavesi" gibi inşaatın hangisi için verilmiştir? Yeni yapı)

(İLÂVELERDE ESKİ YAPI VE HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ)

a. Yapı yüz ölçümünde kullanış amaçlarına göre ayrışığı (m ² olarak)				b. Yapının kullanılacak inşaa malzemesine göre cinsi nedir?		c. Yapı mesken (ev) veya apartman (ise kaç daireli olacaktır?)	
Kullanış amacı	m ² si	Kullanış amacı	m ² si	1. Çelik iskelet	<input type="checkbox"/>	d. Yapı kaç katlı olacaktır?...	
1. Ev		10. Kütüphane		2. Betonarme iskelet	<input checked="" type="checkbox"/>	1 - Yol seviyesinin üstünde...	1
2. Apartman		11. Resmî daire		3. Ahşap iskelet	<input type="checkbox"/>	2 - Yol seviyesinin altında...	
3. Okul		12. Hastane		4. Taş yığma	<input type="checkbox"/>	e. Yapının yüksekliği (Metre) ?..	6.50 M
4. Han		13. Cami	1000	5. Tuğla yığma	<input type="checkbox"/>	f. Yapının hususiyetine ve mahalli rayice göre bir M ² 'sinin takribî maliyet fiyatı	120 TL
5. DBKKân		14. Fabrika	1648	6. Kerpiç yığma	<input type="checkbox"/>	g. Yapının belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç)	245.760 TL
6. Fabrika		15.		7. Ahşap	<input type="checkbox"/>		
7. Sinema		16.		8. Sair	<input type="checkbox"/>		
8. Okul		Toplam	2648				
9. Cami							
(Hangi maksat veya maksatlar için kullanılacak ise herbirinin karşısına m ² lerini ayrı ayrı yazınız)				(Hangisi (ise karşınıdaki kare içerisinde) X işareti koyunuz.)			
h. Müstakiller bahçe duvarı inşaatı (ise, belediyece maliyet kıymeti kaç liradır?.....TL.							

BÖLÜM 4 – Tamirat

a. Tamiratın şekil ve mahiyeti nedir?
Bu tamiratın belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti kaç liradır?

BÖLÜM 5 – Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Krç.	DÜŞÜNCELER
Harç	307	45	
Çevre			
Toplam	307	45	

Yukarıda mahal, evsaf ve fennî şerhli yazılı Yeni yapı inşaatına ilişkin ruhsatname verilmiş, harç 307.45 tarih 08.04.09 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini deruhte edenin imzası alınmıştır.

Yapı Mesuliyetini Alanın İmzası: [İmza] Belediye Fen Memuru İmzası: [İmza] Muhasebecinin İmzası: [İmza] Belediye Fen Müdürü İmzası: [İmza]

(Bu Nüsha Belediyede kalacaktır).

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

EK 8-3 YAPI RUHSATI

T. C.
KAYSERİ BELEDİYESİ

Yapı, Tamir ve İlâveler
için İzin Kâğıdı
(RUHSATNAME)

Cilt No. :
10
Sayfa No. :
15

(Ruhsatnameyi Doldurmadan Önce Kapaktaki İzahatı Mutlaka Okuyunuz)

Bölüm 1 - Yapının Yeri (Adresi)

Semti :
Mahallesi : <u>Demirci Yayı</u>
Sokağı : <u>Karadere</u>
Varsa kapı numarası :
Adı ve Parsel Kadastro: <u>1098-5</u>
numarası İmar:

Bölüm 2 - Yapının Sahibi ve Fenni Mesulü

Yapı sahibinin adı ve soyadı: <u>Alihan Aksoy</u>
Resmi daire ise ismi:
Şirket veya kurum ise
Üvanı :
Yapı mesuliyetini Adı ve soyadı: <u>Alihan Aksoy</u>
alanın Üvanı :

Bölüm 3 — Yeni inşaat (Bu ruhsatname “Yeni Yapı”, “Kat veya Yapı ilâvesi”, “Tatilat”, “Müştemilat inşaa veya ilâvesi” gibi inşaatın hangisi için verilmiştir? Yeni inşaat)
(İLÂVELERDE ESKİ YAPI ve HUSUSİYETLERİNİ NAZARI İTİBARA ALMAYINIZ)

a. Yapı yüz ölçümünün kullanılış maksatlarına göre ayrılışı (m2 olarak)				b. Yapının kullanılacak inşaa malzemesine göre cinsi nedir?		c — Yapı mesken (ev) veya apartman ise kaç daireli olacaktır.	
Kullanılış maksadı	m2 si	Kullanılış maksadı	m2 si	1. Çelik iskelet	d — Yapı kaç katlı olacaktır?		
1. Ev		10. Kulüphan		2. Betonarme is. <input checked="" type="checkbox"/>	1 — Yol seviyesinin üstünde	1	
2. Apartman		11. Resmi daire		3. Ahşap iskelet	2 — Yol seviyesinin altında	1	
3. Otel		12. Hastane		4. Taş yığma	e — Yapının yüksekliği (metre)	7.00	M
4. Han		13.		5. Tuğla yığma <input checked="" type="checkbox"/>	f — Yapının hususiyetine ve mahalli rayice göre bir M2 sinin takribi maliyet fiatı	2.00	TL
5. Dükkan		14.		6. Kerpiç yığma	g — Yapının belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti hariç)	293400	TL
6. Fabrika	<u>1098</u>	15.		7. Ahşap			
7. Sinema		16.		8. Sair			
8. Okul		Toplam	<u>1098</u>	(Hangisi ise karşın daki kare içerisine x işareti koyunuz			
9. Cami							
(Hangi maksat veya maksatlar için kullanılacak ise herbirinin karşına m2 lerini ayrı ayrı yazınız							
b. Müstakiller bahçe duvarı inşaatı ise, belediyece maliyet fiatı kaç liradır?							

Bölüm 4 — Tamirat

a — Tamiratın şekil ve mahiyeti nedir?
b — Bu tamiratın belediyece tahmin olunan maliyet kıymeti kaç liradır?

Bölüm 5 — Belediye Geliri

Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.	DÜŞÜNCELER
Harç	220	5	Eklî plana göre
Ceza			Ruhsat yapımına
Toplam	220	5	

Yukarıda mahal, evsaf ve fenni şartları yazılı inşaat için Ruhsatname ruhsatname verilmiş, harcı 27.9.2017 tarih 101681 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı mesuliyetini deruhte edemin imzası alınmıştır.

Yapı Mesuliyetini
Alanın İmzası

Belediye Fen Memuru
İmzası

Muhasebecinin
İmzası

Belediye Fen Müdürü

(Bu Nüsha İnşaat Sahibine Verilecektir.)

EK 8-4 YAPI RUHSATI

T.C. İnşaat Ruhsatnamesi

Çift No. 5
Sahife No. 28
Dosya No. 28

İlçe: ...
Belediyesi: ...

Yapının Yeri (Adresi): ...

Yapının Sahibi ve fenni sorumlusu:

A. Yapı sahibi:
Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi: ...
Resmî daire veya kuruluş ise ismi: ...
Yapı kooperatifi ise ünvanı: ...
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı: ...
Yapı, mülk. tarafından yapılacak ise:
Adı, Soyadı ve Adresi: ...

B. Yapı sorumluluğunu alanın:
Adı ve Soyadı: ...
Ünvanı: ...
Adresi: ...

II - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

KOD	İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı
1	Yeni yapı için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>
2	Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
3	Tadilat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
4	Tamirat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
5	Bahçe duvarı için verilmiştir. <input type="checkbox"/>

III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

1 - Yeni yapı için verilmiştir.
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.
«Diğer bölümlerde sadece ilâve kısma ait bilgi veriniz»
3 - Tadilat için verilmiştir.
4 - Tamirat için verilmiştir.
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.

IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:

Yüzölçümü (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	KOD
	8. Sinema tiyatrosu		
	9. Oteli, Motel		
	10. Lokanta, gazino		
	11. Fabrika	2262	
	12. Atölye		
	13. İmalathane		
	14. Hastane		
	15. Okul		
	16. Cami		
	17. Resmî daire ismi		
	18. Diğer		
	19. ...		
	20. ...		
	TOPLAM	3283	

V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi:

İskelet	Yığma
1. Çelik <input type="checkbox"/>	1. Briket <input type="checkbox"/>
2. Betonarma <input type="checkbox"/>	2. Tuğla <input type="checkbox"/>
3. Ahşap <input type="checkbox"/>	3. Taş <input type="checkbox"/>
4. Diğer <input type="checkbox"/>	4. Kerpiç <input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu mad. cinsi	5. Diğer <input type="checkbox"/>
1. Saç çelik levha <input type="checkbox"/>	NOT:
2. Beton blok <input type="checkbox"/>	İskele ve yığma yapılarda
3. Briket <input type="checkbox"/>	inşaat malzemeleri karışık
4. Tuğla <input type="checkbox"/>	kullanılacak ise, miktar i-
5. Ahşap <input type="checkbox"/>	bariyle fazla kullanılacak
6. Taş <input type="checkbox"/>	olanın karşındaki <input type="checkbox"/> içi-
7. Kerpiç <input type="checkbox"/>	ne (x) koyunuz.
8. Diğer <input type="checkbox"/>	

VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

Kat sayısı	Yüksekliği (Metre)	Maliyeti
Toplam kat sayısı: 2		
a. Yapının kat sayısı (*):		
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: 2		
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 0		
b. Yapının yüksekliği (Metre):		
c. Yapının maliyeti (**):		
1) Yapının özelliğine ve mahalli fiyatlar göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiatı: 43250 = 2.250 TL. 38.394.750		
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tam maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç TL.)		

(*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.
(**) Kuruşları dikkate almayınız.

Yapının kullanma amacı için Apt. ve altında r gibi yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız. lerini tam sayı olarak alınız. küstürleri iniz.

ve geliri ve gerekli açıklama:

Lira	Kr.

Ekli plâno göre inş. yapmasına

İnşaat ruhsatnamesi, özellikleri ve fenni şartları yazılı ... için ...
İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6766 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve ...
İnşaat Kanununun 33 üncü maddesine göre ... tarih ve ...
ve yapı sorumluluğunu alanın, imzası alınmıştır. 23.8.1983

İnşaat ruhsatnamesini dokuzuncu maddesindeki ...
İmza: ...
İmza: ...
İmza: ...

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 - Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

EK 8-7 YAPI RUHSATI

575 İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Gilt No. : 1
Sahife No. : 33
Dosya No. : 33

T. C. :
İl :
İlçesi :
Belediyesi :
Yapının Yeri (Adresi) :
Denirciyezi

1 numarası :
Arası : 1553
Rası : 2600
Rafası :
Mu numarası :

BÖLÜM ; II — Yapının Sahibi ve fenni sorumlusu ;

A. Yapı sahibi ;
Adı Soyadı ve adresi :
Resmî daire veya kuruluş ise ismi : B. İ. K. Mesucat
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı : Ticaret ve
Yapı, müt. tarafından yapılacak ise : Sanayi İşletmesi
Adı, Soyadı ve Adresi :
B. Yapı sorumluluğunu alanın
Adı ve soyadı : Veysel Denizli
Ünvanı : Mimar
Adresi : Cumhuriyet Şhane

BÖLÜM ; V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi : *

Yapıyıcı Sistem

a) İskelet b) Yığma

İskeletin Cinsi :
1. Çelik
2. Betonarme
3. Ahşap
4. Diğer

Yığmanın Cinsi :
1. Briket
2. Tuğla
3. Taş
4. Kerpiç
5. Diğer

İskeletin dolgu mad. cinsi
1. Saç çelik levha
2. Beton blok
3. Briket
4. Tuğla
5. Ahşap
6. Taş
7. Kerpiç
8. Diğer

NOT ;
İskelet ve yığma yapılar da inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki içine (x) koyunuz.

(*) İlgili içine (x) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM ; VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı(*)
Toplam kat sayısı : 4
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 4
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 0

b. Yapının yüksekliği (Mètre (*))

c. Yapının maliyeti (**)
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiyatı? 3.400 TL. 4.399.200
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tam maliyet kıymeti? (Arza kıymeti hariç TL.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.
(**) Kurşunları dikkate almayınız.
(Bu nüsha Belediyede kalacak.)

İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı ;

0 Yeni yapı için verilmiştir.
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.
Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz
8 - Tadilat için verilmiştir.
4 - Tamirat için verilmiştir.
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.

İçine x koyarak cevaplandırınız;
5 için sadece Bölüm VI C, 2 ye cevap veriniz.

— Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü ;

Amacı	Yüzölçümü «M2»	Kullanma amacı	Yüzölçümü «M2»	KOD
3		8. Sinema - tiyatro		
4		9. Otcl, Metal		
5		10. Lokanta, gazino		
6		11. Fabrika	468	
7		12. Atölye		
8		13. İmalathane		
9		14. Hastane		
10		15. Okul - Cami		
11		16. Resmî daire		
12		17.		
13		18.		
14		19.		
15		20.		
TOPLAM			468	

En fazla kullanma amacı için Apt. ve altında kanlar gibi yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
Ölçümlerini tam sayı olarak alınız, küsürleri gözneyiniz.
Belediye geliri ve gerekli açıklama ;

Mahiyeti	Lira	Kr.

Ekli plana göre inşaat yapmasına (Terbiye binası)

İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı ;
RuHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, Bina Kanunu'nun 246 nci maddesi gereğince Belediye başkanının Ek : 5 ci maddesine göre /19 /19 tarih ve / sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve ulugunu alanın, imzası alınmıştır.

6-3-1984
Ruhsatnameyi dolduran memurun İmzası : A. Aktın ERCİYES
Ruhsat İşl. Şeffi
Muhasebecinin İmzası :
Belediye İmar Müdürünün İmzası :
Ruhsatın alması (Bu nüsha Belediyede kalacak)

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 - Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

EK 8-8 YAPI RUHSATI

T. C. İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Çilt No. : 6
Sahife No. : 2
Dosya No. : 2

1 - Yapının Yeri (Adresi) : Emeciyazısı

İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı : 1 - Yenyapı için verilmiştir. 2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. 3 - Tadilat için verilmiştir. 4 - Tamirat için verilmiştir. 5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.

İnşaat ruhsatnamesi için x koyarak cevaplandırınız;
8, 4, 5 için sadece Bölüm VI C, 2 ye cevap veriniz.

I ; IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü «M ² »	Kullanma amacı	Yüzölçümü «M ² »	KOD
1. Sinema tiyatrosu		8. Sinema tiyatrosu		
2. Otel, Motel		9. Otel, Motel		
3. Lokanta, gazino		10. Lokanta, gazino		
4. Fabrika		11. Fabrika		
5. Atolye		12. Atolye		
6. İmalathane		13. İmalathane		
7. Hastane		14. Hastane		
8. Okul - Cami		15. Okul - Cami		
9. Reklam	52	16. Reklam		
10. İşyeri		17. İşyeri		
11. İşyeri		18. İşyeri		
12. İşyeri		19. İşyeri		
13. İşyeri		20. İşyeri		
TOPLAM	52			

BÖLÜM : II - Yapının Sahibi ve fenni sorumlusu ;

A. Yapı sahibi ;
Adı Soyadı ve adresi : Bülent Akın
Resmi daire veya kuruluş ismi :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı, müt. tarafından yapılacak işe :
Adı, Soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın
Adı ve soyadı : Alihan Duman
Ünvanı : Mühür
Adresi : Sarıyer

BÖLÜM : V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi : *

Taşıyıcı Sistem

a) İskelet b) Yığma

İskeletin Cinsi :
1. Çelik 2. Betonarme 3. Ahşap 4. Diğer

İskeletin dolgu mad. cinsi
1. Saç çelik levha 2. Beton blok 3. Briket 4. Tuğla 5. Ahşap 6. Taş 7. Kerpiç 8. Diğer

Yığmanın Cinsi :
1. Briket 2. Tuğla 3. Taş 4. Kerpiç 5. Diğer

NOT ;
İskele ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki içine (x) koyunuz.

(*) İlgili içine (x) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliveti :

a. Yapının kat sayısı(*)
Toplam kat sayısı : 4
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 3
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 1

b. Yapının yüksekliği (Metre *) : 14.4

c. Yapının maliveti (**)
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) sınırlı maliyet fiatı? 38.000 TL
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tam maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç TL. 143.000 TL)

(*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.
(**) Kuruluşları dikkate almayınız.
(Bu nüsha Belediyede kalacak.)

İnşaatın Mahiyeti : Lira Kr.

İnşaatın Yeri (Adresi) : Emeciyazısı için Emeciyazısı İlçe ve Emeciyazısı Belediyesi

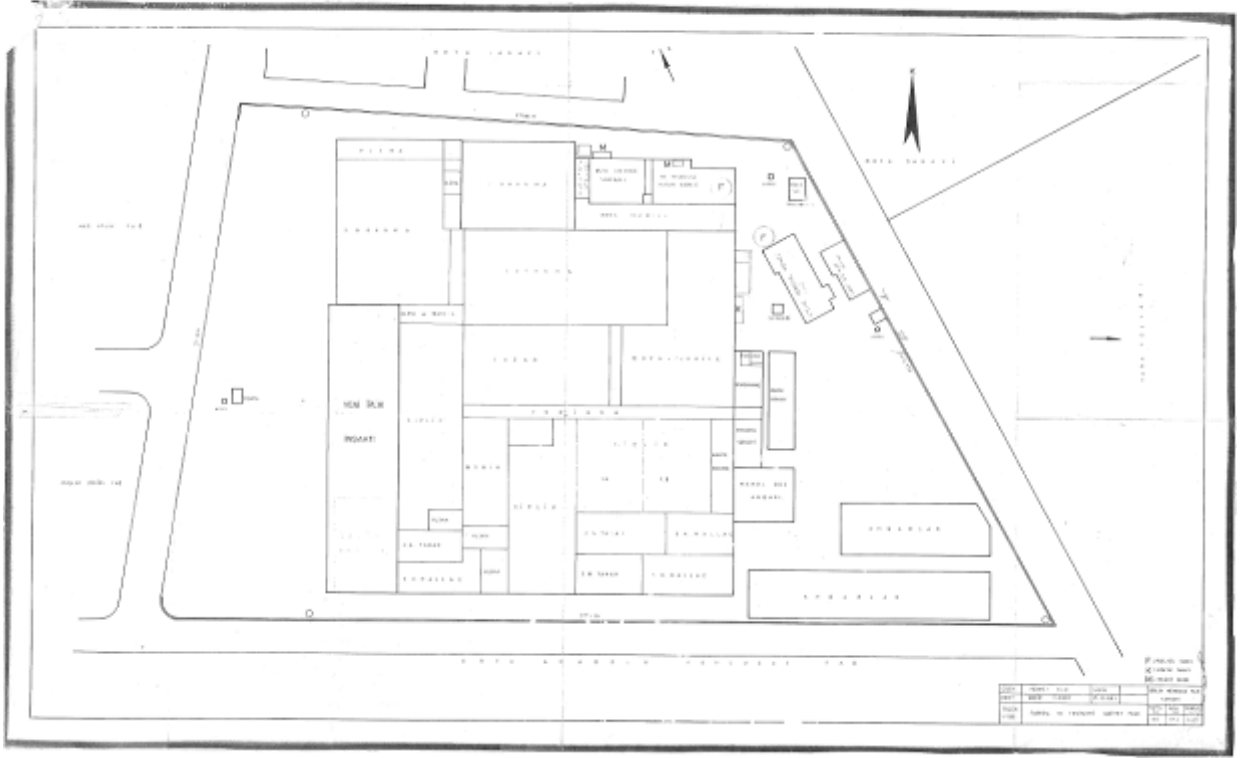
İnşaat ruhsatnamesi 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, Bina inşaat harcı 2464 Sayılı Belediye Kanununun Ek : 5 ci maddesine göre /19/ tarih ve /19/ sayılı mabuzla tahsil edilmiş ve amulüne alınmış, irzası alınmıştır.

11 HAZİRAN 1985
Ruhnameyi dolduran memurun İmzası : Alihan Duman
Muhasebecinin İmzası : Alihan Duman
Belediye İmar Müdürünün İmzası : Alihan Duman

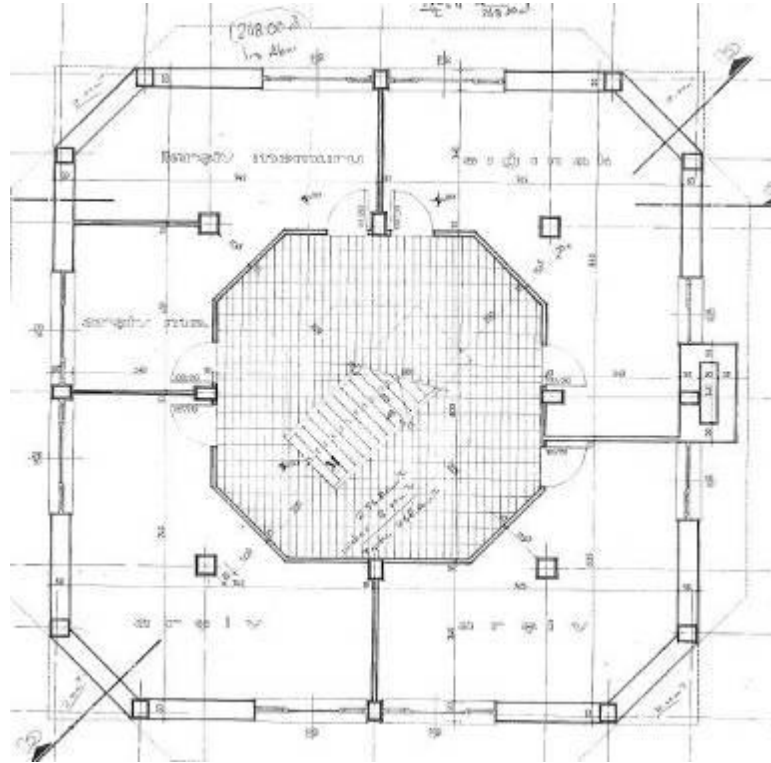
(Bu nüsha Belediyede kalacak.)

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 - Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

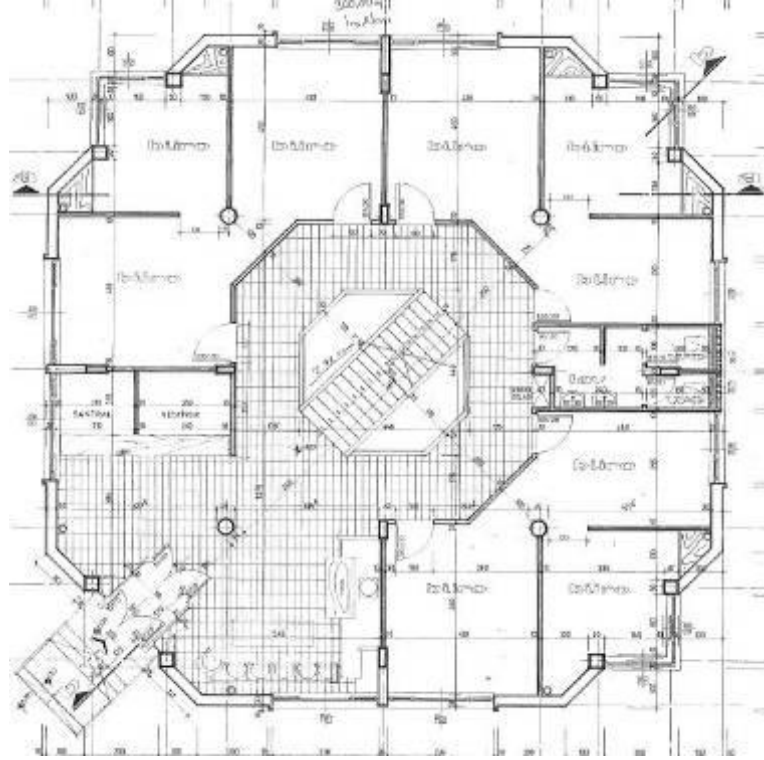
EK 9 FABRİKA VAZİYET PLANI



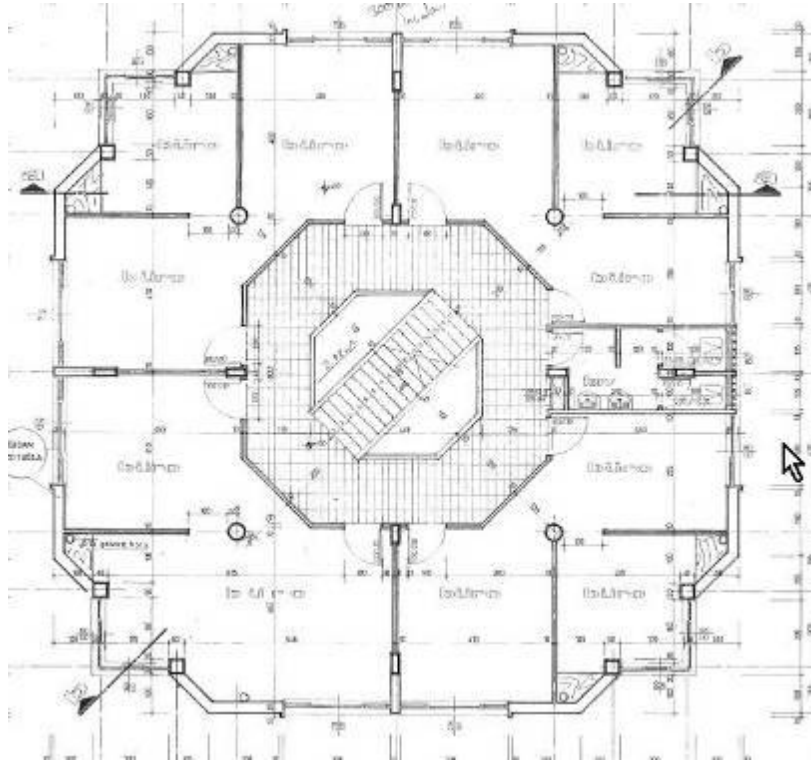
EK 10 MİMARİ PROJE(Eski İdare Binası Bodrum kat)



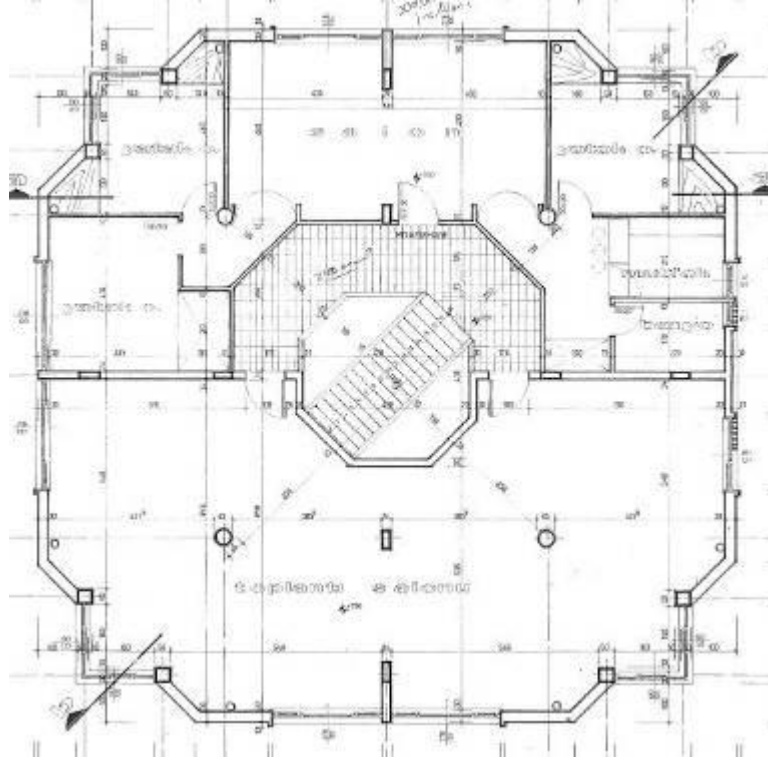
Eski İdare Binası Zemin kat



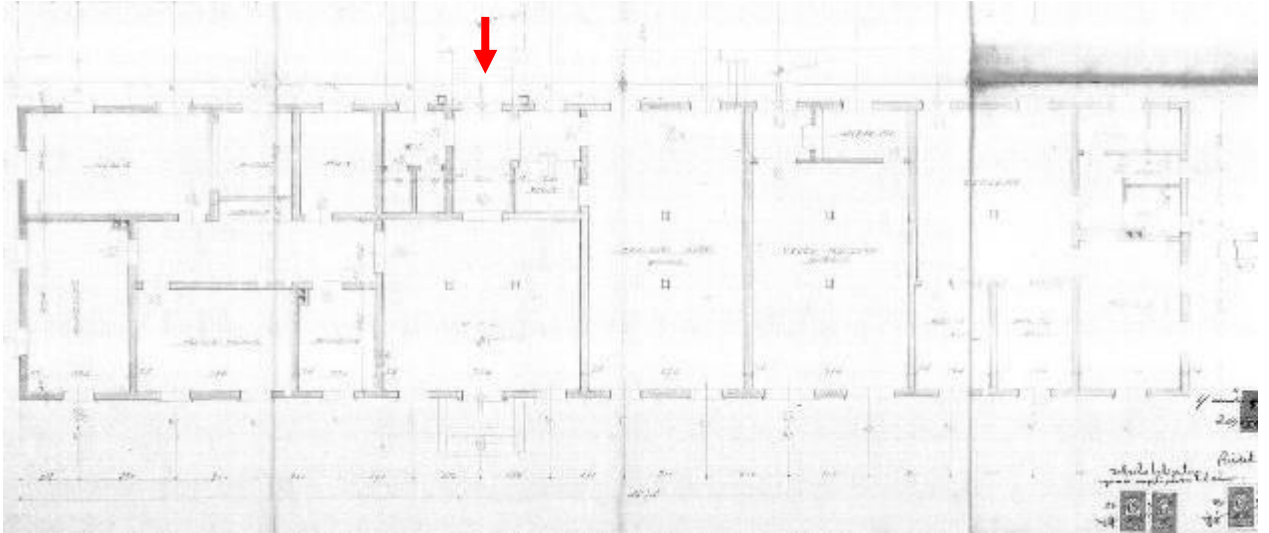
Eski İdare Binası 1.kat



Eski İdare Binası 2.kat



İlk İdare Binası Projesi



EK 11

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2015 SPK 09

Rapor Tarihi: 14.11.2015

Hazırlanan Kurum: BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ ANONİM ŞİRKETİ

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporunda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
Celalettin YAVAŞ
Coğrafyacı
(SPK lisans no:402855/17.06.2014)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eda ÖZ
Kimya Yüksek Mühendisi
(SPK lisans no:400494/02.05.2007)

EK 12

İZİN BEYANI

Rapor No: 2015 SPK 09

Rapor Tarihi: 14.11.2015

**Hazırlanan Kurum: BİRLİK MENSUCAT TİCARET VE SANAYİ İŞLETMESİ
ANONİM ŞİRKETİ**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
Celalettin YAVAŞ
Coğrafyacı
(SPK lisans no:402855/17.06.2014)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eda ÖZ
Kimya Yüksek Mühendisi
(SPK lisans no:400494/02.05.2007)

EK 13**ÖZGEÇMİŞLER****CV (Sorumlu Değerleme Uzmanı)**

Adı Soyadı : Eda ÖZ (SPK Lisans No: 400494)

Doğum Tarihi / Yeri : 1979 / Ankara

Eğitim Durumu : Lisans/Ankara Üniversitesi Fen Fakültesi Enstitüsü / Kimya Mühendisliği/2000

: Yüksek Lisans/Ankara Üniversitesi Kimya Müh./ANKARA/2003

: Doktora/A.Ü. Kimya Müh. Doktora/ANKARA/(Devam Ediyor)

Profesyonel Deneyim :

2007/ ----	Genel Müdür/Sorumlu Değerleme Uzmanı	LAL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
2006/2007	Değerleme Uzmanı	LAL Gayrimenkul Değerleme Ltd. Şti.
2003/ 2006	Kimya Mühendisi	Novagenix BiyoAnalitik İlaç Ar-Ge A.Ş.
1998 / 2003	Değerleme Uzmanı	LAL İnşaat Emlak Taahhüt ve Mühendislik Ltd. Şti.

Bilgisayar Bilgisi : Autocad, Windows 3x-XP, MS-Office uygulamaları,

Yabancı Dil : İngilizce, Almanca

Üye Kuruluş&Komisyonlar : Kimya Mühendisleri Odası

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

CV (Değerleme Uzmanı)

Adı Soyadı : Celalettin YAVAŞ (SPK Lisans No: 402855)

Doğum Tarihi / Yeri : 1987 / Çorum

Eğitim Durumu : Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih Coğrafya Fakültesi - Coğrafya Bölümü (2011)

Profesyonel Deneyim

2011 / ----	Değerleme Uzmanı	Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.
2009 / 2011	Yönetici Asistanı	Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.

Bilgisayar Bilgisi : Windows İşletim Sistemleri, Windows Microsoft Office, İnternet, ArcGIS, NetCad, MapInfo

Yabancı Dil : İngilizce,

Üye Kuruluş&Komisyonlar : Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

EK 14

SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

 <p>SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu</p>	<p>No : 402855</p>
<p>Tarih : 17.06.2014</p>	<p>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</p>
<p>Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca</p>	
<p>Celalettin YAVAŞ</p>	
<p>Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.</p>	
 <p>Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ</p>	 <p>Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)</p>

EK 15

SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2007

No : 400494

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI


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

Eda ÖZ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin Ayışık
BİRLİK BAŞKANI



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr