

# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**KAYSERİ  
İNCESU  
2017\_ÖZEL\_45**

**"KARSU TEKSTİL FABRİKASI VE ARSASI"**

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER .....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	9
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	10
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....	11
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ .....	12
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	12
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	12
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....	12
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	12
5.3.2.1.	İMAR DURUMU .....	12
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	13
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR .....	13
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	13
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....	13
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....	14
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	14
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	15
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....	15
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....	16
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	16
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....	16
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	16
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	16
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	16
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	16
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	16
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	16
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIKLI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	17
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	17
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	17
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	17
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	17
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
8.	SONUÇ .....	17
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	17
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	17

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	:	1 ADET TAPU
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b>	:	Kayseri İli, İncesu İlçesinde; * 212 Ada 3 Parsel "KARSU TEKSTİL FABRİKASI VE ARSASI" vasıflı ana taşınmazda yer alan fabrika binaları ve arsasının değerlendirilmesidir.
<b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	:	Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	:	22.12.2017
<b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>	:	Taşınmaza takdir edilen değer, KDV hariç; 55.400.000.TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**RAPORUN TARİHİ** : 28.12.2017  
**RAPORUN NUMARASI** : 2017\_ÖZEL\_45  
**DEĞERLEME TARİHİ** : 22.12.2017

**RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan "KARSU TEKSTİL FABRİKASI VE ARSASI" vasıflı taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.  
Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz / taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de Amaçlanmaktadır.  
Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

**DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu değerleme raporu; Kayseri İli, İncesu İlçesi; 212 Ada, 3 Parsel nolu, "KARSU TEKSTİL FABRİKASI VE ARSASI" vasıflı ana taşınmaz ile üzerinde yer alan yapıların piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

**RAPORU HAZIRLAYAN** : **Ertugrul ÇİNPOLAT**  
SPK Lisans No:406908  
Değerleme Uzmanı

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Şeref EMEN**  
SPK Lisans No:401584  
Değerleme Uzmanı

**DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Her hangi bir değerleme çalışması yapılmamıştır

### 3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ VE ŞİRKET TANITIM BİLGİSİ** : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7  
Çankaya/İSTANBUL  
Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Süksün Zafer Mahallesi Vatan Caddesi No:14 İncesu / Kayseri adresinde bulunan, maliki KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## 4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

### 4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### KAYSERİ İLİ



[cografyaharita.com](http://cografyaharita.com) R.SAYGILI 2015

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

İl yüzölçümü 16.970 km<sup>2</sup> dir. İl yüzölçümünün yüzde 34'ünü tarım arazisi oluşturmaktadır. En düşük arazi oranı ise orman ve fundalık alanıdır. Kayseri orman yönünden oldukça fakirdir. Kayseri İli nüfusu 2000 yılında 1.060.432 iken, 31 Aralık 2016 itibariyle 1.358.980 olmuştur. 2000 yılında nüfus büyüklüğü bakımından son genel nüfus sayımına göre ülkemizin 15. Büyük İl'idir. Nüfus yoğunluğu 80 kişi/km<sup>2</sup>'dir. İl yüzölçümünün yüzde 20'sini Pınarbaşı ilçesi oluşturmaktadır. Bunu Develi, Yahyalı, Kocasinan ve Tomarza ilçeleri izlemektedir. Kayseri' de; 1 Büyükşehir, 16 İlçe Belediyesi ve 760 mahalle bulunmaktadır.

## İNCESU İLÇESİ

İncesu, 35 derece doğu boylamı, 38 derece kuzey enlemi üzerinde, Kayseri İl merkezinin güneybatısında, Kayseri- Niğde Devlet Karayolu üzerinde, İl Merkezine uzaklığı 32 km olup, kuzeyinde ve kuzeydoğusunda Kocasinan, doğusunda Hacılar, güneyinde Develi ve Yeşilhisar, batısında Nevşehir İli Ürgüp ilçesiyle çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 872 km<sup>2</sup> olup, bu yüzölçümünün 324.970 dekarı ( % 41.5) tarım arazisi, 363.280 dekar ( %46.45) çayır ve mera, 56.580 dekarı ( % 7.2 ) orman ve fundalık, 37.120 dekar ( % 4.74 ) yerleşim alanı ve diğer arazilerdir. İlçe, karasal iklimin sonucu olarak kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kurak bir iklime sahiptir. İlçe merkezinin rakımı 1065 m dir.

Arazisi çoğunlukla taşlı ve verimsiz olduğundan tarımla uğraşan kesim kendini ihtiyaçları düzeyinde üretim yapmaktadırlar. Nüfusun % 30'u tarımla uğraşmakta olup ilçe genelindeki tarım arazisi 324.970 dekadır. Bu arazinin 47.670 dekarı sulu arazi (%14,67), 277.300 dekarı kuru arazi (%85,33)'dir. Sulanabilen araziler İlçe Merkezi, Süksün, Subaşı, Dokuzpınar, Küllü, Örenşehir, Tahirini, Kızılören ve Üçkuyu çevresindedir. İlçe Genelinde yetiştirilen tarım ürünleri; buğday, arpa, çavdar, yulaf, şeker pancarı, patates çerezlik ayçiçeği, yonca, sebze çeşitleri(Karpuz başta olmak üzere, kavun, kabak, domates, patlıcan, biber vb.) ve meyve çeşitleri (Üzüm başta olmak üzere, kayısı, elma, badem, ceviz, iğde, armut, şeftali, kiraz, vişne vb.)' dir. Dikili tarım arazisinin büyük çoğunluğu üzüm bağlarından oluşmakta olup diğer alanlar ise meyvecilik amacıyla kullanılmaktadır. Kayseri-İncesu OSB Kayseri Adana Devlet karayolu üzerinde (Taksan A.Ş çevresinde) 37.km de 610 Ha.'lık alan üzerine ve İncesu Belediyesi mücavir alanı içerisinde kurulmuştur. İncesu Organize Sanayi Bölgesinin çevresinde meskûn alan bulunmadığı ve çevresindeki arazilerin verimsiz olması nedeniyle her yönden gelişmeye müsait bir konumdadır. 6360 sayılı Yasa kapsamında, İlçe merkez belediyesine bağlı 31 mahalle bulunmaktadır.



## 4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları Haziran 2012 ile Haziran 2017 arasında, reel olarak %44,03 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %36,14' lük reel fiyat artışı sağlamıştır. Her iki endeks de kabul edilir bir artış oranı sağlamıştır. Endekslerin artışı sektörün canlılığının ve talebin sürekliliğinin işareti olarak da yorumlanabilir. Bununla birlikte gerek İstanbul gerekse başka bölgelerde, taşınmazın konumu, çeşitli özellikler ve tüketici davranışları gereği, mahalle veya sokak bazında daha yüksek fiyat artışları da olabilmektedir.

Türkiye genelinde konut fiyatlarına baktığımızda "gayrimenkul piyasasının" dinamikliğini ve olabildiğince denge fiyatını yakalamaya çalıştığını görmekteyiz. Bu anlamda:

- Türk konut piyasasında alt pazarlar bazında dinamik ve rasyonelleşen eğilimler görülmektedir. Özellikle fiyat hareketlerinde gerektiğinde "düzeltme" gerektiğinde de "artışlar" yaşanabilmektedir.
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp çoğaltılması dinamik bir şekilde sürmektedir.
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirdiği görülmektedir.
- Temmuz 2016'da yaşanan sürecin izlerinin hızlıca atlatıldığı görülmektedir. Bu aşamada markalı konut imalatçılarının (Emlak Konut GYO AŞ, GYODER Üyeleri gibi) yaptığı kampanyaların beklentiyi olumluya çevirme ve sektöre moral vermesi konusunda önemli katkıları olmuştur. Benzer kampanyaların zaman zaman farklı büyüklüklerde gerçekleşiyor olması sadece markalı konut üreticilerini değil sektörün tamamını ivmelendiren bir yapıya haiz olmaktadır.
- Dönemsel olarak bankacılık sektörünün nihai tüketiciye sağladığı iyi koşullu krediler ile kurumsal firma ve bankaların ortaklaşa yaptıkları finansman modelleri sektör için oldukça yararlı olmaktadır. Fakat mali sektörden hem yükleniciler hem de tüketiciler için sağlanan kredi faizlerinde artışlar yaşanmaktadır. Genel ekonomik şartlar ve risk unsurlarına bağlı olarak yükselen faiz oranları sektörü olumsuz etkileme potansiyeline sahiptir.
- Yabancı yatırımcıların sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri "bir yaşam alanı" olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık yaklaşık 1 milyon 200.000 adet konut ortalama el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19 milyon 481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2015 yılında ise oran %67,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise yukarıda ifade edilen doğal talebin sonuçları gözlenmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1 milyon 157.190 adete yükselmiş, 2014 yılında 1 milyon 165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1 milyon 289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1 milyon 341.453 sayısına ulaşmıştır. Ocak-Eylül 2017 döneminde konut satış sayısı 1 milyon 30.728 adet olmuştur. 2017 yılı ilk dokuz ayını incelediğinde talebin canlılığını koruduğu gözlenmektedir. 2016 yılı son çeyreği itibarı ile gerek sektöre yönelik teşviklerin gerekse yasal düzenlemelerin olumlu etkisi 2017 yılı ilk dokuz ayı boyunca da sürmüş görünmektedir. Ancak bazı vergi indirimlerinin geçici süreli olması talep yönlü olumlu gidişi yavaşlatma potansiyeline sahiptir.

\*Kaynak: Gyoder Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3. Çeyrek Raporu



Değerlemesi yapılan taşınmazlar Kayseri – Ankara karayolu üzerinde konumlu olup bu bölgede tarımsal araziler ve sanayi tipi arsalar yoğunluktadır. Bölgede küçük ve orta ölçekte işletmeler, konut yapılaşması olarak TOKİ yatırımlarının olduğu görülmüştür. Bölgede yola yakın, imarlı-imarlısız arazilerin yatırım amaçlı; iç kısımlarda yer alan arazilerin tarımsal amaçlı pazarlandığı gözlemlenmiştir. Bölgede gerçekleşen satışlara, kurdaki dalgalanmalar, yüksek enflasyon ve işsizlik oranları negatif yönde etki etmektedir.

## 5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1.GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Ekspertiz konusu gayrimenkul; Süksün Zafer Mahallesi Sedef Bulvarı Karsu Tekstil Fabrikası No:146 İncesu / Kayseri adresinde bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkul Sedef Bulvarı üzerinde bulunmaktadır. Gayrimenkulün üzerinde bulunduğu Sedef Bulvarı Kayseri – Ankara şehirlerarası karayoludur. Taşınmaza Kayseri Şehir Merkezinden batı istikametinde devam edilip şehir merkezi çıkışında bulunan Boğazköprü Kavşağından Ankara, Kırşehir Yoluna dönülür bu yoldan yaklaşık 8 km devam edilerek ulaşılır. Taşınmazın şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 24 Km dir. Mevkie ulaşım özel ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Bölge, 3. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

- Kayseri-Ankara karayolu üzerinde konumludur.
- Bölgede küçük ve orta ölçekli işletmeler ve tarım arazileri mevcuttur.
- Bölgede sanayi yerleşim alanlarının yanı sıra konut yerleşim alanları da mevcuttur.



## 5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

•Değerlemesi yapılan taşınmaz, İncesu İlçesinde, 212 Ada, 3 Parsel "KARSU TEKSTİL FABRİKASI VE ARSASI" vasıflı ana taşınmazdır.

•İmar planına ilişkin gelişmeler aşağıda 5.3.2.3 bölümünde anlatılmaktadır.

•Topografyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 3. derece deprem bölgesinde konumlandıkları.

### 5.2.1.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertiz konusu gayrimenkul 311.739,34 m<sup>2</sup> arsa ve üzerinde bulunan Karsu Tekstil Fabrikasıdır. Söz konusu fabrika kapsamında 5 adet işletme dairesi, idare binası, yemekhane binası, boyahane binası, kazan dairesi, arıtılmış su deposu, su arıtma havuzları, kimyasal arıtma, trafo, atık deposu, klima binası ve nizamiye binası yer almaktadır. Söz konusu binaların yapım yılları farklıdır. Fabrikanın ilk üç işletme binası yaklaşık olarak 40 yıllıktır.

İdari bina: İdari bina zemin + 1 normal kattan meydana gelmektedir. İdari bina yemekhane binası ile bitişik olup yemekhane binası zemin kattan meydana gelmektedir. Binanın zemin katında yemekhane, mutfak, misafirhane, kiler, soğuk hava deposu, soyunma odaları, kantin ve l-wc bulunmaktadır. İdare binasının 1. normal katında çalışma odaları, muhasebe odaları, yönetici odaları ve lv-wc bulunmaktadır. Binanın zemin döşemesi ıslak mekânlarda, mutfak, yemekhane bölümünde seramik, soyunma odası bölümünde dökme mozaik, ofis ve odalarda laminat parke kaplamadır. İdare binası merkezi doğalgaz sistemi ile ısıtılmaktadır. Binanın toplam yüzölçümü brüt 1.538 m<sup>2</sup> dir.

*\*Ana taşınmaz üzerinde iki ana işletme binası bulunmakta olup ilk binada 1. Daire, 2. Daire, 3. Daire ve 5. Daire (işletme kısımları) mevcuttur. İkinci işletme binasında ise 4. Daire mevcuttur.*

1. Daire Binası: Bina fabrikanın ilk iplikhane binası olup yaklaşık olarak 40 yıllıktır. Bina 2. ve 3. İplikhane binaları ile bitişik olarak inşa edilmiştir. Bina içerisinde üretim bölümleri, idari bölüm, havalandırma ve santral odası, trafo odası, atölyeler, filtre istasyonları, laboratuvar ve yağ odası bulunmaktadır. Binanın kuzeydoğu cephesinde zemin + 1 normal katlı idare bölümü bulunmaktadır. İdare bölümünde AR-GE ve planlama ofisleri, eğitim salonu, yönetici odaları, çalışma odaları ve sekreter bölümü bulunmaktadır. İplikhane kendi içerisinde farklı kullanım alanlarına sahiptir. Bu alanlar, Ambalaj sahası, Hammadde depo ve ambarları, telef odası, antrepo hangarı, mescit, dinlenme alanları, örgü ambarı bulunmaktadır. Binanın çatısı çelik, kolonları betonarmedir. Binanın güney batı cephesi doğal taş kaplamadır. Yaklaşık 12.766 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

2.Daire Binası: Bina üretim alanı, klima odaları, filtre istasyonları, kompresör odası, trafo, usta odası, işçi dinlenme bölümleri, atölye ve bakım odaları alanlarından meydana gelmektedir. Binanın çatısı çelik, kolonları betonarmedir. 2. İşletme yaklaşık olarak 8.873 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

3.Daire Binası: Bina üretim alanı, klima odaları, kompresör odası, bakım ünitesi ve iplik işleme bölümlerinden meydana gelmektedir. Binanın çatısı çelik, kolonları betonarmedir. Binanın tavanı yalıtımlıdır. Yaklaşık olarak 8.562 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

5.Daire Binası: Bina depo bölümlerinden meydana gelmektedir. Binanın çatısı çelik, kolonları betonarmedir. Binanın tavanı yalıtımlıdır. Yaklaşık olarak 6.857 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

*\*Bu hangarların genelinde kolonlar betonarme prefabrik, çatısı çelik kirişler üzeri sac kaplamadır. Hangarların tavanı ısı yalıtımlı panel asma tavanıdır. Hangarların zemin kaplaması vakumlu betondur. Tesiste yangın koruma sistemi ve alarm bulunmaktadır. Bu bölümün toplam yüzölçümü yaklaşık brüt 37058 m<sup>2</sup> dir.*

4.Daire Binası: Söz konusu iplikhane yaklaşık olarak 15 yıllıktır. Bina bitişik nizam 31 adet hangardan meydana gelmektedir. Kolonlar arasındaki boşluk 8'er metre olup binanın toplam uzunluğu 250 metre, eni 81 metredir. Binanın toplam yüzölçümü brüt 20.250 m<sup>2</sup> dir. Bina betonarme prefabrik olarak yapılmıştır. Çatısı betonarme kirişler üzeri sandviç panel çatıdır. Zemin kaplaması vakumlu betondur. Bina içerisinde, üretim bölümü, klima santralleri, bakım odaları, trafo, dişli odası, masura odası, inventör, bobin odaları, ofisler, yükleme ambarı bölümleri bulunmaktadır. Hangar bölümleri vakumlu beton diğer bölümler karo mozaik kaplamadır. Binada yangın alarm sistemi bulunmaktadır. Binanın kuzey doğusuna sonradan bitişik olarak inşa edilmiş klima ve trafo binası ve 50 m<sup>2</sup> ek yapı bulunmaktadır. Klima ve trafo binası betonarme sistemle

yapılmış olup yaklaşık 980 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. 4. Daire toplamda yaklaşık 21.280 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Boyahane binası: Bina bitişik olarak inşa edilmiş 2 bölümden meydana gelmektedir. Bir bölüm zemin + 2 normal katlı iken diğer bölüm zemin kattan meydana gelmiştir. Zemin + 1. Normal kat + çatı katlı olarak inşa edilmiştir. Binanın zemin oturumu 775 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup çatı katı 310 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Binanın bitişiğinde bulunan boyahane hangarı 850 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup çatısı çelik, kolonları betonarmedir. Ayrıca binaya bitişik olarak inşa edilmiş trafo bölümü bulunmakta olup yüzölçümü 57 m<sup>2</sup> dir. Bu bölümde toplam 2.767 m<sup>2</sup> kapalı alan bulunmaktadır.

Kimyevi depo: Boyahane binasının yanında bulunan depo binası zemin kattan meydana gelmektedir. Bina betonarme sistemle yapılmıştır. Binanın dış cephesi dış cephe boyasıdır. Binanın zemini şap betondur. Bina yaklaşık olarak 680 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Atık (hurda) deposu: Depo binası zemin kattan meydana gelmektedir. Bina betonarme sistemle yapılmıştır. Binanın dış cephesi dış cephe boyasıdır. Binanın zemini şap betondur. Bina yaklaşık olarak 250 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Kimyasal arıtma yapısı: Tamamen betonarme yapıda olup kimyasal arıtma sistemine özel inşa edilmiş üzeri açık yapıdır. Yapı yaklaşık 360 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Kazan dairesi: Bina betonarme sistemle inşa edilmiştir. Bina bodrum + zemin kattan meydana gelmektedir. Binanın zemin döşemesi şap betondur. Kazan dairesinde 4 adet kazan bulunmaktadır. Binanın bodrum katında, hidrofor, su yumuşatma cihazları ve tanklar bulunmaktadır. Binanın çatısı kiremit çatıdır. Kazan dairesi toplam 680 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Ayrıca kazan dairesine bitişik olarak inşa edilmiş 50 m<sup>2</sup> alan sahip atölye binası bulunmaktadır.

Arıtılmış su deposu: Bina betonarme sistemle yapılmış olup zemin kattan meydana gelmektedir. Binanın toplam yüzölçümü brüt 300 m<sup>2</sup> dir.

Su arıtma havuzları: Bu bölümde toplam 4 adet pis su arıtma havuzu bulunmaktadır. Havuzlar 510 m<sup>2</sup>, 775 m<sup>2</sup>, 710 m<sup>2</sup> ve 700 m<sup>2</sup> yüzölçümlerine sahiptir.

Nizamiye binası: Bina 75 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup zemin kattan meydana gelmektedir. Dış cephesi doğal taş kaplamadır. Bina fabrika girişinde bulunan kemer ile birleşik olarak inşa edilmiştir. Çatısı kiremit kaplamadır.

**\*Fabrika içerisinde bulunan yapıların toplam alanı 67.733 m<sup>2</sup> olup 64.678 m<sup>2</sup>' si kapalı alan, 3.055 m<sup>2</sup>' si arıtma tesisidir.**

Ekspertiz konusu taşınmaz Kayseri-Ankara Yolu kenarında bulunmakta olup bu yola yaklaşık 580 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu 212 Ada 3 Parsel 311.736,34 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde bulunan fabrika; 5 adet iplikhane işletmesi, idare ve yemekhane binaları, hammadde ve ambalajlı ürün depoları, boyahane, kazan dairesi, su arıtma tesisi ve depoları, eski makine deposu, hurda deposu, trafo, klima binası ve nizamiye binasından meydana gelmektedir. Parsel topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Bu arazi içerisinde çam ağaçları dikilidir. Fabrikanın Kayseri – Ankara Yoluna olan cephesi beton bahçe duvarı üzeri demir korkuluk ile, diğer cepheleri beton direk ve fens teli ile çevrilidir. Parselin yola cephesi boyunca eski çam ağaçları bulunmaktadır.

## **5.2.2.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ**

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

### **EK 1 - FOTOĞRAFLAR**

### 5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

#### 5.3.1.TAPU İNCELEMELERİ

##### 5.3.1.1.TAPU KAYITLARI

İLİ	:	KAYSERİ
İLÇESİ	:	İNCESU
MAHALLESİ	:	SÜKSÜNCUMHURİYET
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	
ADA/PARSEL	:	212 ADA / 3 PARSEL
YÜZÖLÇÜMÜ	:	311739.34 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	:	KARSU TEKSTİL FABRİKASI VE ARSASI
YEVMIYE NO	:	935
CİLT NO	:	22
SAHİFE NO	:	2205
EDİNİM TARİHİ	:	30.09.2004
EDİNİM SEBEBİ	:	İFRAZ İŞLEMİ
MALİK	:	KARSU TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
TAPU CİNSİ	:	CİNS TASHİHLİ

##### 5.3.1.2.TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

**\*DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR**

Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, 12.12.2017 tarihinde, saat 11:53' de alınan tapu kayıt örneği belgelerine göre konu mülk üzerinde;

\*BEYAN: 3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.

\*İRTİFAK HAKKI: A.M:1093.82M2 MİKTARDAKİ KISIM ÜZERİNDE MOLU İNŞAAT ENERJİ VE YAPI ENDÜST. AŞ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.

\*İRTİFAK HAKKI: B.M:BOTAŞ LEHİNE 4818.32M2 KISIM DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. Takyidat bilgileri bulunmaktadır.

##### EK: 2: YAZILI TAKYİDAT

#### 5.3.2.BELEDİYE İNCELEMESİ

##### 5.3.2.1İMAR DURUMU

22.12.2017 tarihinde taşınmazların bağlı olduğu "İncesu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde" yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumu aşağıdaki gibidir. 1/1000 ölçekli plana göre taşınmazların; "Sanayi Tesis Alanı" lejantında, E: 0.50 yapılaşma şartlarına sahiptir.

### 5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Konu taşınmazlarla ilgili yapılan resmi daire incelemelerinde; İncesu Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parselin imar planına göre "Sanayi Tesis Alanı" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Gayrimenkulün üzerinde bulunan yapılara ait İncesu Belediyesi tarafından verilmiş ruhsat belgeleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

RUHSAT		YAPI KULLANMA		VERİLİŞ NEDENİ	ALAN (m <sup>2</sup> )	AÇIKLAMA
TARİH	SAYI	TARİH	SAYI			
25.01.1988	5/4	-	-	Yapı İlavesi	8935	Fabrika Binası
02.09.1993	1993/20-03	-	-	Yeni Yapı	15138	Kazan Dairesi, Ambar, Telef Ambarı, İşletme, Atölye
02.09.1993	1993/20-03	-	-	Yeni Yapı	577	Yemekhane, Kapı kontrol
02.09.1993	1993/20-03	-	-	Yeni Yapı	4320	İdari Bina, Boyahane, Tuvalet, İşçi Odası
07.10.1993	1993/20-04	23.03.1994	2-2-20	İlave Yapı	5230	Fabrika Binası
20.10.1995	1995/20-06	23.12.1996	1-1-20	İlave Yapı	13269	Fabrika Binası
11.09.1997	1997/8	-	-	Yeni Yapı	2550	Ek Tesis
17.08.2004	2004/07	01.06.2005	2005/02	İlave Yapı	1800	İlave ambar inşaatı
06.10.2004	2004/9	01.06.2005	2005/01	İlave Yapı	334	İlave boyahane

### 5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

İncesu Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

### 5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

**YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Talep kapsamında değildir.

### 5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	*Herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	*İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur.

## 5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

**EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılamamaktadır.

### EK 3- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

## 6.DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1.DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

**MALİYET YÖNTEMİ:** Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda 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.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bununla birlikte gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:** Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

## 6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

## 6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

### ➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Parselin İmar Sınırları içerisinde olması,
- Ulaşım Kolaylığı,
- Fabrikanın uzun zamandır faaliyette olması.

### ➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.

- Tekstil fabrikasının yasal evraklar üzerinden hesaplanan alanı ile mevcut alanının farklılık olması.

## 6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemesi istenilen gayrimenkullerle ortak temel özelliklere sahip yeterli miktarda karşılaştırılabilir emsal örnek tespit edildiğinden dolayı "Emsal Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.

Emsal Yaklaşımında kabul edilen Arsa değeri belirlenirken Piyasa Değeri Analizi verileri yeterli düzeyde ve karşılaştırılabilir nitelikte olduğu için söz konusu yöntem kullanılmıştır. Aynı zamanda bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların değer tespitinde "Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yapıların arsası ile bir bütün olması, bağımsız olarak değerlendirilmelerinin (alım-satım) mümkün olmaması ve yapılara emsal teşkil edecek benzer özellikte emsal bulunamayacağı için yapıların değeri "Maliyet Yöntemi" ile tespit edilmiştir.

## 6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Konu taşınmazın değerlemesinde emsal yaklaşım yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yer alan satılık emsallerden faydalanılmıştır. Emsaller imarlı veya imarsız, sanayi tipi yapılaşmanın yapılabileceği arsalar seçilmiştir. Bölgede yer alan benzer özellikteki emsaller arasında fiyat farklılıkları görülmüş ancak piyasa şartlarına uygun, gerçekçi fiyatlara sahip emsaller tercih edilmiştir. Seçilen emsaller üzerinden yola çıkılarak değerlendirme konusu taşınmaza nihai değer takdir edilmiştir.

Ana gayrimenkul üzerinde yer alan yapıların değeri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2017 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliği fiyatlarına yıpranma payı uygulanarak tespit edilmiştir.

### **ARSA EMSALLERİ**

**Emsal-1:** Taşınmaza yakın konumda, ana yola 50 m cepheli 10.115 m<sup>2</sup> alanlı tarla için 725.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (72 TL/m<sup>2</sup>) Platin Gayrimenkul 0352 235 46 66

**Emsal-2:** Taşınmaza yakın konumda, benzer imar özelliklerine sahip 4.855 m<sup>2</sup> alanlı kadastro parselinin 200.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (41 TL/m<sup>2</sup>) Kimsesizler Emlak 0352 691 3545  
\*Emsalin ana yola cephesi yoktur.

**Emsal-3:** Taşınmaza yakın konumda, benzer imar özelliklerine sahip 6837m<sup>2</sup> ve 9189 m<sup>2</sup> alanlı iki adet kadastro parselinin 670.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (42 TL/m<sup>2</sup>) Sıla Gayrimenkul 0352 336 656 63 \*Emsalin ana yola cephesi yoktur

**Emsal-4:** Taşınmaza yakın konumda, benzer imar özelliklerine sahip 10.375 m<sup>2</sup> alanlı kadastro parselinin 375.000 TL satış fiyatı bulunmaktadır. (36 TL/m<sup>2</sup>) Atılım Gayrimenkul 0352 240 01 21  
\*Emsalin ana yola cephesi yoktur

### **Değerlendirme:**

Ekspertize konu taşınmazın imar planı içinde olması parsel büyüklüğü, konumu, cephesi olumlu ve olumsuz özellikleri irdelenerek bölgede bulunan benzer türdeki emsaller ayrı ayrı incelenmiş olup Ekspertiz konusu gayrimenkulün arsası için Emsal yaklaşım metodu tercih edilmiştir. Bu durumda

bulunan emsaller göz önüne alınarak konu taşınmaz için arsa birim m<sup>2</sup> çevre düzeni ve peyzaj bedeli göz önünde bulundurularak fiyatı 90 TL/m<sup>2</sup> olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Arsa üzerinde bulunan yapılar için ise Maliyet Analizi yöntemi kullanılmıştır.

## 6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

### 6.6.1.EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Raporun 6.5. başlığı altında verilen emsallerden yola çıkılarak değerlendirme konusu 212 ada 3 parsel nolu taşınmazın arsa birim m<sup>2</sup> fiyatı 90 TL/m<sup>2</sup> olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Hesap detayı:

$$*311,739.00 \text{ m}^2 \times 90 \text{ TL/m}^2 = \sim 28.056.510 \text{ TL}$$

### 6.6.2.MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu arsa ve üzerinde yer alan yapıların değer tespitleri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

212/3(ARSA)	311.739	90	28.056.541
İDARİ BİNA	1.538	555	853.590
NİZAMİYE	75	555	41.625
1-2-3-5. DAİRELER	37.058	400	14.823.200
4. İŞLETME	21.280	425	9.044.000
BOYAHANE	2.767	400	1.106.800
KAZAN DAİRESİ	680	400	272.000
KLİMA BİNASI	680	335	227.800
SU DEPOSU	300	335	100.500
ATIK DEPOSU	250	335	83.750
ATÖLYE	50	255	12.750
KİMYASAL ARITMA	360	255	91.800
SU ARITMA HAV.	2.695	255	687.225
	67.733	<b>TOPLAM</b>	<b>55.401.581</b>

\*Değerleme konusu "KARSU TEKSTİL FABRİKASI VE ARSASI" vasıflı taşınmaz için toplam değer olarak **55,400,000 TL** tahmin ve takdir edilmiştir.

### 6.6.3.GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Talep kapsamında değildir.

## 6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Talep kapsamında değildir.

## 6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

## 6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu taşınmaz için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemleri kullanılmıştır.

## 6.10.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Talep kapsamında değildir.

## 6.11.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bağımsız ve bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.



## 6.12.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

### 7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu yapıların yasal belgeleri (proje-iskân) üzerinden toplam alanı **67,733 m<sup>2</sup>** dir.

## 8.SONUÇ

### 8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

### 8.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın nihai değeri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

KAYSERİ-İNCESU	ALAN(M2)	SATIŞ DEĞERİ/TL	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL/TL	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ/USD
212 ADA 3 PARSEL	67733	55.400.000	65.372.000	14.540.682

\*(28.12.2017 tarihi, itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 3.81.-TL olarak alınmıştır.).

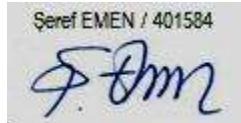
### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ertugrul ÇİNPOLAT  
SPK Lisans NO:406908  
Değerleme Uzmanı



### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN  
SPK LİSANS NO:401584  
Harita Mühendisi



## EK 3 - LİSANSLAR

### DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 12.07.2007 No : 40909

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.2) uyarınca

**Ertugrul ÇİNPOLAT**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Talha ERTEGAY YILGIZ  
GENEL MÜDÜR



### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011 No : 401584

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Şeref EMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İsmail ARİKAN  
GENEL SEKRETER



  
E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

