



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

3 Adet Parsel

Bünyan / Kayseri

2022C115 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan / Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Bünyan'da konumlu olan **"3 Adet Parsel"**in pazar değerine yönelik **2022C115** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 45.005,10 m² yüz ölçümüne sahip 3 parselden oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.710.000.-TL	Birmilyonyediyüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.846.800.-TL	Birmilyonsekizyüzkırkaltıbinsekizyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 1.900.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.05.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	24
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44
Ekler	47

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel, Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel Bünyan/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel, Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2570 parsel: 42.400,00 m ² 386 ada 4 parsel: 1.661,23 m ² 389 ada 1 parsel: 943,87 m ²
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel 23.10.2017 onay tarihli 1/25.000 ölçekli "Kayseri Nazım İmar Planı" kapsamında "Tarım Alanı", 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel 1987 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Bünyan Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. Konu taşınmazların yapılaşma koşulları "3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	2570 parsel için "Tarım Alanı", 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parseller için "Konut Alanı"

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM DEĞERİ	2570 parsel: 25,00 TL/m ² 386 ada 4 parsel: 300,00 TL/m ² 389 ada 1 parsel: 160,00 TL/m ²
-------------------	--

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı (2570 parsel ve 389 ada 1 parsel)
RAPOR TARİHİ	27.05.2022

DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.710.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.846.800.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C115 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel ve Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Simay SEÇGİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel ve Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri verilmiş olup 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. Km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

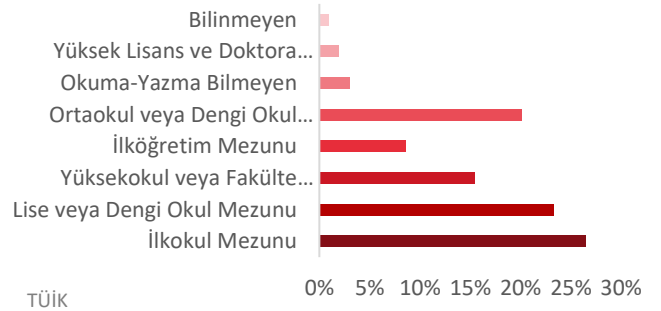
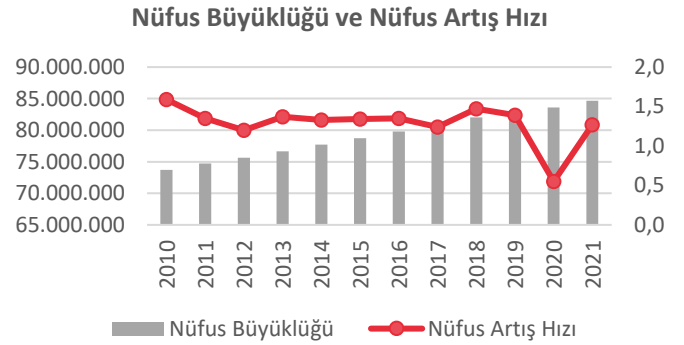
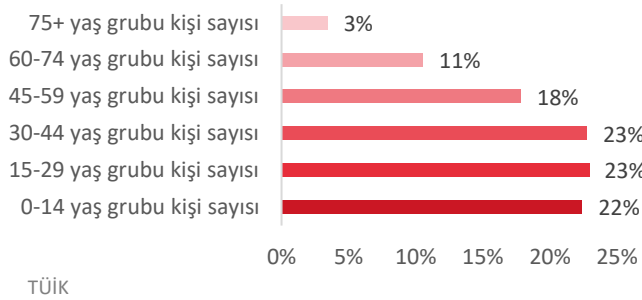
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

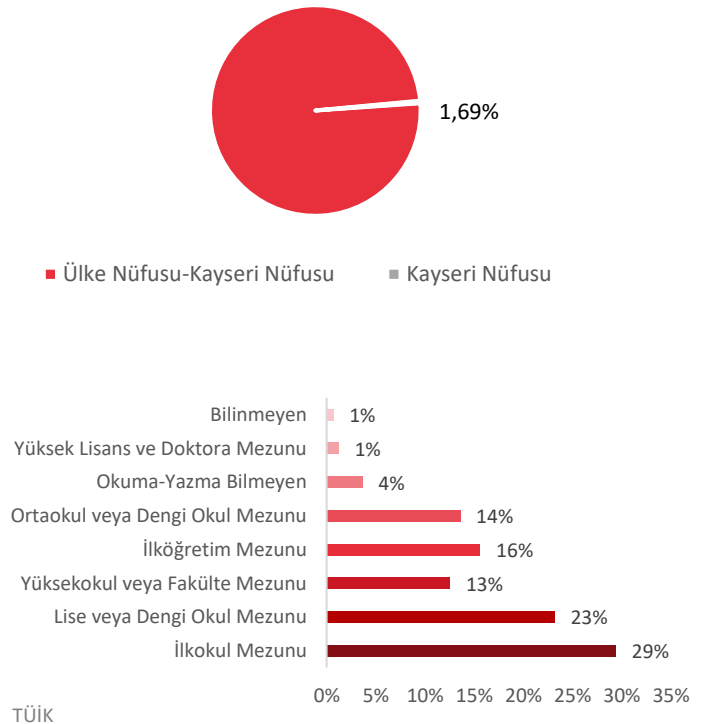
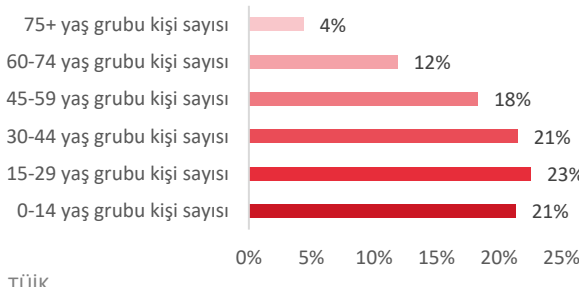
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

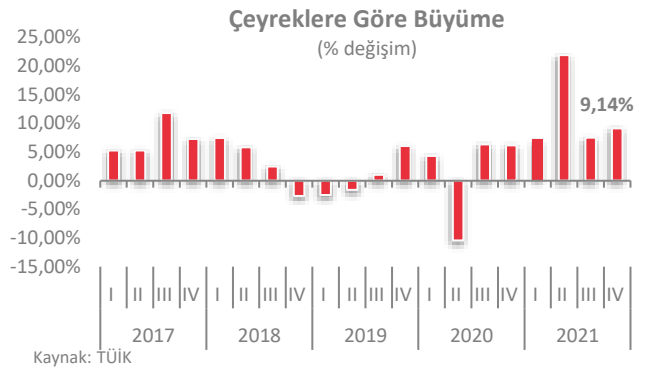
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

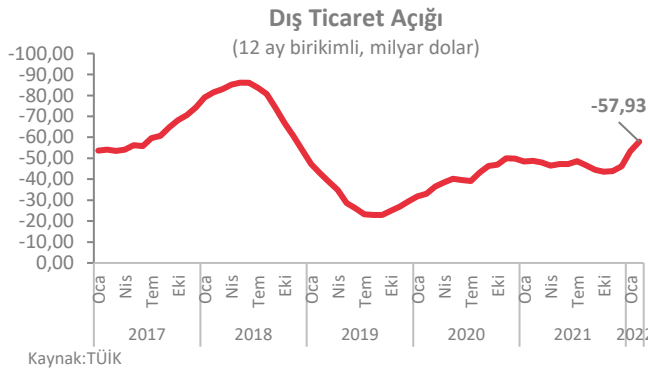


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri		
İlçesi	Bünyan		
Mahallesi	Büyüktuzhisar	Büyüktuzhisar/Lale	Büyüktuzhisar/Lale
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Yaylapınarı	Köyiçi	Köyiçi
Ada No	-	386	389
Parsel No	2570	4	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Kantar ve Arsası	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	42.400 m ²	1.661,23 m ²	943,87 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.10 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

2570 Parsel:

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme (05.11.2018 tarih ve 5595 yevmiye no)

*2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre; "Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracakları araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir."

** Kayseri TEİAŞ 11. Bölge Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel üzerinde kamulaştırma işleminin olduğu ve söz konusu işlemin bekleme sürecinde olup kamulaştırma işleminin Kayseri Kadastro Müdürlüğünde onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 2570 parsel üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine ilişkin beyan kaydı bulunmaktadır. Söz konusu beyan kaydı taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parselin üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 2570 no.lu parselin üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine ilişkin beyan bulunmaktadır. Söz konusu beyan kaydına yönelik işlemin tamamlanması akabinde değerleme konusu taşınmazın değerinin etkileneceği düşünülmektedir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-10:58

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2570
Tasınmaz Kimlik No:	52631469	AT Yüzölçümü(m2):	42400.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BUYUKTUZHISAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	YAYLAPINARI	Blok/Kat/Dış/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	26/2531	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre. Belirtme)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Bünyan - 05-11-2018 10:17 - 5595	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistemi No	Malik	E/Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148850490	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	42400.00	42400.00	Satış 26-11-1997 807	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eUJWfA1IKC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:58

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	388/4
Tasınmaz Kimlik No:	81756549	AT Yüzölçümü(m2):	1661.23
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜKTUZHİSAR/LELE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyü	Blot/Kat/Giriş/BBNo:	
Çizim/Sayfa No:	5/489	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Kantar Ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerime	Tenkin Sebebi-Tarih-Yerime
243868313	(SN:7760233) KAYSERİ GEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1661.23	1661.23	3402 S.Yem 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tesvili 19-07-2013 2047	-

1 / 2

Bu belgeyi **akıllı telefonunuzdan** karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 46YzYm2W6pCE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	389/1
Tasınmaz Kimlik No:	81756551	AT Yüzölçümü(m2):	943.87
İl/İlçe:	KAYSERİ/BUNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bunyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BUYUKTUZHISAR/LALE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyüğü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/528	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yenmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yenmiye
243868321	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	943.87	943.87	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 19-07-2013: 2047	-

1 / 2

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

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

2 / 2

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazlardan 2570 parselin bulunduğu bölgede genellikle tarım arazileri bulunmakta olup 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsellerin bulunduğu bölgede genellikle ayırık nizam 2 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

2570 Parsel:

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli “Kayseri Nazım İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandi: Tarım Alanı

Plan Notları

- Bu alanlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. İfraz edilecek parsellerin bir kadastro yoluna cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz edilmiş parselin yola cephesi 15 metre, derinliği 20 metreden az olamaz.
- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı’nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Yapılaşma için kadastro yoluna genişlik şartı aranmaksızın yola cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunlara bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında

uygulanacak projeler, kırsal kalkınma ve destekleme projeleri gibi) destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında, bu hükümlerde belirlenen inşaat alanı %50 oranında arttırılabilir.

Mutlak Tarım Arazileri

- Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hali hazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

- Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

- Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.
- Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için il gıda tarım ve hayvancılık müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım 40 arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 m²'yi; maksimum bina yüksekliği 7,50 m.'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 metrekareyi

geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,30

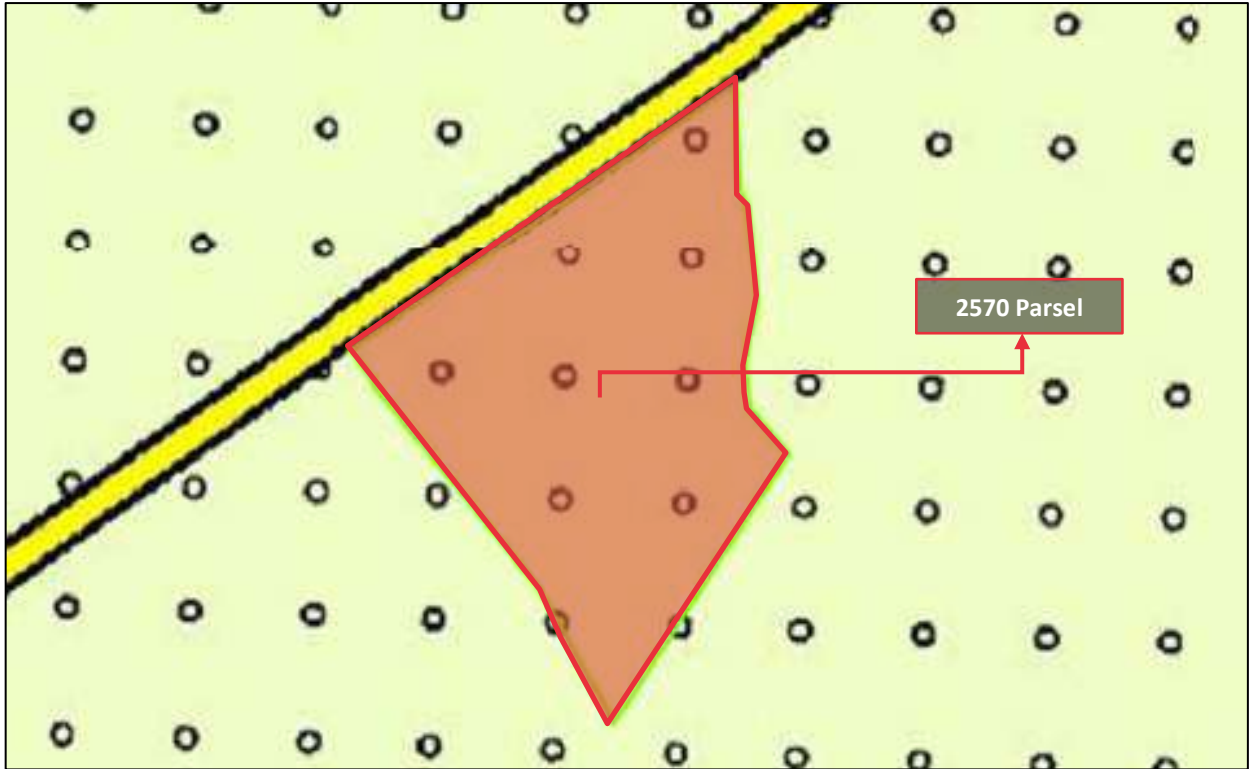
Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Örtü Altı Tarım Arazileri

- İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Sabit yapı niteliğinde olmayan, doğal toprak üzerinde yer alan seralar emsale dahil değildir. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 3.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.



386 Ada 4 Parsel ve 389 Ada 1 Parsel

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Bünyan Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 1989

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- E: 0,60
- TAKS: 0,30
- H_{maks}: 2 kat

*Bünyan Belediyesi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 389 ada 1 parselin yaklaşık 500,00 m² yola terki olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15-16 madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın terk işlemini gerçekleştirmeden parselin üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir.

**Değerleme konusu taşınmazların arasından yaklaşık 210,00 m² yol geçmekte olup 386 ada, 4 parsel ve 389 ada, 1 parselin tevhit olmaları durumunda yol ihdas olarak parsel alanlarına dahil edilecektir. Söz konusu bilgiler Bünyan Belediyesi'nden öğrenilmiştir.

Plan Notları

- Bu planın onayından önce yapılmış ve/veya ruhsatlandırılmış yapıların bulunduğu alanlarda mevcut yapının mücavirindeki parsellerdeki teşekküllere göre imar planında öngörülen yapı düzeninden farklı olarak ayrıık, ikiz, blok veya bitişik nizam yapı yapılabilmesi belediye iznine tabi olup, planda belirtilen inşaat alanı esas alınacaktır.





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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel 23.10.2017 onay tarihli, 1/25.000 ölçekli “Kayseri Nazım Uygulama İmar Planı” kapsamında “Tarım Alanı” lejandında kalmakta, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel 1989 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Bünyan Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup h_{maks} : 2 kat, E: 0,60 ve TAKS: 0,30 yapılaşma koşullarına sahiptir. Bünyan Belediyesi’nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği öğrenilmiştir.

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

Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belgeye ulaşılamamıştır. Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlardan 386 ada 4 parsel üzerindeki yapının kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra parsel üzerinde bulunan yapının, imar durumu lejantıyla uyumsuz olmasından dolayı parsel üzerindeki yapı değerlendirme çalışmasında dahil edilmemiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel “Tarla” ve 389 da 1 parsel “Arsa” niteliğinde olup söz konusu parseller için ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel ise cins tashihi işlemini yaparak yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulere ait tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak belediye arşivinde ve tapu kaydında herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

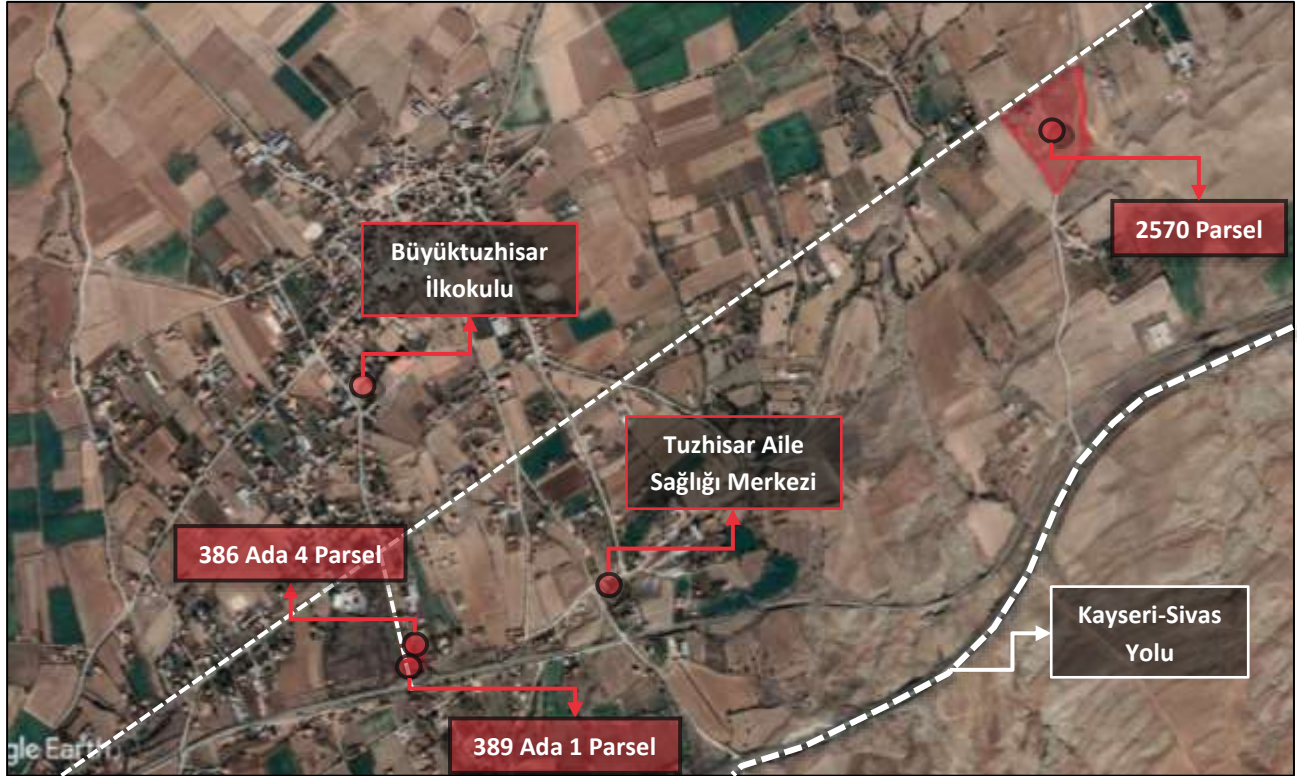
Gayrimenkullerin açık adresi: Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel ve Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel Bünyan/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri'nin Bünyan ilçesinde konumlanmaktadır. İlçenin kuzeyinde Sarioğlan ve Akkışla, güneyinde Tomarza ve Talas, doğusunda Pınarbaşı, batısında Kocasinan ve Melikgazi ilçeleri ile sınırlıdır. İlçenin yerleşimi, 1.900 m yüksekliği olan Koramaz Dağı'nın kuzey yamaçlarıdır. İlçe ekonomisi tarım ve tarıma dayalı ticaret ağırlıklıdır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel Büyüktuzhisar Mahallesi'nin doğusunda Kayseri-Sivas yolu'na yaklaşık 0,70 km mesafede konumlu olup 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi'nin merkezinde Kayseri-Sivas yolu'na yaklaşık 0,60 km mesafede konumlanmaktadır. 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel birbirlerine komşu parseller olup taşınmazlar 2570 parselde yaklaşık 2,50 km mesafede yer almaktadır.

Taşınmazlardan 2570 parsel çevresinde tarım arazileri yer almakta olup 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel çevresinde konut alanları ve tarım arazileri bulunmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede Tuzhisar Aile Sağlığı Merkezi ve Büyüktuzhisar İlkokulu yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bünyan İlçe Merkezi	10,40 km
Kayseri Havalimanı	40,00 km
Kayseri İl Merkezi	45,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

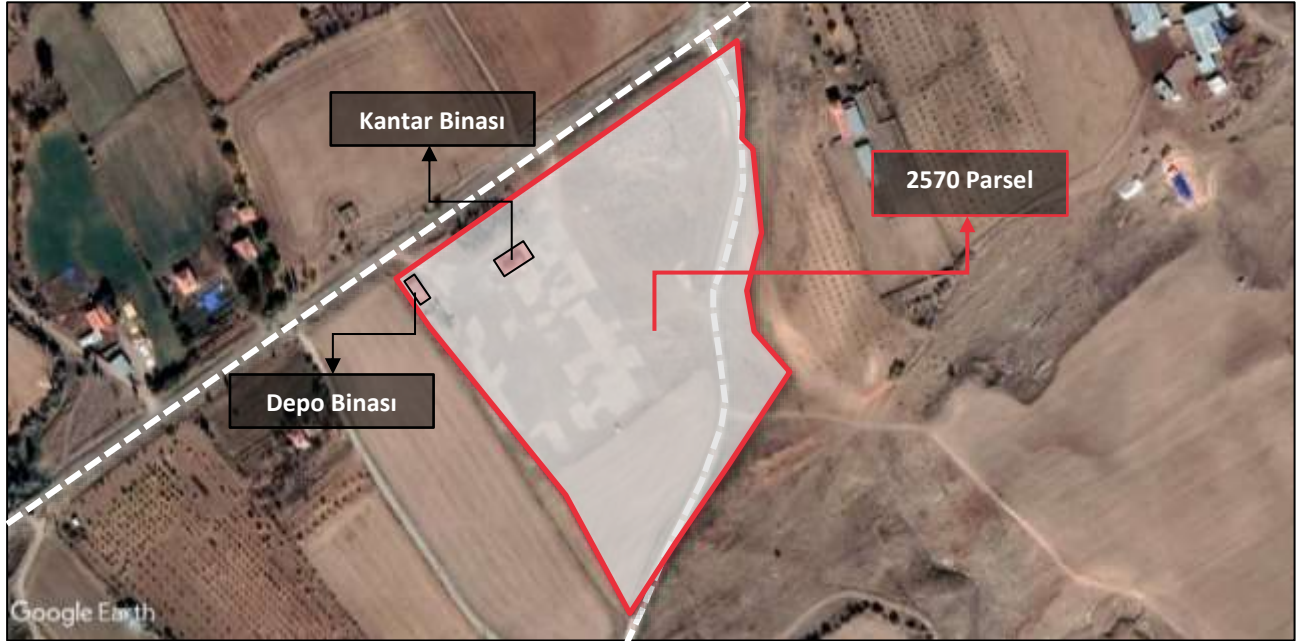
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar Mahallesi, Yaylapınarı mevki, 2570 parsel ve Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, Köyiçi mevki, 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 no.lu parsellerdir. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 44.505,10 m² yüz ölçümüne sahip olup 2570 parsel "Tarla", 386 ada 4 parsel "Kantar ve Arsası" ve 389 ada 1 parsel "Arsa" vasıflıdır.

2570 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 42.400,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz üzerinde mahallinde yapılan incelemelere göre brüt 75,00 m² kantar binası ve 70 m² depo binası bulunmakta olup Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal dosya bulunmamaktadır. Söz konusu yapılar yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmazlara yasal durum değeri verilmemiş olup mevcut durumda değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman yer almamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır.



Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	75,00
Depo Binası	-	70,00

386 Ada 4 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 1.661,23 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın üzerinde tek katlı yığma olarak inşa edilmiş kantar binası bulunmaktadır. Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup yapının, kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz kadastral paftasına göre 33,82 m² kapalı brüt alandan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz harabe durumda olup mevcut durumda kullanılmamaktadır. Taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Taşınmazın üzerinde bulunan kantar binası, mevcut imar planında belirtilen lejantla uyumsuz olması ve harabe durumda olması sebebiyle değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmazın 45,00 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz 389 ada 1 parsel ile komşu durumdadır.



Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	33,82,00

389 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 943,87 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir inşai yapı olmamakla birlikte çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmaz köşe parsel olup 2 tarafı yollara cephelidir. Taşınmaz 386 ada 4 parsel ile komşu parsellerdir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların yasal evrakının olmaması veya güncel imar durumu ile uyumsuz bir fonksiyona sahip olması nedeniyle, binalar değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır. Gayrimenkullerin fiziki özellikleri 5.1 maddesinde açıklanmıştır.

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

Konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların yasal evrakının olmaması veya güncel imar durumu ile uyumsuz bir fonksiyona sahip olması nedeniyle, binalar değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel “Tarla” vasıflı olup üzerinde mahallinde yapılan incelemelere göre brüt 75,00 m² kantar binası bulunmaktadır. Taşınmazın Bünyan Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre herhangi bir yasal dosyası bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 386 ada 4 parsel “Kantar ve arsası” vasıflı olup üzerinde kantar binası bulunmaktadır. Bünyan Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup yapının kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Yapının niteliğinin, mevcut imar planındaki lejantı ile uyumlu olmaması ve atıl durumda olması sebebiyle değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. Taşınmazlardan 389 ada 1 parsel “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel ve 386 ada 4 parsel üzerindeki yapılara ait herhangi bir yasal evrak tespit edilememiş olup söz konusu taşınmazların mevcut imar planı ile uyumsuz olmasından dolayı yapılar yeniden ruhsatlandırılmayacak niteliktedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar ulaşım aksları üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araç ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel 1/1.000 ölçekli “Bünyan Uygulama İmar Planı” kapsamın “Konut Alanı” lejantında kalmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel üzerinde bulunan kantar binası atıl durumda olup mevcut durumda kullanılmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel ve 386 ada 4 parsel üzerinde yer alan yapıların yasal evrakı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel üzerinde TEİAŞ’ın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme beyanı yer almaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge tarımsal faaliyetler için tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, 389 ada 1 parsel üzerinde yapı olmaması 386 ada 4 parsel üzerindeki yapının, mevcut imar planındaki lejantla uyumsuz olması ve yapının atıl olması sebebiyle "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede tarla/arsa kiralamalarına yönelik somut bir piyasa oluşmaması ve konu taşınmaza benzer nitelikteki taşınmazların kiralamasına yönelik yeterli emsal verisine ulaşamamasından ve arsalar için yeterli sayı ve nitelikte emsal bilgisine ulaşılması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Yuvam Gayrimenkul 0530 323 00 24	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 0,60	Satılmış (2 ay önce)	425,00	125.000	294,11	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir.
2	Yuvam Gayrimenkul 0530 323 00 24	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 0,60	Satılmış (2 ay önce)	400,00	115.000	287,50	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir.
3	Muhammet Yıldırım 0531 845 85 78	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 0,60	Satılık	450,00	155.000	344,44	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal taşınmaz daha dezavantajlı bir konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmamaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. * Emsal taşınmaz henüz teklif görmemiştir.
4	Yuvam Gayrimenkul 0530 323 00 24	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 0,60	Satılık	425,00	145.000	341,17	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. * Emsal taşınmaz henüz teklif görmemiştir.
5	Yuvam Gayrimenkul 0530 323 00 24	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 0,60	Satılık	450,00	139.000	308,88	* Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
									* Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmamaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ilçe merkezine yakın olan arsaların daha az tercih edildiği bölgeye hâkim emlakçılar tarafından öğrenilmiştir. Benzer imar lejandına sahip olan arsaların yola cephe durumu, imar lejandı ve ilçe merkezine uzaklığı gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parselin satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 290.-300.-TL/m² aralığında ve 389 ada 1 parselin satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 150.-160.-TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Ada Emlak 0532 737 94 58	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Tarla	-	Satılmış (10 ay önce)	7.300	167.900	23,00	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmaz benzer konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır.
2	Ada Emlak 0532 737 94 58	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Tarla	-	Satılık	29.500	850.000 (740.000)	28,81 (25,08)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmaz benzer konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır.
3	DO&DO Emlak 0533 616 85 44	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Tarla	-	Satılık	15.300	390.000 (350.000)	25,49 (22,87)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz 350.000 TL teklif görmüştür.
4	Davut Çalışkan 0541 690 06 00	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Tarla	-	Satılık	29.500	915.000 (850.000)	31,01 (28,81)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza benzer konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz 850.000 TL teklif görmüştür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer arazilerin imar durumu, yüz ölçümü, yola cephesinin olup olmaması, Kayseri-Sivas Yolu'na mesafesi ve parselin şekli gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arazilerden 2570 no.lu parsel için birim satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 23.-25.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsal Krokisi



Tarla Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU*						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	294,11	287,50	344,44	341,17	308,88
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	10%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	5%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		307,00	316,00	310,00	292,00	293,00

*Karşılaştırma tablosu 386 ada 4 parsel dikkate alınarak düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	23,00	28,81	25,49	31,01
	Pazarlık Payı	0%	-5%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	50%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-15%	-10%	-10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		29,00	25,00	23,00	25,00

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
386 ada 4 parsel	1.661,23	300,00	500.000
389 ada 1 parsel	943,87	160,00	150.000
TOPLAM DEĞERİ			650.000

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2570 parsel	42.400,00	25,00	1.060.000
TOPLAM DEĞERİ			1.060.000

Maliyet Yaklaşımı

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2570 parsel	42.400,00	25,00	1.060.000
TOPLAM DEĞERİ			1.060.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kantar Binası	75,00	2.000	35%	97.500
Depo Binası	70,00	2.000	35%	91.000
TOPLAM DEĞERİ				188.500

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.060.000 TL
Bina Değeri	188.500 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.248.500 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	1.250.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki söz konusu yapılarla yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 2570 parsel için "Tarım Alanı", 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel için "Konut Alanı" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	

Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda			
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin			18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *			8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *			8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI			
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda			18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**			
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda			1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise		1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise		8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri		18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise		1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise		8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri		18%

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu belgeleri müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel “Tarla” ve 389 da 1 parsel “Arsa” niteliğinde olup söz konusu parseller için ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel ise cins tashihi işlemini yaparak yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel ve 389 ada 1 parsel üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 2570 parsel üzerinde 2942 sayılı kanunun 7. Maddesi beyanı bulunmamaktadır. Söz konusu beyan kaydının söz konusu taşınmazın değerine etkisi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 386 ada 4 parsel “kantar ve arsası” niteliğinde ve üzerinde kantar binası yer almakta olup 389 ada 1 parsel “arsa” ve 2570 parsel “tarla” niteliğindedir. Taşınmazların alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.710.000

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, 389 ada 1 parsel üzerinde yapı olmaması 386 ada 4 parsel üzerindeki yapının, mevcut imar planındaki lejantla uyumsuz olması ve yapının atıl olması sebebiyle "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 2570 parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede tarla/arsa kiralamalarına yönelik somut bir piyasa oluşmaması ve konu taşınmaza benzer nitelikteki taşınmazların kiralamasına yönelik yeterli emsal verisine ulaşılamamasından dolayı "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak pazar yaklaşımı hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.710.000.-TL	Birmilyonyediyüzonbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.846.800.-TL	Birmilyonsekizyüzkırkaltıbinsekizyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 1.900.000 TL olarak hesaplanmıştır

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:58



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	0/2570
Taşınmaz Kimlik No:	52631469	AT Yüzölçümü(m2):	42400,00
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BÜYÜKTUZHISAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkit:	YAYLAPINARI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/2531	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lahzar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Bünyan - 05-11-2018 10:17 - 5595	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
148850490	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	42400,00	42400,00	Satış 26-11-1997 807	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eUJWFA1IKC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:58

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	386/4
Taşınmaz Kimlik No:	81756549	AT Yüzölçümü(m2):	1661.23
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Koy Adı:	BÜYÜKTUZHISAR/LALE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köylü	Blok/Kat/Giriş/BE No:	
Cilt/Sayfa No:	5/488	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Kantar Ve Arsa:

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yatırımcı	Terkin Sebebi-Tarih-Yatırımcı
243868313	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1661.23	1661.23	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesvii 19-07-2013 2047	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 46YzYm2W6pCE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	380/1
Tasınmaz Kimlik No:	81756551	AT Yüzölçümü(m2):	943.87
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Yöy Adı:	BÜYÜKTUZHISAR/LALE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyüğü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayı/No:	6/528	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeremiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeremiye
243868321	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	943.87	943.87	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenen Teselli 19-07-2013 2047.	-

1 / 2

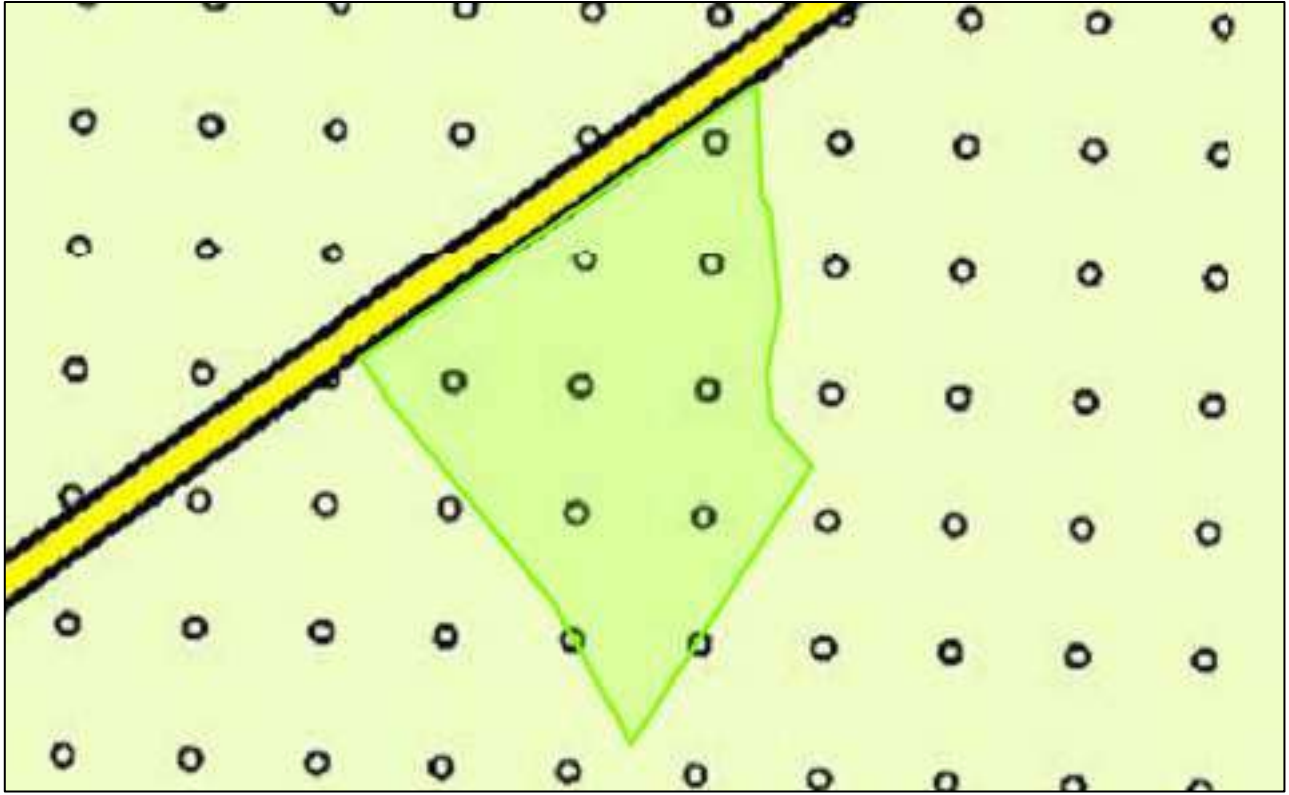
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu

2570 Parsel:



386 Ada 4 Parsel



389 Ada 1 Parsel



Ek 4: Fotoğraflar

386 Ada 4 Parsel ve 389 Ada 1 Parsel



2570 Parsel



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Simay SEÇGİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 15.11.1996		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yan Dal İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Mimarlık / 2018-2021		
İş Tecrübesi	10.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	05.2021-10.2021	Çakanşimşek Planlama Ltd.Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	İYTE Mimarlık Yan Dal Sertifikası NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

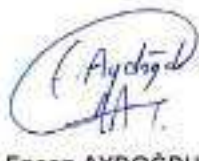
Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul

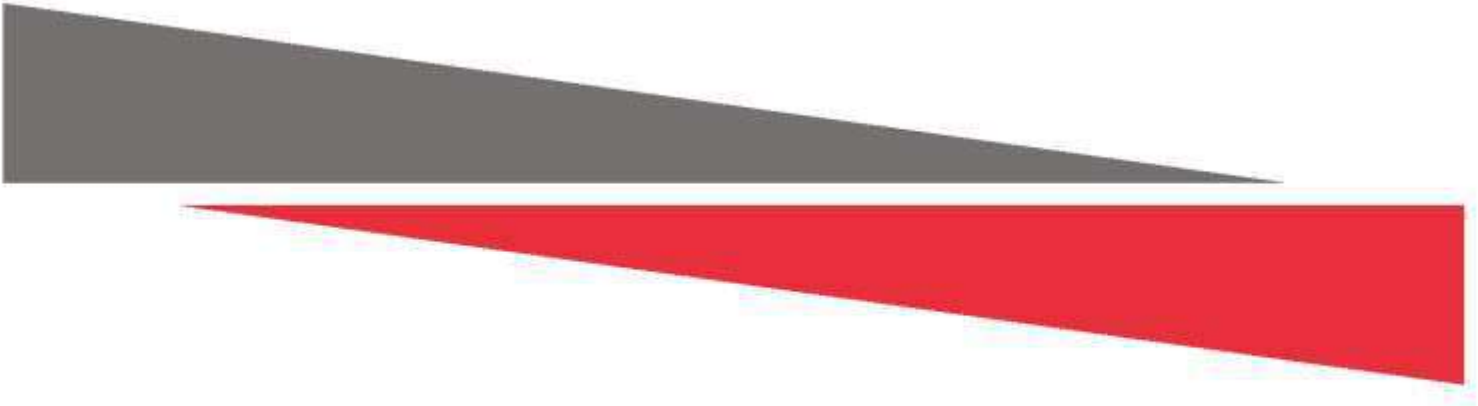
5 Adet Arsa

Değerleme

Bünyan-Melikgazi / Kayseri

Raporu

2022REVC116 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Bünyan ve Melikgazi’de konumlu olan “**5 Adet Arsa**”nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVC116** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 9.354,82 m² yüz ölçümüne sahip 5 parseldir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.955.000 TL	Onbirmilyondokuzyüzellibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.400.400 TL	Onüçmilyondört yüzbindört yüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	26
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	30
SWOT Analizi.....	34
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	51
Ekler	54

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda Bünyan ilçesindeki 951 ada 1 parselle sadece arsa değeri takdir edilmiştir. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:7/2, 951 ada 1 parsel, Bünyan/Kayseri Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:17, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel Bünyan/Kayseri Sarımsaklı Mahallesi, 1028 parsel, Melikgazi/Kayseri	
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Sarımsaklı Mahallesi, 1028 parsel Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Acıöz mevki, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1028 parsel: 717,00 m ² 92 ada 22 parsel: 3.988,20 m ² 92 ada 23 parsel: 99,65 m ²	92 ada 24 parsel:1.151,27 m ² 951 ada 1 parsel: 3.398,70 m ²
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel 23.10.2017 onay tarihli 1/25.000 ölçekli “Kayseri Nazım İmar Planı” kapsamında “Tarım Alanı” lejantında kalmakta olup 92 ada 22 parsel 07.01.2019 onay tarihli 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “İmalathane” lejantında 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel “Ticaret-Konut Alanı” lejantında kalmaktadır. Konu taşınmazların yapılaşma koşulları “3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri” bölümünde detaylandırılmıştır.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	1028 parsel için “Tarım Alanı”, 92 ada 22 parsel için “Depo” ve 92 ada 23, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parseller için “Ticaret-Konut Alanı”	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (92 Ada 22 Parsel)		
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 1	Yapım yılı: 2005
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: -

MEVCUT FONKSİYONLAR	92 ada 22 parsel: Depo Binası	
İNŞAAT ALANI	92 ada 22 parsel: 1.237 m ²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERİ	1028 parsel: 65 TL/m ² 92 ada 22 parsel: 450 TL/m ² 92 ada 23 parsel: 1.400 TL/m ²	92 ada 24 parsel: 1.400 TL/m ² 951 ada 1 parsel: 1.550 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı (1028 parsel, 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel, 951 ada 1 parsel) Maliyet Yaklaşımı (92 ada 22 parsel)	
DEĞER TARİHİ	30.04.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.955.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	13.400.400.-TL	

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C116 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, ve Melikgazi ilçesi, Sarımsaklı Mahallesi, 1028 parsel, Cumhuriyet Mahallesi, Acıöz mevki, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel ve Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Simay SEÇGİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Bünyan ilçesi, ve Melikgazi ilçesi, Sarımsaklı Mahallesi, 1028 parsel, Cumhuriyet Mahallesi, Acıöz mevki, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel ve Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri verilmiş olup 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. Km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

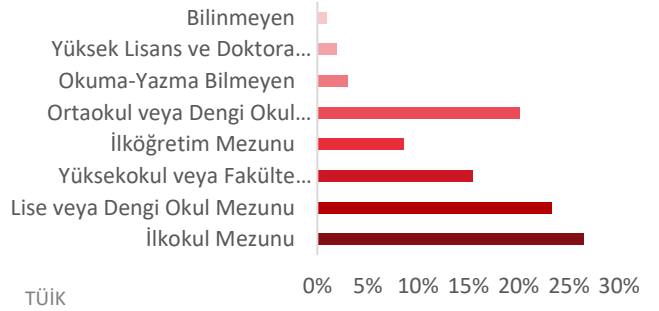
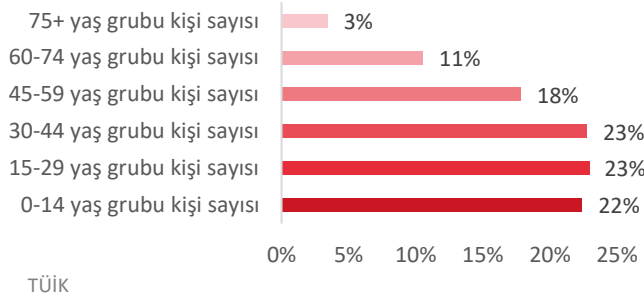
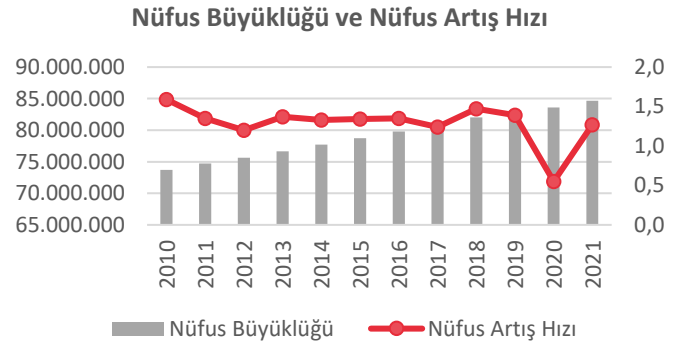
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

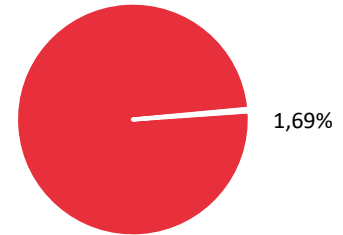
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



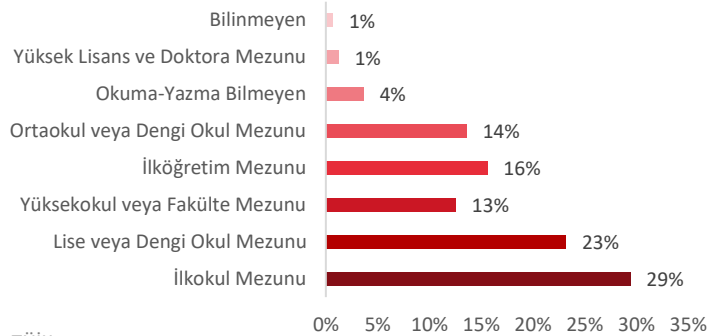
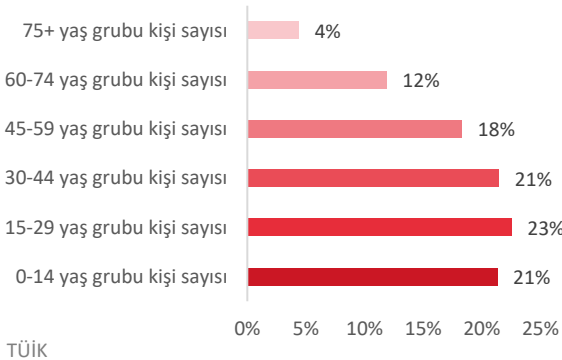
Kayseri

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

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

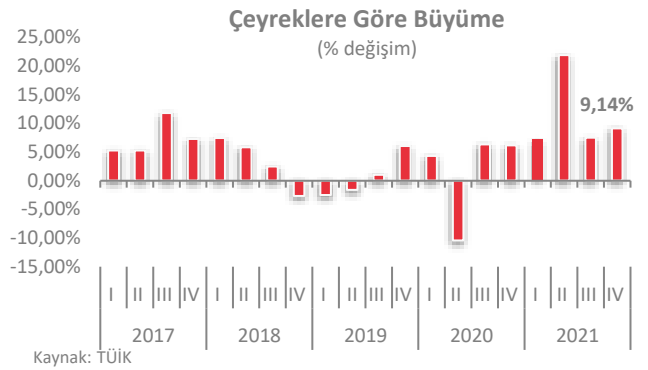


■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

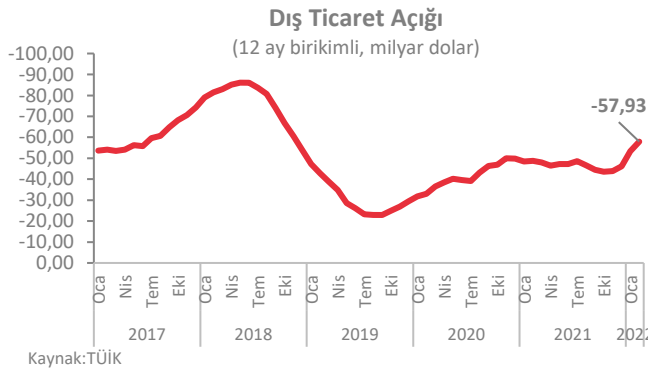


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri		
İlçesi	Bünyan		
Mahallesi	Cumhuriyet		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Acıöz		
Ada No	92		
Parsel No	22	23	24
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	3.988,20 m ²	99,65 m ²	1.151,27 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Kayseri	
İlçesi	Bünyan	Melikgazi
Mahallesi	Cumhuriyet	Sarımsaklı
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	951	-
Parsel No	1	1028
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	3.398,70 m²	717,00 m²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	

*Müşteri talebi doğrultusunda, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parselle yönelik yalnızca arsa değeri takdir edildiğinden dolayı yukarıdaki tabloda ana taşınmaza yönelik bilgiler belirtilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 951 ada 1 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

951 Ada 1 Parsel:

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 24.09.2021 (01.10.2021 tarih ve 11122 yevmiye no)
- 73,49 m²'lik kısmının kamuya terkine muvafakat etmiştir. (28.09.2020 tarih ve 6397 yevmiye no)

*Değerleme konusu taşınmazlardan 951 ada 1 parselin takyidat kaydında söz konusu beyan kaydına ilişkin 28.09.2020 tarih ve 6397 yevmiye no ile yola terk işleminin olduğu ve 01.10.2020 tarihinde 92 ada 35 parsel, 92 ada 42 parsel ve 92 ada 43 parselin tevhideyle 951 ada 1 parselin olduğu bilgisi yetkili kişiden öğrenilmiştir. Mevcut durumda herhangi bir kamu terki bulunmamaktadır.

****Kayseri Karayolları 6. Bölge Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 1028 parselin tamamı için (717,00 m²) 2013 yılında kamulaştırma kararı alınmıştır. Fakat, 2013 yılında kamulaştırma süreci günümüzden farklı olarak önce tapuda devrin yapılmasını takiben ödemenin yapılması şeklinde olup taşınmazların devri halen gerçekleştirilmediği gibi ödeme de yapılmamıştır. 2013 yılından bu yana mahkeme sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. Sonuç olarak devir işlemleri tamamlanmamış olmakla birlikte kamulaştırma bedelinin 11.321 TL olduğu öğrenilmiştir.**

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLDİ AMAÇLIDIR.
Tarih: 27-4-2022-11:10




Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	0/1028
Taşınmaz Kimlik No:	7303449	AT Yüzölçümü(m2):	717.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağimsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağimsız Bölüm Bölüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARIMSAKLI Mah.	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBN:	
City/Sayfa No:	11/1038	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E-Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yasama	Terkin Sebebi-Tarih-Yasama
10286744	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	717.00	717.00	İfraz İşlemi (TSM) 13-10-2005 16611	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nGizC5yaotk kodunu Online İşlemler

1 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	92/22
Tasınmaz Kimlik No:	52640244	AT Yüzölçümü(m2):	3988.20
İl/ilçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Kay Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Menkul:	ACIÖZ	Block/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölç/Sayfa No:	8/783	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Bilişi No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
148867341	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3988.20	3988.20	Satış 11-06-2003 536	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BWEA-2FmQs7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	92/23
Tapınmaz Kimlik No:	52640246	AT Yüzölçümü(m2):	99.65
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÖNYAN	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Bönyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkül:	ACİÖZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/784	Ana Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrkare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148867342	(SN:7780233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	99.65	99.65	Satış 11-06-2003 536	-

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

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

1 / 2



2 / 2

Bu belge toplam 2 sayfadan oluşmaktadır. Bilgi amaçlıdır.

Tarih: 27-4-2022-10:59



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	92/24
Taşınmaz Kimlik No:	52640248	AT Yüzölçümü(m2):	1151.27
İl/ilçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ACIÖZ	Blok/Kat/Giriş/BENo:	
Cifti/Sayfa No:	8/785	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148867343	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ İY	-	1/1	1151.27	1151.27	Satış 11-06-2003 536	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 08YoV1U9hwR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfakı	Ada/Parsel:	951/1
Taşınmaz Kimlik No:	117095309	AT Yüzölçümü(m2):	3398,70
İl/İlçe	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkit:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1 NORMAL/2
Cilt/Sayfa No:	12/1172	Arsa Payı/Payda:	123/4666
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 24/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bünyan - 01-10-2021 16:01 - 11122	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Mitrakane	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
612708962	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 08-10-2021 11458	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yevmiye	Terkil Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	75,49 m2'lik kısmının kamuya terkine muvafakat etmiştir.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bünyan - 28-09-2020 14:01 - 6397	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) X8qPWALCnuW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre 1028 parsel, 92 ada 22-23-24 no.lu parsellere yönelik son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi olmadığı tespit edilmiştir.

951 ada 1 parselin 08.10.2021 tarihinde kat karşılığı temlik işlemi ile tescil edildiği ve kat irtifakı kurulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parselin, ilgili tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamaktadır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 ve 951 ada 1 parselin bulunduğu bölgede genellikle ticaret-konut ve resmi kurum alanları bulunmakta olup 1028 parselin bulunduğu bölgede genellikle tarım arazileri yer almaktadır.

Bünyan Belediyesi ve Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

1028 Parsel

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Kayseri Nazım İmar Planı"

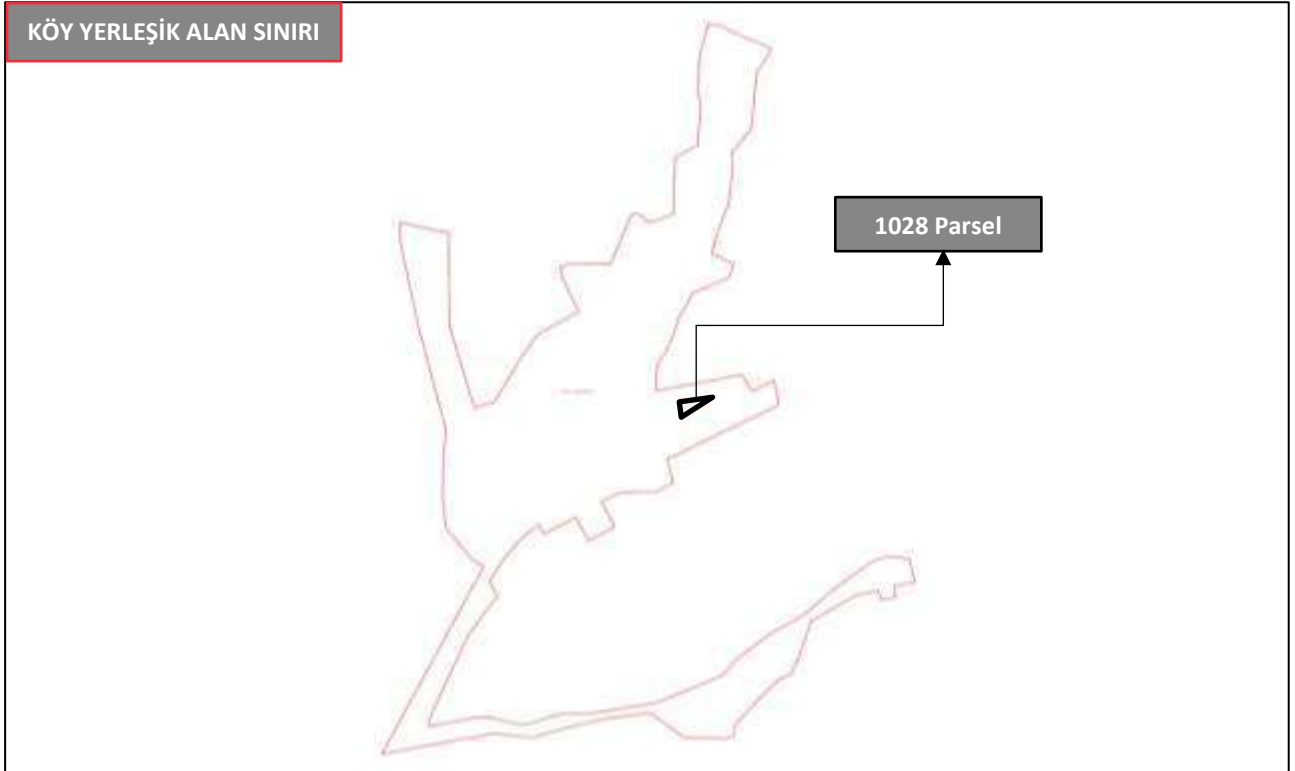
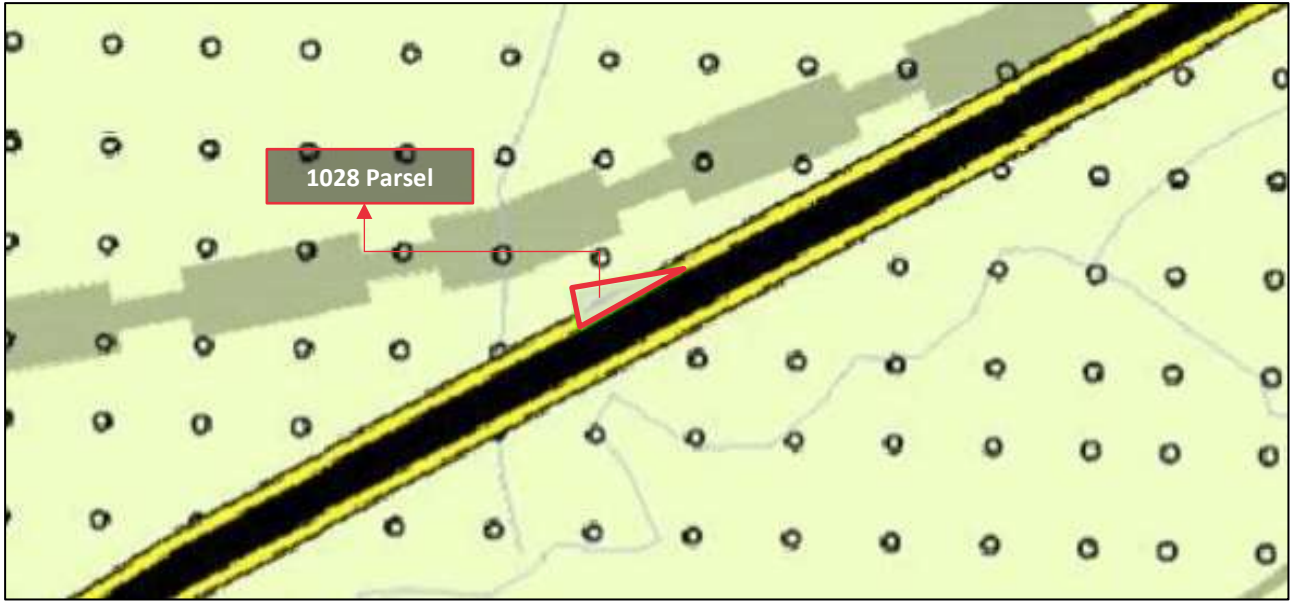
Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Tarım Alanı ve Köy Yerleşik Alanı

Köy Yerleşik Alanı Yapılaşma Koşulları;

- Emsal: 0,50
- H_{maks} : 2 kat
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe ve arka bahçe mesafesi: 3 m

*Melikgazi Belediyesi ve Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmeler doğrultusunda söz konusu taşınmazın Karayolları Bölge Müdürlüğü tarafından kamulaştırılacak alan sınırı içerisinde kaldığı ve yapılaşma izni olmadığı ve bu doğrultuda yapılaşma haklarını kullanamayacağı öğrenilmiştir.



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

Plan Onay Tarihi: 07.01.2019

92 ada 22 no.lu parsel:

Lejandı: İmalathane Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,50
- H_{maks}: 7,50 m
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 5 m

92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel

Lejandı: Ticaret-Konut Alanı

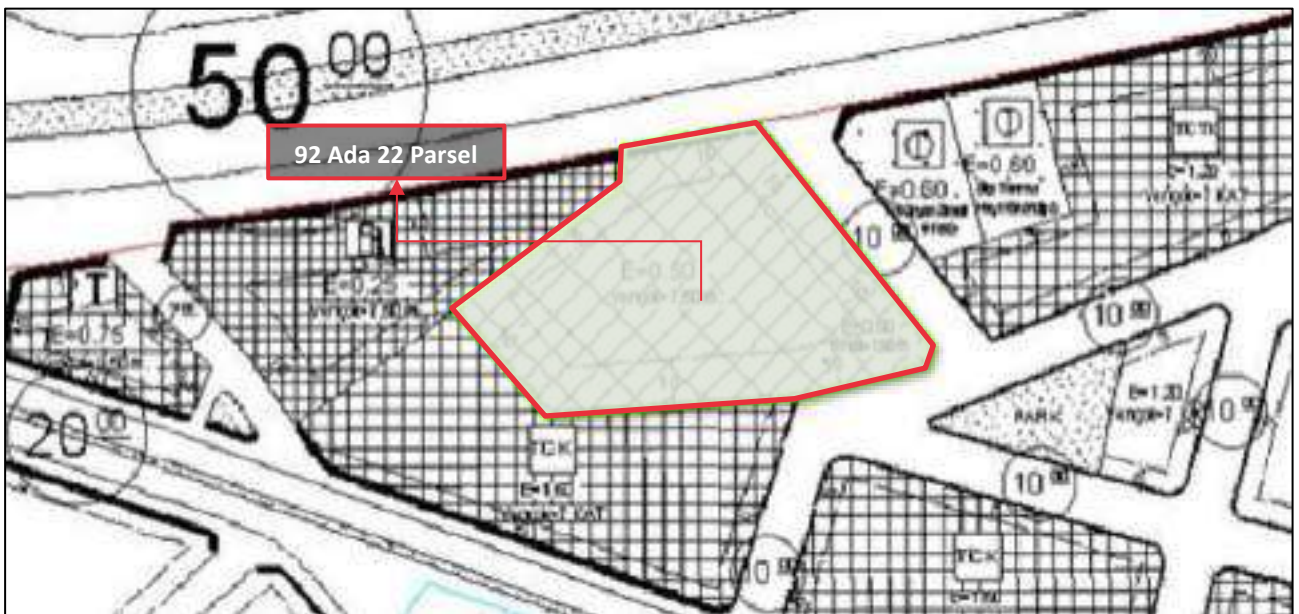
Yapılaşma şartları;

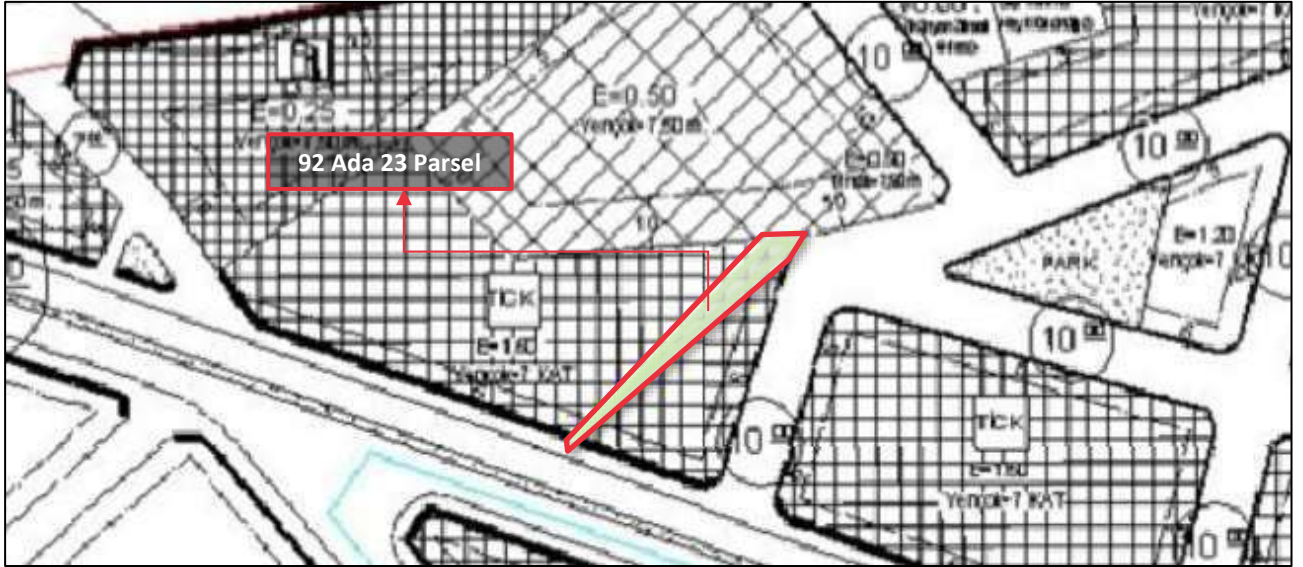
- Emsal: 1,60
- H_{maks}: 7 kat
- Çekme Mesafeleri:
 - 951 ada 1 parsel: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 10 m
 - Diğer parseller: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

*Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel 99,65 m² parsel alanına sahip olup tek başına yapılaşmaya müsait değildir.

Plan Notları

- Bu planın onayından önce yapılmış ve/veya ruhsatlandırılmış yapıların bulunduğu alanlarda mevcut yapının mücavirindeki parsellerdeki teşekküllere göre imar planında öngörülen yapı düzeninden farklı olarak ayırık, ikiz, blok veya bitişik nizam yapı yapılabilmesi belediye iznine tabi olup planda belirtilen inşaat alanı esas alınacaktır.







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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel 23.10.2017 onay tarihli, 1/25.000 ölçekli “Kayseri Nazım Uygulama İmar Planı” kapsamında “Tarım Alanı ve Köy Yerleşik Alanı” lejandında, 92 ada 22 parsel 07.01.2019 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “İmalathane” lejandında, kalmakta olup h_{maks} : 7,50 m ve E: 0,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parseller 07.01.2019 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret-Konut Alanı” lejandında kalmakta olup h_{maks} : 7 kat ve E: 1,60 yapılaşma koşullarına sahiptir. Bünyan Belediyesi’nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği öğrenilmiştir.

*Değerleme konusu taşınmazlardan 951 ada 1 parselin takyidat kaydında söz konusu beyan kaydına ilişkin 28.09.2020 tarih ve 6397 yevmiye no ile kamuya terk işleminin olduğu ve 01.10.2020 tarihinde 92 ada 35 parsel, 92 ada 42 parsel ve 92 ada 43 parselin tevhiidiyle 951 ada 1 parselin olduğu bilgisi yetkili kişiden öğrenilmiştir. Kayseri Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde parsel sorgu sisteminde güncellemesinin yapılmadığı birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

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

Bünyan Belediyesi’nde 10.05.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre 92 ada 22 parsel no.lu taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

92 Ada 22 Parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	29.07.2005	08	1.237	Yeni Yapı	Depo
Yapı Kullanma İzni	14.04.2006	04	1.237	Yeni Yapı	Depo

*Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerindeki depo binası için Bünyan Belediyesi’nde yapılan incelemelerde onaylı mimari projeye ulaşılamamış olup taşınmazın mevcut durumda yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Bu doğrultuda yapı kullanma izin belgesinde bulunan alan üzerinde konu taşınmaza yasal değer takdir edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerindeki depo binası için yapı denetimi fenni mesuller tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1028 parsel, 92 ada 23 parsel 92 ada 24 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazlardan 951 ada 1 parsel için müşteri talebi doğrultusunda sadece arsa değeri takdir edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu parsel ile ilgili inceleme gerçekleştirilmemiştir. Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde 92 ada 22 parsel üzerindeki yapı için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlardan 92 ada 22 parsel ile ilgili; 29.07.2005 tarih, 08 no.lu "Yapı Ruhsatı ve 14.04.2006 tarih, 04 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Konu taşınmazın cins tashihi gerçekleştirmesi akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel, 92 ada 23-24 no.lu parseller ve 951 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik tarafımıza iletilen takyidat belgesinde ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

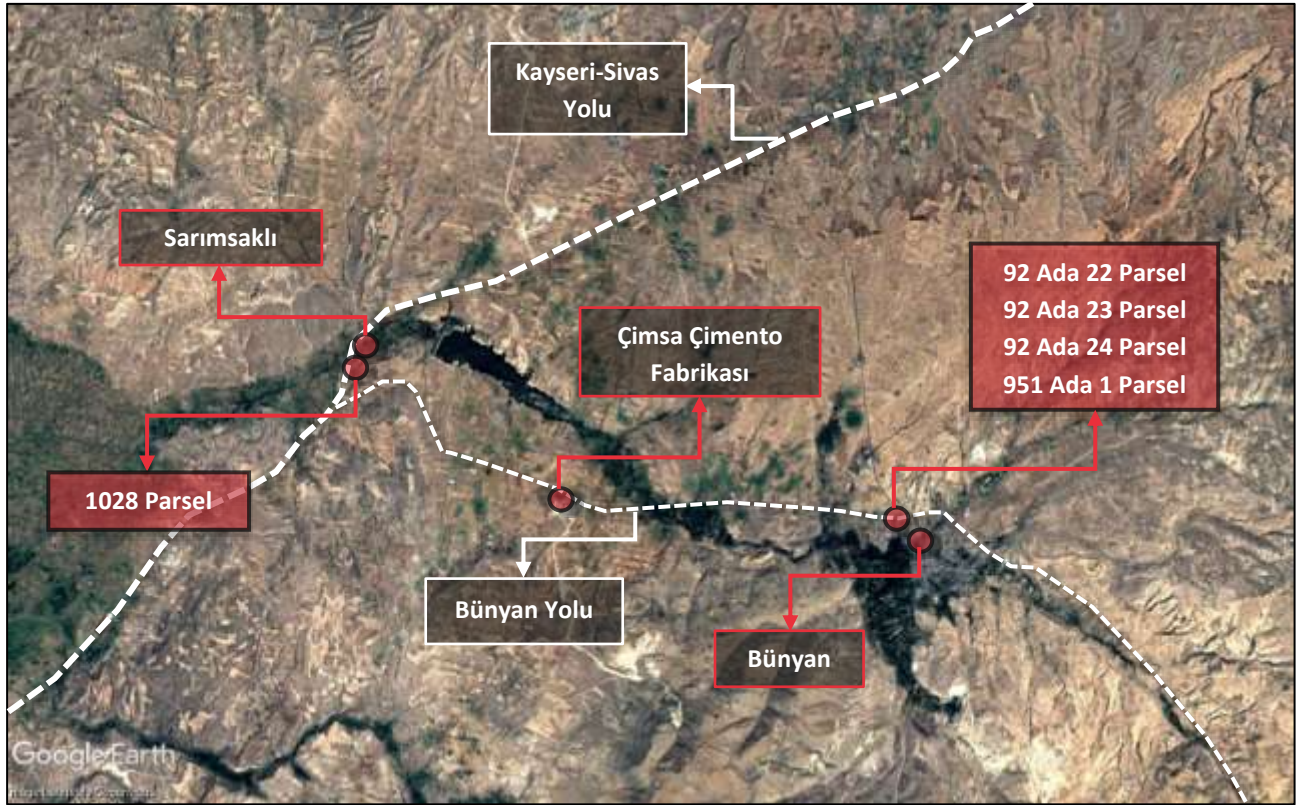
Gayrimenkulün açık adresi: Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:7/2, 951 ada 1 parsel, Bünyan/Kayseri, Cumhuriyet Mahallesi, Kayseri Caddesi, No:17, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel Bünyan/Kayseri, Sarımsaklı Mahallesi, 1028 parsel, Melikgazi/Kayseri

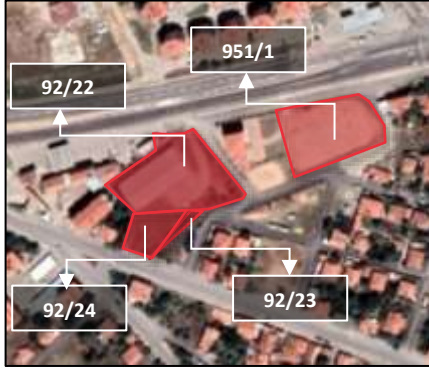
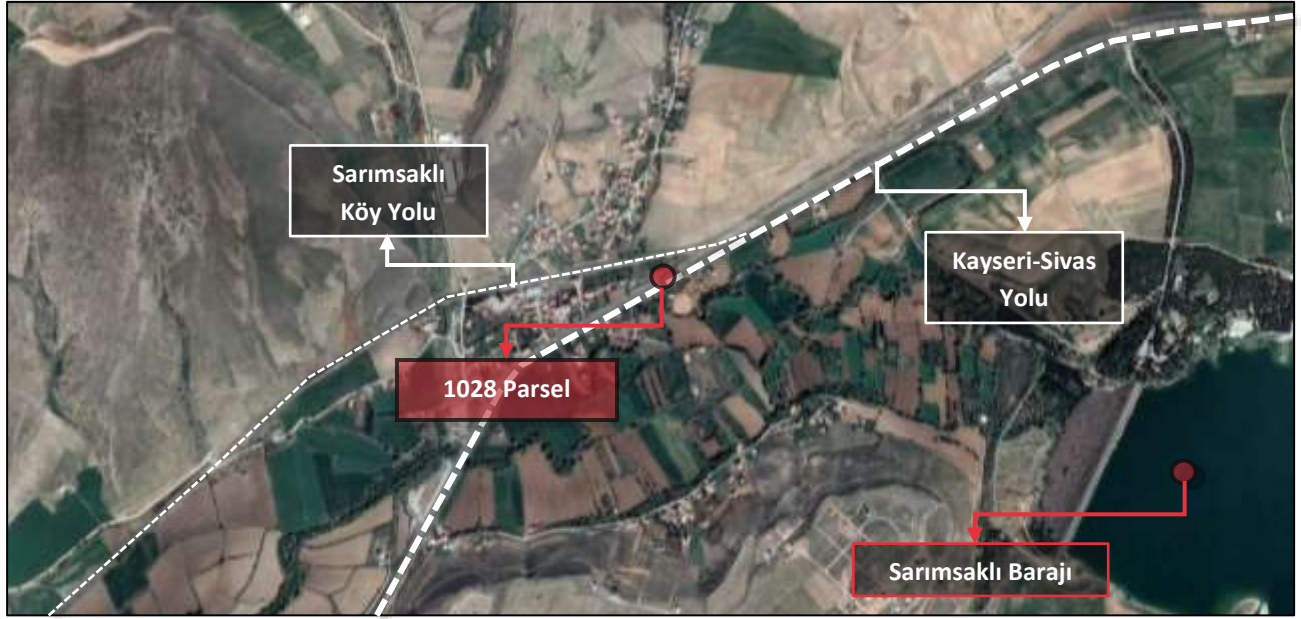
Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel Kayseri'nin Bünyan ilçesinde konumludur. İlçenin kuzeyinde Sarioğlan ve Akkışla, güneyinde Tomarza ve Talas, doğusunda Pınarbaşı, batısında Kocasinan ve Melikgazi ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yerleşimi, 1.900 m yüksekliği olan Koramaz Dağı'nın kuzey yamaçlarıdır. İlçe ekonomisi tarım ve tarıma dayalı ticaret ağırlıklıdır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel Kayseri'nin Melikgazi ilçesinde konumludur. Melikgazi Kayseri'nin merkez ve en büyük ilçesidir. İlçenin batısında İncesu, güneyinde Hacılar ve Develi, güneydoğusunda Talas, doğusunda Bünyan ilçesi bulunmaktadır. İlçe ekonomisi ticaret ve sanayi ağırlıklıdır. Kayseri Organize Sanayi Bölgesi, Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi, Serbest Bölge ve Teknopark İlçenin sanayi ve ticaret yapısında önemli bir yer tutar.

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel Cumhuriyet Mahallesi'nin merkezinde ve ilçenin önemli ulaşım akslarından olan Bünyan Yolu üzerinde konumludur. Taşınmazların yakın çevresinde ÇİMSA Çimento, Bünyan ilçe jandarma, S. S. Kayseri Pancar Ekicileri Kooperatifi ve Şehit Muzaffer Can Ersoy Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi bulunmaktadır. 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel birbirleri ile komşu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel Sarımsaklı Mahallesi'nde konumlu olup önemli ulaşım akslarından biri olan Kayseri-Sivas Yolu'na cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde tarım arazileri yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bünyan İlçe Merkezi	500,00 m
Kayseri Havalimanı	32,00 km
Kayseri İl Merkezi	36,00 km

*Mesafeler 92 ada 22 parsel baz alınarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Sarımsaklı Mahallesi, 1028 no.lu parsel, Bünyan ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Acıöz mevki, 92 ada 22 parsel, 92 ada 23 parsel ve 92 ada 24 parsel, Cumhuriyet Mahallesi, 951 ada 1 parsel, ve Melikgazi ilçesi, Sarımsaklı Mahallesi, 1028 no.lu parsellerdir. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 9.354,82 m² yüz ölçümüne sahip olup taşınmazlar “Arsa” vasıflıdır.

951 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak düzgün çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 3.398,70 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz üzerinde mahallinde yapılan incelemelere göre inşaat halinde konut ve dükkan projesi bulunmakta olup müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza sadece arsa değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi taş-beton duvar ile çevrilidir.

Taşınmaz ilçenin önemli ulaşım akslarından biri olan Bünyan Yolu üzerinde konumlu olup yola 60,00 m cephesi bulunmaktadır.



92 Ada 22 Parsel, 92 Ada 23 Parsel, 92 Ada 24 Parsel

Değerleme konusu taşınmazlar geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Değerleme konusu ana taşınmazlar 92 ada 22 parsel 3.988,20 m², 92 ada 23 parsel 99,65 m² ve 92 ada 24 parsel 1.151,27 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazlar birbirilerine komşu parseller olup mevcut durumda birlikte kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların çevresi beton duvar ile çevrilidir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23-24 parseller üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.



Taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerinde depo yapısı bulunmaktadır. Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmaza ait 29.07.2005 onay tarihli 1.237 m²'lik yapı ruhsatı ve 14.04.2006 onay tarihli 1.237 m²'lik yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmaz yasal ve mevcut duruma göre 1.237,00 m²'lik alana sahiptir.

Taşınmazın çatı ve taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyon, geri kalan kısmı çelik arası betonarme duvar şeklinde inşa edilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Depo Binası	1.237,00	1.237,00

1028 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak düzgün çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 717,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup parselin çevresinde sınırlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Taşınmaz ilçenin önemli ulaşım akslarından biri olan Kayseri-Sivas Yol'u üzerinde konumlu olup yola 73,00 m cephesi bulunmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

92 Ada 22 Parsel

İnşaat Tarzı	Çelik Konstrüksiyon ve betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.237,00 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	17
Dış Cephe	Beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil

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

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

92 Ada 22 Parsel

Kullanım Amacı	Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.237,00 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Saha betonu
Duvar	Beton
Tavan	Çelik çatı
Aydınlatma	Sanayi tipi spor aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel, 951 ada 1 parsel ve 1028 parsel “arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 92 ada 22 parsel “arsa” vasıflı olup üzerinde depo binası bulunmakta olup Bünyan Belediyesi’nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 29.07.2005 tarih, 08 no.lu “Yapı Ruhsatı ve 14.04.2006 tarih, 04 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazın yaal evrakıyla uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerindeki yapıya yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesine göre tekrar ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret-Konut Alanı” lejantında kalmakta olup 92 ada 1 parsel aynı plan dahilinde “İmalathane” lejantında kalmaktadır
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar ulaşım aksları üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerinde inşai yapı bulunmakta olup yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel üzerinde karayolu kamulaştırması bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23-24 parseller ve 951 ada 1 parsel 1/1.000 ölçekli “Bünyan Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret-Konut Alanı” lejantında kalmakta olup taşınmazın bulunduğu bölge konut ve ticari faaliyetler için tercih edilmektedir

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır. Ayrıca bu yaklaşımlar uygulanarak kullanılan “Kalıntı Yöntemi” de bulunmakta olup açıklamasına aşağıda yer verilmiştir.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

Kalıntı Yöntemi

Geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değeri veya arazi değeri, tamamlanmış projeden türetilen gelir ve hasılatla veya katlanılacak tüm geliştirme maliyetleriyle ilgili varsayımlardaki veya projeksiyonlardaki değişikliklere

karşı oldukça duyarlı olabilir. Bu durum, kullanılan yöntem veya yöntemlerden veya değerlendirme tarihiyle ilgili muhtelif girdilere yönelik özenli araştırmalardan bağımsızdır.

Kalıntı yöntemi, pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olarak uygulanmaktadır. Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanmaktadır.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmazlardan 92 ada 22 parselde benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konu taşınmazlarla benzer nitelikte benzer gayrimenkullerin kiralama işlemlerine yönelik bilgiye ulaşılıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 1028 parsel, 92 ada 23-24 no.lu parseller ve 951 ada 1 parselin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. 92 ada 22 parselde benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut veriye ulaşılmasından dolayı söz konusu parsel için “Pazar Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı, 92 ada 22 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut ve dükkan piyasasına yönelik somut veriler dikkate alınarak 951 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek projede elde edilebilecek satış gelirine ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olmasından dolayı kalıntı yöntemi uygulanmıştır. Kalıntı yöntemi uygulanırken; değerlendirme konusu parsel üzerinde yeni inşa edilmiş konut ve dükkanların ortalama satış bedelinden bina maliyeti düşülerek arsa bedeline ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmaza ayrıca gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa/Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Derviş Boztaş 0535 237 38 64	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Ticaret-Konut Alanı	E: 1,40	Teklif Görmüş	4.750	6.500.000	1.368,42	* Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın Bünyan Yolu'na cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. * Emsal taşınmaz 3 parselden oluşmaktadır. * Emsal taşınmaz 6.500.000 TL teklif görmüştür.
2	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Ticaret-Konut Alanı	E: 1,40	Satılık	5.000	7.000.000 (5.000.000)	1.400 (1.000)	* Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlara benzer konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz net imar parselidir. * Emsal taşınmaz 5.000.000 TL teklif görmüştür.
3	Fatih İlbeyli 0534 299 10 42	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 1,40	Satılık	781,66	750.000	956,49	* Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmamaktadır.
4	Remax Birikim 0543 335 17 51	Mimarsinan OSB'de, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Sanayi Alanı	E: 0,70	Satılık	900,00	1.080.00 (810.000)	1.200 (900,00)	* Emsal taşınmaz daha avantajlı konumdadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz 900.000 TL teklif görmüştür. * Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir.
5	Sunalar Emlak 0553 253 55 45	Mimarsinan OSB'de, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Sanayi Alanı	E: 0,70	Satılık	16.400	12.300.000 (9.020.000)	750,00 (550,00)	* Emsal taşınmaz daha avantajlı konumdadır. * Emsal taşınmazın yola cephesi bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
									* Emsal taşınmaz 9.020.000 TL teklif görmüştür. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir.
6	Realty World Karem Gayrimenkul 0 (542) 202 84 38	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi Alanı	E= 0,70	Satılık	8.400	16.500.000	650	* Emsal taşınmaz daha avantajlı konumdadır. * Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz 8.400,00 m ² arsa üzerinde 4.600 m ² kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu bina natamam durumda olup birim inşaat maliyetinin 2.400 TL/m ² olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman arsa birim ilan fiyatının 650 TL/m ² olduğu tespit edilmiştir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.
7	Sunalar Emlak 0553 253 55 45	Sarıoğlu, Şenyurt Mahallesi'nde konumlu	Sanayi Alanı	E: 0,30	Satılık	19.700	8.865.000	450,00	* Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Emsal taşınmazın içerisinde hangar binası bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz bu fiyattan teklif görmüştür.
8	İldem Çelebiler Emlak 0532 794 5 12	Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel ile aynı bölgede konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	7.090	375.000	52,89	* Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumdadır. *Emsal taşınmaz teklif görmemiştir.
9	Atılganoğlu Gayrimenkul 0507 739 50 39	Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel ile aynı bölgede konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	9.700	776.000 (582.000)	80,00 60,00	*Emsal taşınmazın ana yola cephesi bulunmaktadır. * Emsal taşınmaz benzer konumdadır. * Emsal taşınmaz 582.000 TL teklif görmüştür.
10	Alkayalar Emlak 0538 592 46 40	Değerleme konusu taşınmazlardan 1028	Tarım Alanı	-	Satılık	4.346	310.000 (240.000)	71,32 (55,22)	* Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
		parsel ile aynı bölgede konumlu							*Emsal taşınmaz daha dezavantajlı konumdadır. * Emsal taşınmaz 240.000 TL teklif görmüştür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde “Konut Alanı” ve “Ticaret-Konut Alanı” imarlı arsaların yola cephe durumları, imar lejandı, yapılaşma koşulları, ilçe merkezine uzaklığı gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 ve 24 parsellerin satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 1.350.-1.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgede “İmalathane” imarlı arsa emsali bulunmamakta olup bölgede “Sanayi Alanı” imarlı arsaların genellikle Mimarsinan OSB’de bulunduğu ve OSB dışında kalan bölgelerde fiyat farkının çok değişkenlik göstermediği, bölgedeki fiyat dinamiğini Mimarsinan OSB’nin belirlediği bölgeye hakim emlak danışmanlarından öğrenilmiş olup 92 ada 22 parselin satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 400.-450.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Melikgazi ilçesinde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde kadastral ve ana yola cephe durumu, Kayseri-Sivas Yolu’na yakınlığı, parselin şekli ve topoğrafya durumunu gibi durumları dikkate alınarak taşınmazlardan 1028 parselin satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 60.-65.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

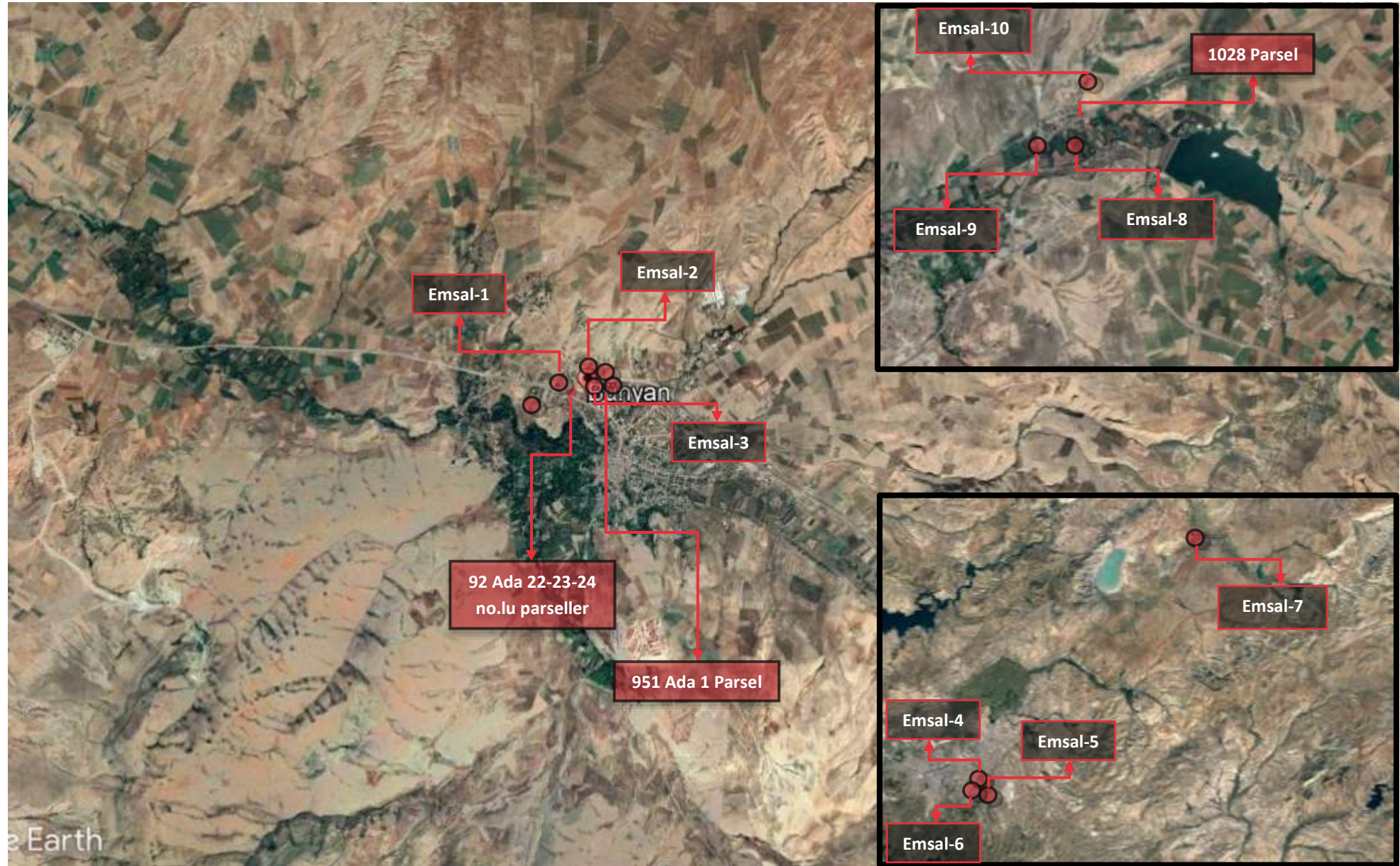
Dükkan-Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım Şekli	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Satılmış (5 ay önce)	140,00	530.000	3.785,71	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz ara katta konumludur. *Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır.
2	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Satılık	135,00	700.000	5.185,18	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz ara katta konumludur. *Emsal taşınmaz teklif görmemiştir. *Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır.
3	Kutay Akatürk -	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Konut	Satılık	135,00	550.000	4.074,07	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz 3+1 tiptedir. *Emsal taşınmaz 1. katta konumludur. *Emsal taşınmazın konumu daha dezavantajlıdır.
4	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Dükkan	Satılmış (2 ay önce)	68,00	750.000	11.029,41	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz zemin kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmaz daha avantajlı konumdadır. *Emsal taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.
5	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Dükkan	Satılık	100,00	1.400.000	14.000,00	*Emsal taşınmaz yeni yapıdır. *Emsal taşınmaz zemin kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmaz ana yol üzerinde konumludur. *Emsal taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Selami Çelik 0505 596 13 44	Bünyan ilçesinde, değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu	Dükkan	Satılık	320,00	4.500.000	14.062,50	*Emsal taşınmaz zemin kattan oluşmaktadır. *Emsal taşınmaz ana yol üzerinde konumludur. *Emsal taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır. *Emsal taşınmaz market olarak kullanılmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel yakın bölgede yapılan incelemelerde, bölgedeki konut satış değerlerinin dairenin kapalı alanına, konutun merkeze yakınlığının ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği, konut satış değerinin 4.000-5.000 TL/m² aralığında değiştiği öğrenilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 92 ada 23 parsel, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parsel yakın konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, bölgedeki dükkan satış değerlerinin cadde üzerinde konumuna, merkeze yakınlığına, bulunduğu caddenin ticaret fonksiyonuna, bulunduğu binanın yeni olup olmamasına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve dükkan satış değerinin 9.500-10.000 TL/m² aralığında değiştiği öğrenilmiştir.

Emsal Krokisi-Arsa



Emsal Krokisi-Konut-Dükkan



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – ARSA (TİCARET + KONUT)

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.368,42	1.400,00	956,49
	Pazarlık Payı	0%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	15%
	Yapılaşma Hakkı	15%	15%	50%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.574	1.529	1.578

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – ARSA (İMALATHANE)

	Karşılaştırılan Etmenler	4	5	6	7
		4	5	6	7
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.200,00	750,00	650,00	450,00
	Pazarlık Payı	-20%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-25%	-20%	-10%	0%
	Yapılaşma Hakkı	-25%	-25%	-25%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		480	413	423	450

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – TARLA

	Karşılaştırılan Etmenler	8	9	10
		8	9	10
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	52,89	80,00	55,22
	Pazarlık Payı	0%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	0%	20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		63	72	66

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – KONUT				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	3.786	5.185	4.074,07
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	10%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5.224	5.704	4.889

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – DÜKKAN				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	11.029,41	14.000,00	14.062,50
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		10.919	11.200	11.250

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA/ARAZİ TOPLAM DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa/Arazi Değeri (TL)
92 Ada 22 Parsel	3.988,20	450,00	1.795.000
92 Ada 23 Parsel	99,65	1.400,00	140.000
92 Ada 24 Parsel	1.151,27	1.400,00	1.610.000
951 Ada 1 Parsel	3.398,70	1.550,00	5.270.000
1028 Parsel	717,00	65,00	45.000
TOPLAM DEĞERİ			8.860.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²
2	79 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Betonarme karkas yapılar)	-	Ticarethane ve işyerleri	2022	-	2.763,70 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı 79 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Betonarme karkas yapılar ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
92 Ada 22 Parsel	3.988,20	450,00	1.795.000
TOPLAM DEĞERİ			1.795.000

YASAL VE MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Depo Binası	1.237	2.850,00	16%	2.961.378
TOPLAM DEĞERİ				2.961.378

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Kilit Taşı	500	150	75.000
Çevre Duvarı	160	375	60.000
TOPLAM DEĞERİ			135.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.795.000 TL
Bina Değeri	2.961.378 TL
Harici Müteferrik İşler	135.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	4.891.378 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	4.890.000 TL

Kalıntı Yöntemi

Geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değeri veya arazi değeri, tamamlanmış projeden türetilen gelir ve hasılatla veya katlanılacak tüm geliştirme maliyetleriyle ilgili varsayımlardaki veya projeksiyonlardaki değişikliklere karşı oldukça duyarlı olabilir. Bu durum, kullanılan yöntem veya yöntemlerden veya değerlendirme tarihiyle ilgili muhtelif girdilere yönelik özenli araştırmalardan bağımsızdır.

Kalıntı yöntemi, pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olarak uygulanmaktadır. Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanmaktadır.

TAŞINMAZ İNŞAAT ALANI HESABI		
Ada/Parsel No	Arsa Alanı	İnşaat Alanı Emsal (1,60)
951 Ada 1 Parsel	3.398,70	7.069,30
TOPLAM İNŞAAT ALANI		7.069,30
TOPLAM İNŞAAT ALANI (KONUT)		5.655,44
TOPLAM İNŞAAT ALANI (TİCARET)		1.413,86

TAŞINMAZ SATIŞ DEĞERİ				
Ada/Parsel No	Fonksiyonu	Toplam Kapalı Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ² /ay)	Taşınmazın Değeri (TL)
951 Ada 1 Parsel	Konut	5.655,44	5.500	31.104.902
951 Ada 1 Parsel	Ticaret	1.413,86	9.750	13.785.127
TOPLAM DEĞER				44.890.030
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				44.890.000,00

TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ						
Ada/Parsel No	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Birim inşaat Değeri (TL/m ²)	Toplam İnşaat Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	Taşınmazın Birim Arsa Değeri (TL)
951 Ada 1 Parsel	7.069,30	5.500	38.881.128,00	44.890.000	6.008.872	1.768
TOPLAM YAKLAŞIK TAŞINMAZ DEĞERİ(TL)						6.010.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 1028 parsel için “Tarım Alanı”, 92 ada 22 parsel için “Depo” ve 92 ada 23, 92 ada 24 parsel ve 951 ada 1 parseller için “Ticaret-Konut Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 92 ada 22 parsel %18 diğer parseller için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1.000 TL'ye kadar ise
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
	Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir. Taşınmazlardan 951 ada 1 parselin 08.10.2021 tarihinde kat karşılığı temlik işlemi ile tescil edildiği ve kat irtifakı kurulduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parselin, ilgili tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamaktadır.

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

Taşınmazlardan 92 ada 22 parsel ile ilgili; 29.07.2005 tarih, 08 no.lu “Yapı Ruhsatı ve 14.04.2006 tarih, 04 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Konu taşınmazın cins tashihi gerçekleştirmesi akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1028 parsel, 92 ada 23-24 no.lu parseller ve 951 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “arsa” niteliğinde olup taşınmazlardan 92 ada 22 parsel üzerinde depo binası bulunmaktadır. Diğer taşınmazların ise alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (1028 parsel, 951 ada 1 parsel, 92 ada 23-24 no.lu parseller)	7.065.000
Maliyet Yaklaşımı (92 ada 22 parsel)	4.890.000
Kalıntı Yöntemi (951 ada 1 parsel)	6.010.000

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmazlardan 92 ada 22 parselle benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konu taşınmazlarla benzer nitelikte benzer gayrimenkullerin kiralama işlemlerine yönelik bilgiye ulaşılamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 1028 parsel, 92 ada 23-24 no.lu parseller ve 951 ada 1 parselin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. 92 ada 22 parselle benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut veriye ulaşılamamasından dolayı söz konusu parsel için "Pazar Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı, 92 ada 22 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut ve dükkan piyasasına yönelik somut veriler dikkate alınarak 951 ada 1 parsel üzerinde inşa edilecek projede elde edilebilecek satış gelirine ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olmasından dolayı kalıntı yöntemi uygulanmıştır. Kalıntı yöntemi uygulanırken; değerlendirme konusu parsel üzerinde yeni inşa edilmiş konut ve dükkanların ortalama satış bedelinden bina maliyeti düşülerek arsa bedeline ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmaza ayrıca gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 1028 parsel, 951 ada 1 parsel, 92 ada 23 ve 24 no.lu parseller için pazar yaklaşımıyla, 92 ada 22 parsel için maliyet yaklaşımıyla hesaplanan değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.955.000 TL	Onbirmilyondokuzyüzellibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.400.400 TL	Onüçmilyondört yüzbindört yüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1028
Taşınmaz Kimlik No:	7303449	AT Yüzölçüm(m2):	717.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARIMSAKLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1038	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
16286744	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	717.00	717.00	İfraz İşlemi (TSM) 13-10-2005 16611	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nGifzC5yaolk kodunu Online İşlemler

1 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

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

Zemin Tipi	Katlımsız	Ada/Parsel	951/1
Taınmaz Kimlik No:	117095309	AT Yüzölçümü(m2):	3308,70
İl/ilçe	KAYSERİ/BÖNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik	Mesken
Kurum Adı	Bönyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Örüs/BBNö:	A/1.NORMAL/2
Cilt/Sayfa No:	12/1172	Arsa Payı/Payda	123/4066
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Nitelik	ARSA

TAAİNMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı: 24/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bönyan - 01-10-2021 16:01 - 11122	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
612708962	(ŞN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Karşılığı Temlik 08-10-2021 11458	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	73,49 m2'lik kısmının kamuya terkine muvafakat etmiştir.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bönyan - 28-09-2020 14:01 - 6397	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) X8qPWALCnuW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	92/22
Tapınmaz Kimlik No:	52640244	AT Yüzölçümü(m2):	3988.20
İl/İlçe:	KAYSERİ/BUNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Bunyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ACIÖZ	Bloku/Kat/Giriş/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	8/783	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148867341	(SN 7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3988.20	3988.20	Satış 11-06-2003 536	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BWEA-2FmQs7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	92/23
Tasınmaz Kimlik No:	52640246	AT Yüzölçümü(m2):	99.65
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ACIÖZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	8/784	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
148867342	(SIN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	99.65	99.65	Satış 11-06-2003 536	-

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

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

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	92/24
Tasınmaz Kimlik No:	52640249	AT Yüzölçümü(m2):	1151.27
İl/ilçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkiz:	ACIÖZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
City/Sayfa No:	8/785	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
148867343	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1151.27	1151.27	Satış 11-06-2003 536	-

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

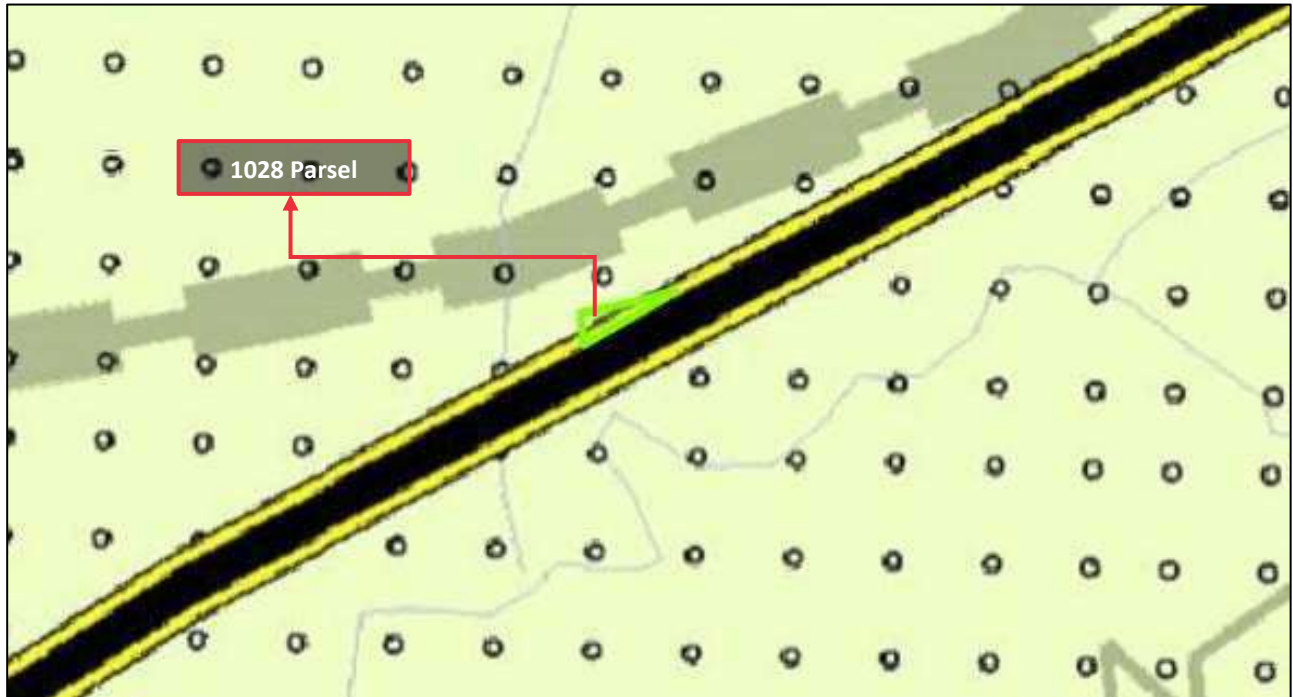
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **08YoV1U9hwR** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

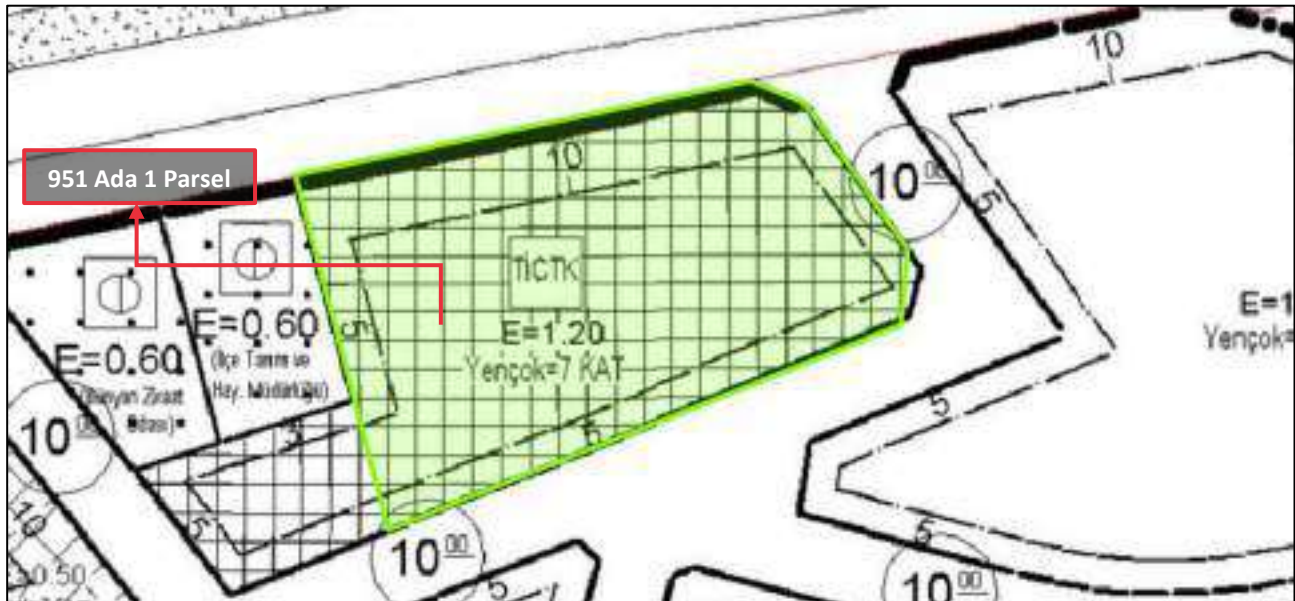
1 / 2



2 / 2

Ek 3: İmar Durumu





Ek 6: Fotoğraflar

1028 Parsel



951 Ada 1 Parsel



92 Ada 22-23-24 no.lu Parseller



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Simay SEÇGİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 15.11.1996		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yan Dal İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Mimarlık / 2018-2021		
İş Tecrübesi	10.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	05.2021-10.2021	Çakanşimşek Planlama Ltd.Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	İYTE Mimarlık Yan Dal Sertifikası NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK			
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991			
Mesleği	Harita Mühendisi			
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı			
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans			
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı	
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Uzmanı	Değerleme
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Uzmanı	Değerleme
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913			
Yabancı Diller	İngilizce			

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Tarla

Bünyan / Kayseri

2022C117 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Bünyan'da konumlu olan **"2 Adet Tarla"**nın toplam pazar değerine yönelik **2022C117** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 38.300 m² yüz ölçümüne sahip 2 parselden oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	655.000.-TL	Altıyüzellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	707.400.-TL	Yediyüzyedibindörtüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 800.000 TL olarak hesaplanmıştır

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	21
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Köprübaşı Mahallesi, Karakaya mevki, 3866 parsel ve 3867 parsel, Bünyan/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Köprübaşı Mahallesi, Karakaya mevki, 3866 parsel ve 3867 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	3866 parsel: 197,10 m ² 3867 parsel: 38.102,90 m ²
İMAR DURUMU	Tarım Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarım Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARAZİ BİRİM DEĞERİ	3866 Parsel: 17,00 TL/m ² 3867 Parsel: 17,00 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	655.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	707.400.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C117 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Köprübaşı Mahallesi, Karakaya mevki, 3866 parsel ve 3867 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Simay SEÇGİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Köprübaşı Mahallesi, Karakaya mevki, 3866 parsel ve 3867 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri verilmiş olup 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. Km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

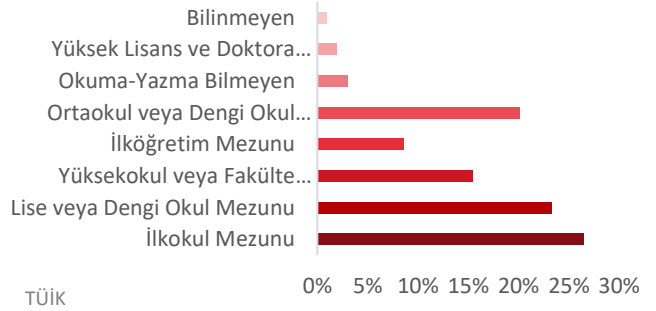
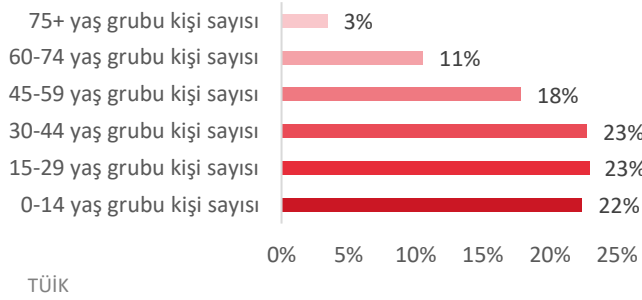
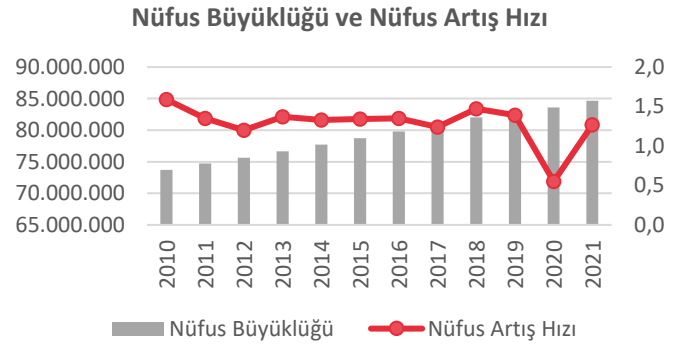
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

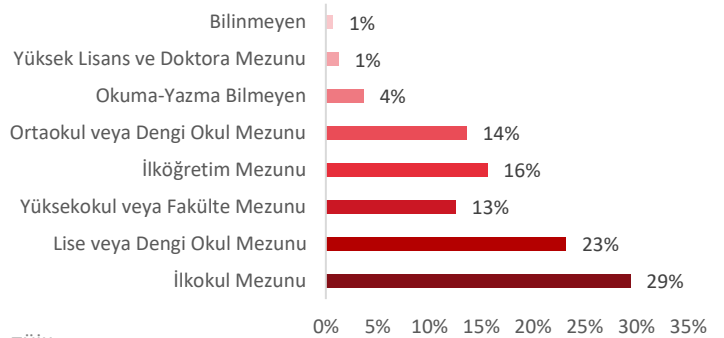
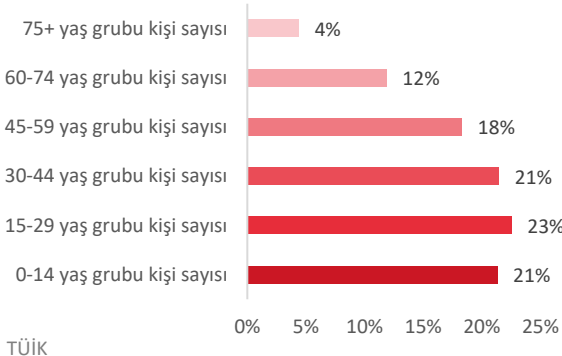
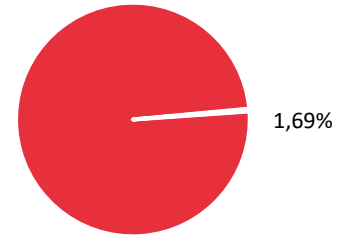
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

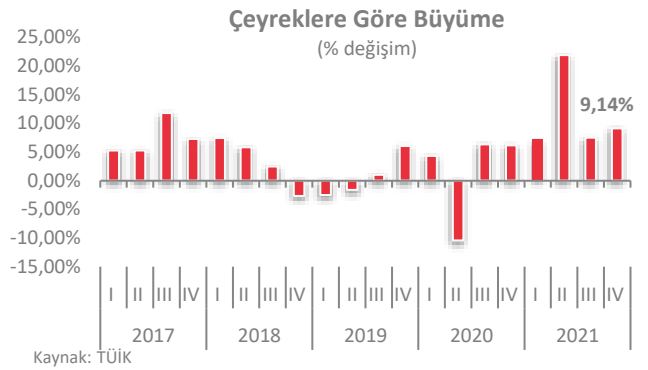
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

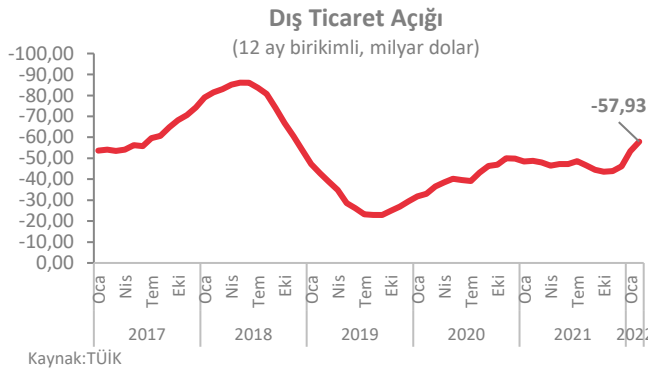


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri	
İlçesi	Bünyan	
Mahallesi	Köprübaşı	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Karakaya	
Ada No	-	-
Parsel No	3866	3867
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yol	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	197,10 m ²	38.102,90 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 10.59 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

3866 Parsel:

Beyanlar Hanesinde;

- T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü lehine kamulaştırılacak alandır. (30.04.2015 tarih ve 2144 yevmiye no)
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (21.01.2014 tarih ve 193 yevmiye no)
- 3083 sayılı kanun gereğince devir-temlik, ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. (02.01.2009 tarih ve 4 yevmiye no)
- Mehmet Yurtseven ve karısı Hatice ve kızları Fethiye ve Emine'nin işgalindedir. (bila tarih ve bila yevmiye no)

3867 Parsel:

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (21.01.2014 tarih ve 193 yevmiye no)
- 3083 sayılı kanun gereğince devir-temlik, ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. (02.01.2009 tarih ve 4 yevmiye no)
- Mehmet Yurtseven ve karısı Hatice ve kızları Fethiye ve Emine'nin işgalindedir. (bila tarih ve bila yevmiye no)

*Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 2942 sayılı kanunun 7. Madde beyanı bulunmaktadır. 2942 sayılı kanunun 7. maddesine göre; "Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir."

**** Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 3083 sayılı kanunun 13. madde beyanı bulunmaktadır. 3083 sayılı kanunun 13. maddesine göre; "Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanı kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil sonuçlandırılınca kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün teklifi ve Tarım ve Köyişleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir."**

***** Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre 3866 parsel ve 3867 parsel, 1983 parselin 30.04.2015 tarihinde ifraz edilmesiyle oluşmuştur. Taşınmazlardan 3866 parselin tamamı (197,10 m²) kamulaştırılmış olup kamulaştırma bedeli 676,00 TL olarak belirlenmiştir. Söz konusu taşınmazlardan 3867 parsel kamulaştırma işlemine tabi değildir.**

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 sayılı kanunun 13. maddesine ve 2942 sayılı Kanun'un 7. Maddesine göre beyan kaydı bulunmaktadır. 3083 sayılı Kanun'un 13. Maddesinin 5 yıllık süresi dolduğundan dolayı söz konusu taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR		Tarih: 27-4-2022 10:59		
				
Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)				
TAPU KAYIT BİLGİSİ				
Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	0/3866	
Taşınmaz Kimlik No:	88980212	AT Yüzölçümü(m2):	197.10	
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Niteliği:		
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:		
Mahalle/Köy Adı:	KÖPRÜBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:		
Mevki:	KARAKAYA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:		
Cilt/Sayfa No:	40/3911	Arsa Payı/Payda:		
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	YOL	
TASINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
ŞBİ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KAMULAŞTIRILACAK ALANDIR. (Şablon: Diğer)		Bünyan - 30-04-2015 10:17 - 2144	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirlenme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirlenme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Bünyan - 23-01-2014 14:16 - 193	-

Beyan	3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLÜK/POTEK EDİLEMİZ VE SATIŞ VAADINE KONU OLAMAZ (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtilme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN	Bünyan - 02-01-2009 00:00 - 4	-
Beyan	MEHMET YURTSEVEN VE KARISI HATİCE VE KIZLARI FETHİYE VE EMİNE NİN İŞGALİNDEDİR. (Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
300369755	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	197.10	197.10	İfraz İşlemi (TSM) 30-04-2015 2144	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1q6hUTeluE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR. BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

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

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	0/3867
Taşınmaz Kimlik No:	88980213	AT Yüzölçümü(m2):	38102.90
İl/ilçe	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı	KÖPRÜBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAKAYA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No	40/3910	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lahikar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtilme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtilme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Bünyan - 21-01-2014 14:16 - 193	-
Beyan	3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLÜK/POTEK EDİLEMİZ VE SATIŞ VAADINE KONU OLAMAZ (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtilme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN	Bünyan - 02-01-2009 00:00 - 4	-

1 / 2

Beyan	MEHMET YURTSEVEN VE KARISI HATİCE VE KIZLARI FETHİYE VE EMİNE NİN İŞGALİNDEDİR. (Şahlon: Diğer)	MÜDÜRLÜĞÜ	YKN.				
-------	---	-----------	------	--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	Ei Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
300309756	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	38102.90	38102.90	İfraz İşlemi (TSM) 30.04.2015 2144	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cLeGQ0eo9Qo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle tarım arazileri ve enerji üretim alanları yer almaktadır.

Bünyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Kayseri Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.05.2015

Lejandı: Tarım Alanı

Plan Notları

- Bu alanlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. İfraz edilecek parsellerin bir kadastro yoluna cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz edilmiş parselin yola cephesi 15 metre, derinliği 20 metreden az olamaz.
- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı’nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Yapılaşma için kadastro yoluna genişlik şartı aranmaksızın yola cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunlara bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler, kırsal kalkınma ve destekleme projeleri gibi) destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında, bu hükümlerde belirlenen inşaat alanı %50 oranında arttırılabilir.

Mutlak Tarım Arazileri

- Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hali hazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²’yi, maksimum bina yüksekliği 4 m ‘yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

- Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.

- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

- Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.
- Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için il gıda tarım ve hayvancılık müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım 40 arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 m²'yi; maksimum bina yüksekliği 7,50 m'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 metrekareyi geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,30

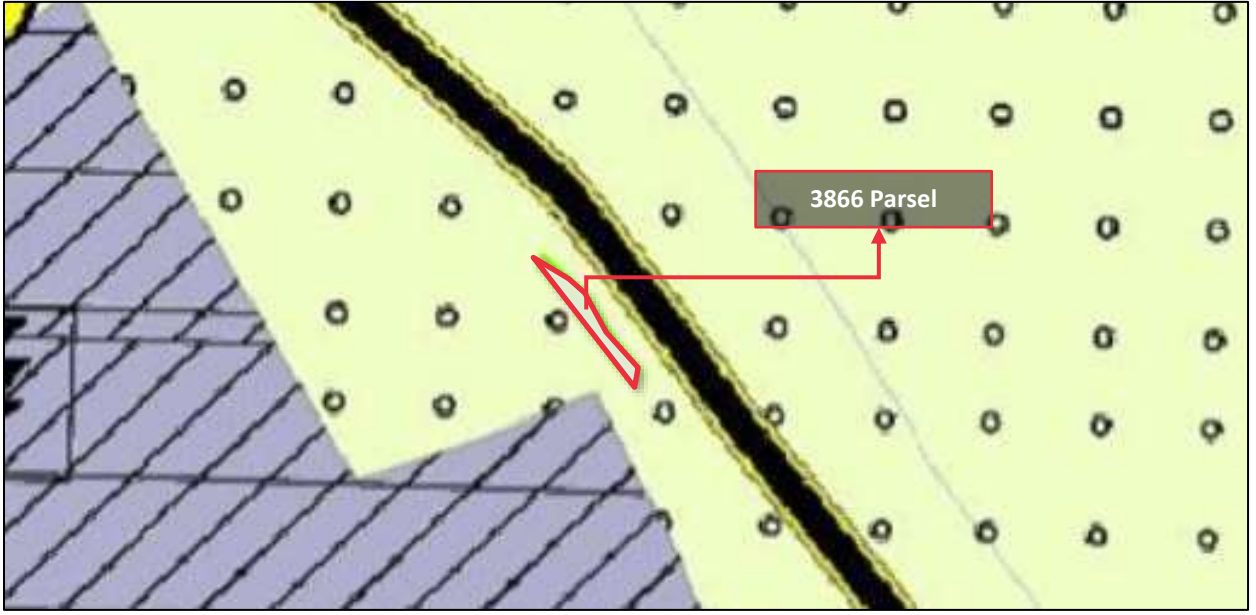
Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Örtü Altı Tarım Arazileri

- İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Sabit yapı niteliğinde olmayan, doğal toprak üzerinde yer alan seralar emsale dahil değildir. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 3.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.



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

Değerleme konusu taşınmazlar 23.10.2017 onay tarihli, 1/25.000 ölçekli “Kayseri Nazım Uygulama İmar Planı” kapsamında “Tarım Alanı” lejandında kalmaktadır. Bünyan Belediyesi’nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği öğrenilmiştir.

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

Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belgeye ulaşılamamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel "tarla" vasıflı olup üzerinde kantar binası bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel üzerinde mevcut durumda kantar binası bulunmakta olup taşınmaz tapu kayıtlarına göre "Tarla" niteliğine sahiptir. 3867 no.lu parselin üzerinde bulunan yapıya yönelik yasal evrakların alınması akabinde cins tahsisi işleminin yapılmasıyla taşınmazın yasal süreci tamamlanacaktır.

3866 no.lu parsel "Yol" vasıflı olup ilgili mevzuat uyarınca alması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik tapu kayıtlarında ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

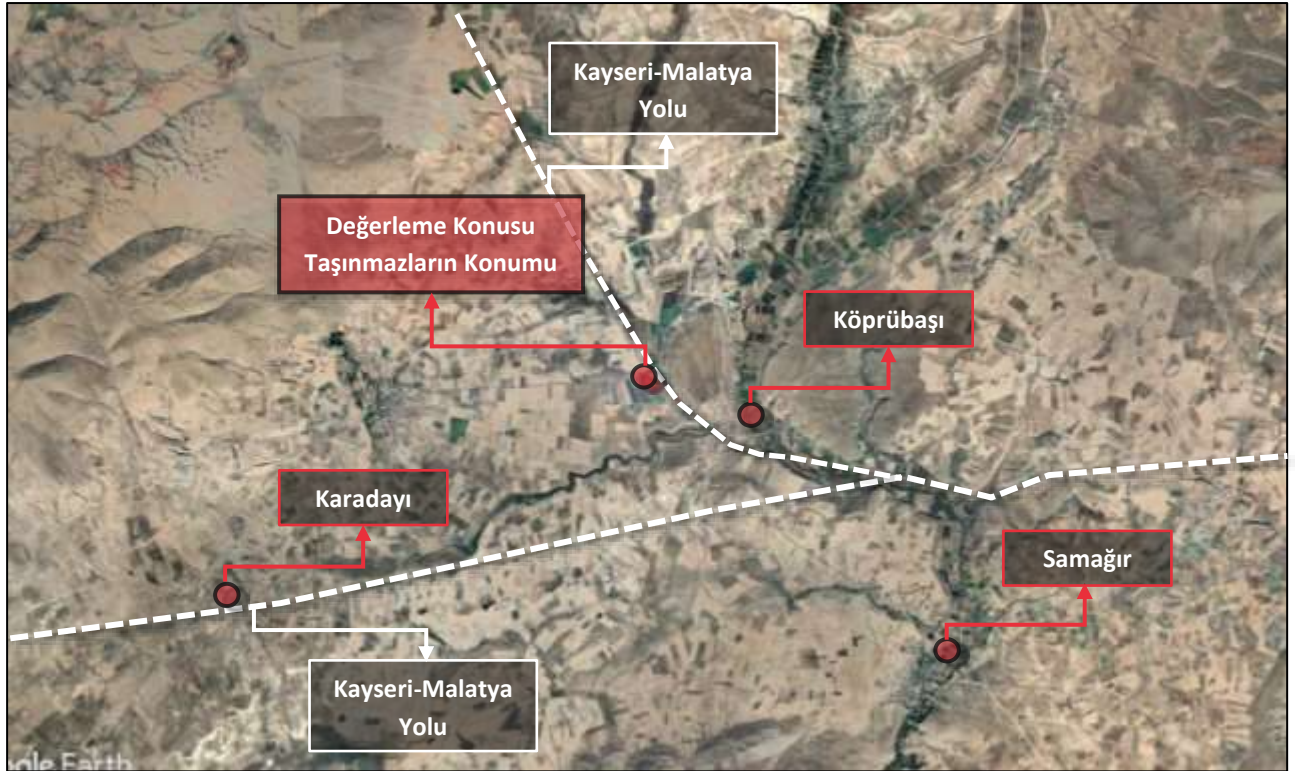
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Köprübaşı Mahallesi, Karakaya mevki, 3866 parsel ve 3867 parsel, Bünyan/ Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri'nin Bünyan ilçesinde konumlanmaktadır. İlçenin kuzeyinde Sarioğlan ve Akkışla, güneyinde Tomarza ve Talas, doğusunda Pınarbaşı, batısında Kocasinan ve Melikgazi ilçeleri ile sınırlıdır. İlçenin yerleşimi, 1.900 m yüksekliği olan Koramaz Dağı'nın kuzey yamaçlarıdır. İlçe ekonomisi tarım ve tarıma dayalı ticaret ağırlıklıdır.

Değerleme konusu taşınmazlar Köprübaşı Mahallesi'nin kuzeyinde konumlu olup Kayseri-Malatya Karayolu'na yaklaşık 35 m mesafede yer almaktadırlar. Değerleme konusu taşınmazlar birbirlerine komşu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede tarım arazileri ve yenilenebilir enerji tesisleri yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Bünyan İlçe Merkezi	26,00 km
Kayseri Havalimanı	47,00 km
Kayseri İl Merkezi	52,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Köprübaşı Mahallesi, Karakaya mevki, 3866 parsel ve 3867 no.lu parsellerdir. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 38.300 m² yüz ölçümüne sahip olup 3866 parsel “Yol” ve 3867 parsel “Tarla” vasıflıdır.

3866 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 197,10 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir inşai yapı olmamakla birlikte çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin önemli ulaşım akslarından biri olan Kayseri-Malatya yoluna yaklaşık 35,00 m mesafede konumlu olmasına rağmen parselle karayolu arasında başka bir taşınmaz bulunmamaktadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz 3867 parsel ile komşu parsellerdir.



3867 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 38.102,90 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın üzerinde mevcut durumda yaklaşık 95,00 m²'lik kantar binası yer almakta Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir dosya bulunmamakta olup bu sebeple söz konusu yapı değerlendirme çalışması kapsamına dahil edilmemiştir. Ana taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin önemli ulaşım akslarından biri olan Kayseri-Malatya yoluna yaklaşık 35,00 m mesafede konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz 3866 parsel ile komşu parseldir.



Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	95

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel üzerinde tek katlı betonarme sistemde inşa edilmiş kantar binası bulunmakta olup söz konusu tapı değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel üzerinde tek katlı betonarme sistemde inşa edilmiş kantar binası bulunmakta olup söz konusu yapı değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel "Tarla" vasıflı olup üzerinde mahallinde yapılan incelemelere göre brüt 95,00 m²'lik kantar binası bulunmaktadır. Taşınmazın Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre herhangi bir yasal dosyası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel üzerinde inşa edilen kantar binasına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar ulaşım aksları üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araç ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam mülkiyete sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel üzerinde bulunan kantar binası bulunmakta olup Bünyan Belediyesi'nde yapılan incelemelerde yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre kamulaştırma beyanı yer almaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge tarımsal faaliyetler ve yenilenebilir enerji projeleri için tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar **“Tarla”** vasıflı olup taşınmazlardan 3867 parsel üzerindeki kantar binasının herhangi bir yasal dosyası bulunmamasından dolayı söz konusu yapıya yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede tarla kiralamalarına yönelik somut bir piyasa oluşmaması ve konu taşınmaza benzer nitelikteki taşınmazların kiralanmasına yönelik yeterli sayıda ve nitelikte emsal verisine ulaşamamasından dolayı **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Tarla Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Yahya Yönten Gayrimenkul 0542 842 93 58	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 ay önce)	6.000	93.000	15,50	*Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi vardır. *Emsal taşınmazın konumu benzerdir. *Emsal taşınmaz Kayser-Malatya yoluna cepheli değildir.
2	Celal Tanrı 0539 583 90 47	Tarım Alanı	-	Satılık	12.500	245.000 (210.000)	19,60 (16,80)	*Emsal taşınmazın Kayseri-Malatya yoluna cephesi vardır. *Emsal taşınmazın konumu benzerdir. *Emsal taşınmaz 1 ay önce 210.000 TL teklif görmüştür.
3	Remax Söz 0542 739 95 56	Tarım Alanı	-	Satılık	19.751	350.000 (257.000)	18,00 (13,01)	*Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi vardır. *Emsal taşınmaz Kayser-Malatya yoluna cepheli değildir. *Emsal taşınmazın konumu benzerdir. *Emsal taşınmaz 3 ay önce 257.000 TL teklif görmüştür.
4	Yağcıoğlu Gayrimenkul Danışmanlık 0532 515 91 41	Tarım Alanı	-	Satılık	18.200	265.000	14,56	*Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi vardır. *Emsal taşınmazın konumu benzerdir.
5	Evinora Gayrimenkul 0532 404 34 50	Tarım Alanı	-	Satılık	15.800	220.000	13,92	*Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi vardır. *Emsal taşınmaz ana yola 135 m mesafede konumlandır. *Emsal taşınmazın konumu benzerdir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde kadastral ve ana yola cephe durumu, imar lejandı, Kayseri-Malatya Yolu'na yakınlığı ve topoğrafya durumunu gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazların satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 16.-17.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	15,50	19,60	18,00	14,56	13,92
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-5%	0%	0%	15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	0%	0%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		15	18	17	14	15

*Karşılaştırma tablosu 3867 no.lu parsel dikkate alınarak düzenlenmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARAZİ TOPLAM DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arazi Değeri (TL)
3866 Parsel	197,10	17,00	5.000
3867 Parsel	38.102,90	17,00	650.000
TOPLAM DEĞERİ			655.000

Maliyet Yaklaşımı

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
3867 parsel	38.102,90	17,00	650.000
TOPLAM DEĞERİ			650.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kantar Binası	95,00	2.000	25%	142.500
TOPLAM DEĞERİ				142.500

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	650.000 TL
Bina Değeri	142.500 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	792.500 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	795.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki söz konusu yapıya yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Tarım Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%

Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%
---	----------------	-----

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu belgeleri müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 3867 parsel üzerinde mevcut durumda kantar binası bulunmakta olup taşınmaz tapu kayıtlarına göre "Tarla" niteliğine sahiptir. 3867 no.lu parselin üzerinde bulunan yapıya yönelik yasal evrakların alınması akabinde cins tahsisi işleminin yapılmasıyla taşınmazın yasal süreci tamamlanacaktır.

3866 no.lu parsel "Yol" vasıflı olup ilgili mevzuat uyarınca alması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 sayılı kanunun 13. maddesine ve 2942 sayılı Kanun'un 7. Maddesine göre beyan kaydı bulunmaktadır. 3083 sayılı Kanun'un 13. Maddesinin 5 yıllık süresi dolduğundan dolayı söz konusu taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Tarla" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinden beş yıl geçmesine rağmen taşınmazların üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	655.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar "Tarla" vasıflı olup taşınmazlardan 3867 parsel üzerindeki kantar binasının herhangi bir yasal dosyası bulunmamasından dolayı söz konusu yapıya yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede tarla kiralamalarına yönelik somut bir piyasa oluşmaması ve konu taşınmaza benzer nitelikteki taşınmazların kiralanmasına yönelik yeterli sayıda ve nitelikte emsal verisine ulaşılamamasından dolayı "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak pazar yaklaşımı hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	655.000.-TL	Altıyüzellibeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	707.400.-TL	Yediyüzyedibindörtüz.-TL	

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 800.000 TL olarak hesaplanmıştır

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-10:59

webtapu
TAKYİDAT BELGELERİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	0/3846
Tapınmaz Kimlik No:	88980212	AT Yüzölçümü(m2):	197.10
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÖPRÜBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkizi:	KARAKAYA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cir/Sayfa No:	40/39/11	Arse Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	T.C.KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KAMULAŞTIRILACAK ALANDIR.(Şablon: Diğer)		Bünyan - 30-04-2015 10:17 - 2144	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme: (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:8892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YKN:8150079772	Bünyan - 21-01-2014 14:16 - 193	-

1 / 2

Beyan	3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMÜK İPOTEK EDİLEMİZ VE SATIŞ VAADİNE KONU OLAMAZ. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YKN:	Bünyan - 02-01-2009 00:00 - 4	-
Beyan	MEHMET YURTSEVEN VE KARISI HATİCE VE KIZLARI FETHİYE VE EMİNE NİN İŞGALİNDEDİR. (Şablon: Diğer)			-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
300369755	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	197.10	197.10	İfraz İşlemi (TSM) 30-04-2015 2144	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1q6hfUTeluE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLOİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-10:59

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

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	0/3867
Taşınmaz Kimlik No:	88980213	AT Yüzölçümü(m2):	38102.90
İl/İlçe:	KAYSERİ/BÜNYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bünyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÖPRÜBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARAKAYA	Blk/Kat/Birg/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	40/3910	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5150070772	Bünyan - 21-01-2014 14:16 - 193	-
Beyan	3063 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR-TEMLİK/POTEK EDİLEMİZ VE SATIŞ VAADINE KONU OLAMAZ. (Şablon: 3063 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:2736627) TARIM REFORMU GENEL	Bünyan - 02-01-2009 00:00 - 4	-

1 / 2

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
Beyan	MEHMET YURTSEVEN VE KARISI HATİCE VE KIZLARI FETHİYE VE EMİNE NİN İŞÇİLİNDİR. (Şablon: Diğer)		-	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

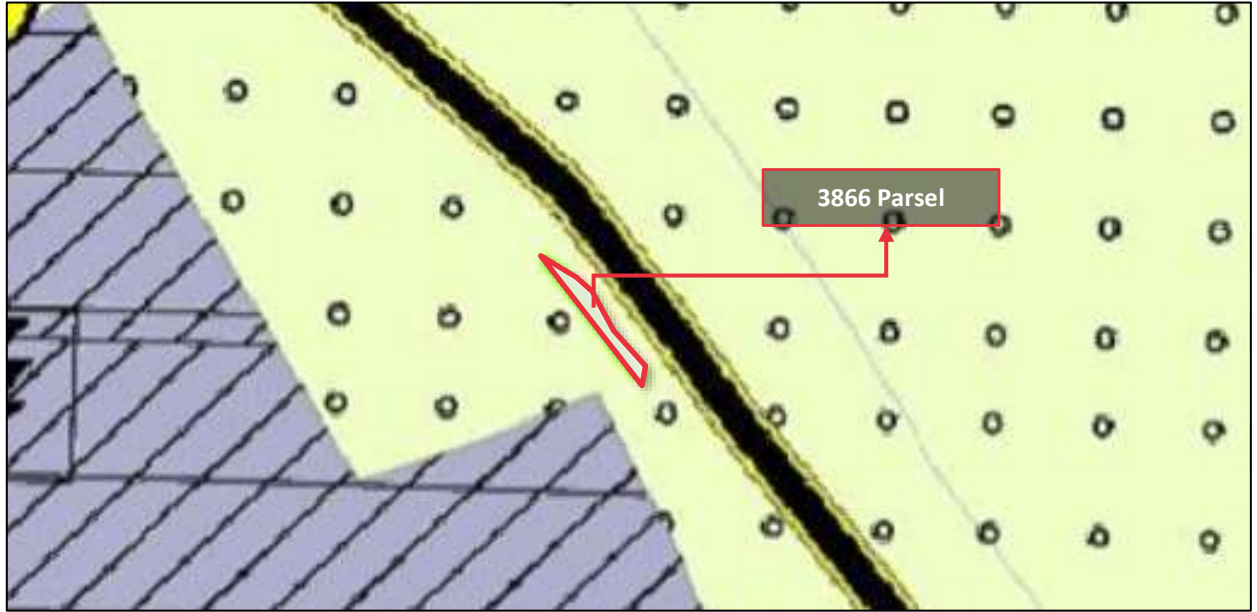
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
300369756	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	38102.90	38102.90	İfraz İşlemi (TSM) 30-04-2015 2144	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) cLeGQ0eo9Qo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Simay SEÇGİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 15.11.1996		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yan Dal İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Mimarlık / 2018-2021		
İş Tecrübesi	10.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	05.2021-10.2021	Çakanşimşek Planlama Ltd.Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	İYTE Mimarlık Yan Dal Sertifikası NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Depo ve 2 Adet Arsa

Develi / Kayseri

2022C118 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/KAYSERİ

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Develi’de konumlu olan “**1 Adet Depo ve 2 Adet Arsa**”nin pazar değerine yönelik **2022C118** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 38.788,58 m² yüz ölçümüne sahip 3 arsa ve 4.548 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	16.115.000.-TL	Onaltımilyonyüzonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.998.700.-TL	Onsekizmilyondokuzyüzdoksansekizbinyediyüz-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 16.210.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	25
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	29
SWOT Analizi.....	34
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	48
Ekler	51

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.		
KISITLAMALAR	Taşınmazlara ait takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiştir.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Gazi Mahallesi, 3. Sokak, No: 37 Develi/Kayseri Gazi Mahallesi, Taşlıyer mevki, 140 ada 1 parsel, Develi/Kayseri Şahmelik Mahallesi, Kızıl Kertme mevki, 151 ada, 1 parsel Develi/Kayseri		
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Develi ilçesi, Gaziköy Mahallesi, Taşlıyer mevki, 140 ada, 1 parsel Kayseri ili, Develi ilçesi, Gaziköy Mahallesi, Taşlıyer mevki, 232 ada, 1 parsel; Kayseri ili, Develi ilçesi, Şahmelik Mahallesi, Kızıl Kertme mevki, 151 ada, 1 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	140 ada 1 parsel: 927,17 m ² 151 ada 1 parsel: 5.000 m ² 232 ada 1 parsel: 32.861,40 m ²		
İMAR DURUMU	140 ada 1 parsel:	TAKS: 0,25	KAKS: 0,50 H _{maks} : 2 kat Konut Alanı
	232 ada 1 parsel:	E: 0,50	H _{maks} : 7,50 m Sanayi Alanı
	151 ada 1 parsel:	-	- - Tarım Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	140 ada 1 parsel: Konut 151 ada 1 parsel: Tarım arazisi 232 ada 1 parsel: Sanayi		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (232 ada 1 parsel)			
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 7	Yapım yılı: 2018	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Sanayi		

İNŞAAT ALANI	232 ada 1 parsel: 4.548 m ² (yasal durum) 4.557 m ² (mevcut durum) 151 ada 1 parsel: 90 m ² (mevcut durum)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	140 ada 1 parsel: 130 TL/m ² 151 ada 1 parsel: 10 TL/m ² 232 ada 1 parsel: 100 TL/m ²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	16.115.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	18.998.700 TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C118 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Develi ilçesi, Gaziköy Mahallesi, Taşlıyer mevki, 140 ada, 1 parsel ve 232 ada, 1 parsel; Şahmelik Mahallesi Kızıl Kertme mevki, 151 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Aydan Ege GÜVEN yardım etmiştir. Yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Develi ilçesi, Gaziköy Mahallesi, Taşlıyer mevki, 140 ada, 1 parsel ve 232 ada, 1 parsel; Şahmelik Mahallesi Kızıl Kertme mevki, 151 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında kullanılan takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiştir. Bununla birlikte, müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

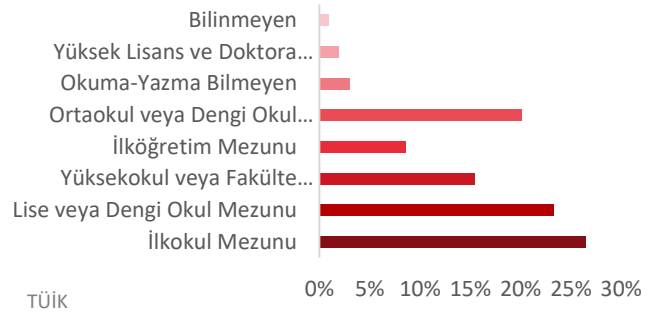
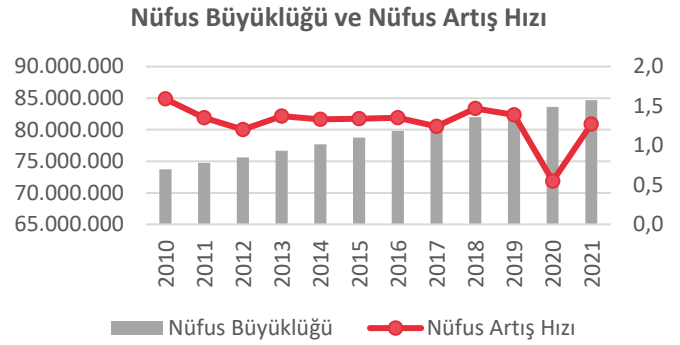
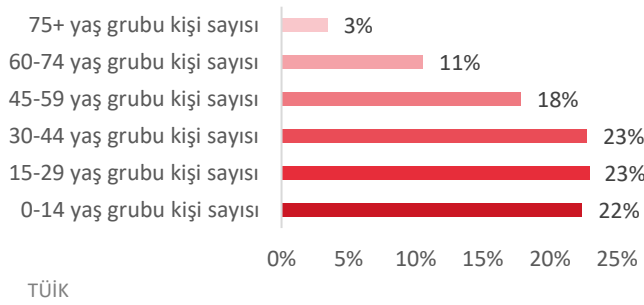
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

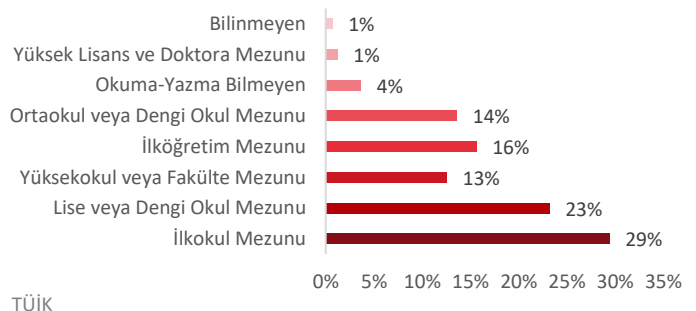
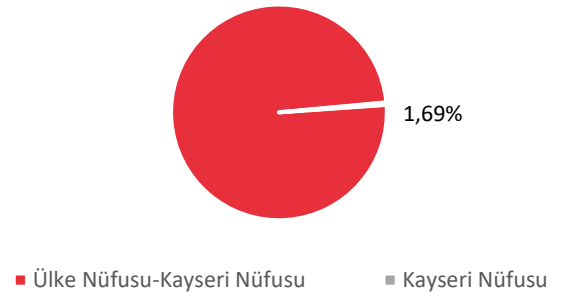
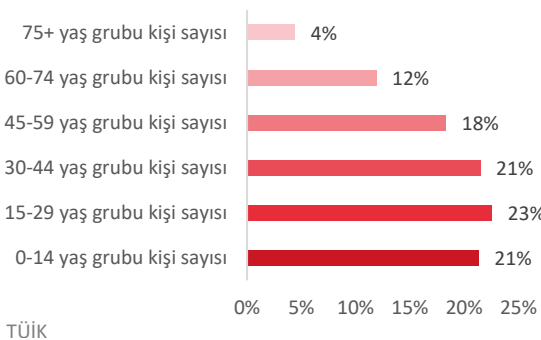
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

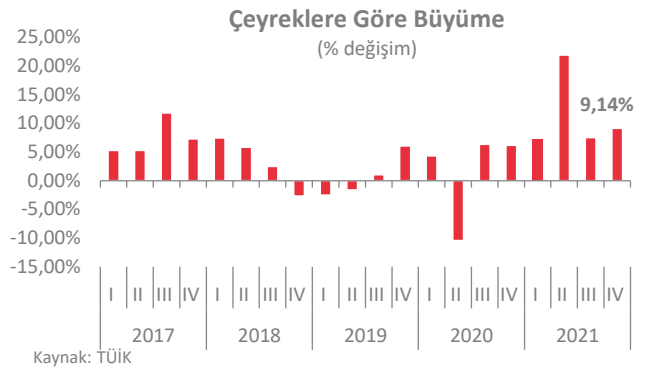
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

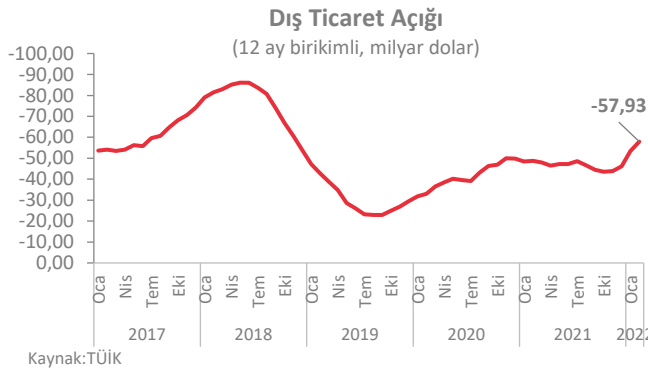


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri	Kayseri	Kayseri
İlçesi	Develi	Develi	Develi
Mahallesi	Gaziköy	Gaziköy	Şahmelik
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Taşlıyer	Taşlıyer	Kızıl Kertme
Ada No	140	232	151
Parsel No	1	1	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Kargir Bina ve Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	927,17 m ²	32.861,41 m ²	5.000 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden 27.04.2022 tarih, saat 11.00 itibarıyla alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 140 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 232 ada 1 parsel ve 151 ada 1 parsel üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

232 ada 1 parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 2.600 m² irtifak hakkı vardır. (22.12.1977 tarih ve 1334 yevmiye no)
- TEK Genel Müdürlüğü lehine 1.341 m² sahada irtifak hakkı vardır. (16.02.1977 tarih ve 164 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %32 faizli, 20.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (16.06.2016 tarih ve 3970 yevmiye no)

151 ada 1 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesine;

- 3803 sayılı yasanın 13. maddesi gereğince kısıtlıdır. (26.06.2012 tarih ve 2971 yevmiye no)*

Madde 13: “Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete’de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescili sonuçlandırılınca kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzelkişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre, beş yılı aşamaz.

Kısıtlama süresi içerisinde arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerin müracaatları halinde, uygulayıcı kuruluş bu kişilere ait tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri, altmış gün içinde bu Kanun hükümlerine göre kamulaştırır veya yönetmelikle tespit edilecek esaslar dahilinde bunların başkalarına satışına izin verir.

Yukarıda belirtilen süre içinde, bu gibi arazi sadece T.C. Ziraat Bankası, Türkiye Ziraat Donatım Kurumu ve Tarım Kredi Kooperatiflerine ipotek edilebilir.

Bu kısıtlama süresi içerisinde ipotegin paraya çevrilmesi gerektiğinde bedel, bu Kanun hükümlerine göre uygulayıcı kuruluş tarafından alacaklıya ödenerek arazinin Hazine mülkiyetine geçirilmesi sağlanır.

Birinci fıkrada belirtilen süreler içinde mahkemeler veya icra iflas daireleri tarafından bu arazi hakkında devir ve temlik gerektiren bir karar verilemez. Miras yoluyla intikaller, bu hükmün kapsamı dışındadır. Ayrıca mahkemeler satış suretiyle miras ortaklığının giderilmesine karar veremezler.”

Yukarıda belirtilen şerhin, 5 yıllık süresi dolduğu için geçerliliğinin kalmadığı düşünülmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlardan 151 ada 1 parsel üzerinde 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi ve Tarım Reformu Hakkındaki Kanun’un 13. maddesine göre kısıtlılık şerhi bulunmakta olup söz konusu şerhin 5 yıllık süresi dolduğu için geçerliliğinin kalmadığı düşünülmektedir. 232 ada 1 parselin ise devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Takyidat bilgilerinin değerleme konusu taşınmazların değerine ilişkin herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BELGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 27-4-2022-11:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	140/1
Taşınmaz Kimlik No:	81998435	AT Yüzölçümü(m2):	927.17
İl/ilçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Develi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAZİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TAŞLIYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	46/4541	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
245984937	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	927.17	927.17	İmar (TSM) 27-08-2013 3640	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ODDİFİPyİb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - Şbİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parcel:	232/1
Taşınmaz Kimlik No:	90391101	AT Yüzölçümü(m2):	32861,41
İl/İlçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Begimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Develi	Begimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAZİKÖY Mah.	Begimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkit:	TAŞLIYER	Blok/Kat/Gişiş/BBNo:	
Cih./Sayfa No:	49/4841	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Teslis Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M.TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2600 M2 İRTİFAK HAKKI VARDIR (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8798304314	Develi - 22-12-1977 00:00 - 1334	
İrtifak	M.TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1341M2 SAHADA İRTİFAK HAKKI VARDIR (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK	Develi - 16-02-1977 00:00 - 164	

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022 11:00

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

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel:	232/1
Tapınmaz Kimlik No:	90391181	AT Yüzölçümü(m2):	32861.41
İl/ilçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Develi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAZİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TAŞLIYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	49/4841	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkün Sebabi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M. TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2600 M2 İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN 8790304314	Develi - 22-12-1977 00:00 - 1334	-
İrtifak	M. TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1341M2 SAHADA İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK	Develi - 16-02-1977 00:00 - 164	-

1 / 3

		KURUMU (TEK) VKN 8790304314		
--	--	--------------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkün Sebabi-Tarih-Yevmiye
315690432	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32861.41	32861.41	İfraz İşlemi (TSM) 02-10-2015 5450	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Aloekli	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	20000000.00 TL	%32	1/0	F.B.K.	Devlet - 16-06-2016 13:25 - 3970
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Devlet - GAZİKÖY Mah. - (Aktif) - 232 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Devlet - 16-06-2016 13:25 - 3970	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) a717R635X3_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00

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

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz:	Ada/Parsel:	151/1
Taşınmaz Kimlik No:	51458863	AT Yüzölçümü(m2):	5000.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Develi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞAHİMLİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIZIL KERTME	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölçü/Sayfa No:	28/2696	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yevniye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevniye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince karlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:7746388) İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Develi - 29-06-2012 10:05 - 2971	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
145547484	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5000.00	5000.00	Tesis Kadastro 09-02-1993 G	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T4UvGE4CAG4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

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

Taşınmazların takyidat belgelerine göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Taşınmazlardan 140 ada 1 no.lu parsel ve 232 ada 1 no.lu parselin yakın çevresinde düşük yoğunluklu, 2 katlı konut alanları mevcuttur. 151 ada 1 no.lu parselin yakın çevresi ise tarım arazileri ile çevrilidir.

Develi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

140 ada 1 parsel;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Develi İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı”

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,25
- KAKS: 0,50
- H_{maks}: 2 kat

- İnşaat nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme mesafeleri: Ön ve arka bahçelerden 5 m, yan bahçelerden 3 m

232 ada 1 parsel;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Develi İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı”

Lejandı: Depolama Alanı

Yapılaşma şartları;

- E: 0,50
- H_{maks}: 6,50 m

151 ada 1 parsel;

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli “Kayseri İl Bütünü İlave Revizyon Nazım İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Tarım Alanı

Plan Notları (1/1.000 ölçekli plan)

Meskun Konut Alanlarında;

- Mahreç almayan parsellere geçiş hakkı vermeye belediyesi yetkilidir.
- Kadastro ve imar planı hattı uyumsuzluklarından kaynaklanan 1-2 m’lik uyumsuzlukları, yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydıyla düzeltme ya da yapılaşmanın biçimine göre esas doğrultuyu değiştirmemek koşulu ile taşıt ve yaya yollarını planda yazılı değerden 1-2 m’ye kadar genişletmeye belediyesi yetkilidir.
- Ön çekme mesafesi planda ayrıca belirtilmeişse ayrık yapı düzeni içerisinde ön bahçe mesafelerini (yerleşik konut dokusunu korum amacı ile) oluşmuş cephe hattı dikkate alınarak belirlemeye belediyesi yetkilidir.
- Yapı düzeninde ise; minimum parsel büyüklüğü 1.000 m² ve üzerinde olmak şartı ile serbest uygulama yapılabilir. Serbest uygulama yapılacak alanlarda maksimum yapı yüksekliği 21,50 m’yi geçmek ve kanunda belirtilen çekme mesafelerine uymak şartı ile yapı müsaadesine belediyesi yetkilidir.

Depolama alanlarına özel plan notu bulunmamaktadır.

Plan Notları (1/25.000 ölçekli plan)

Tarım Alanları

- Bu alanlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. İfraz edilecek parsellerin bir kadastro yoluna cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz edilmiş parselin yola cephesi 15 metre, derinliği 20 metreden az olamaz.

- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca belirlenmiş / belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Yapılaşma için kadastro yoluna genişlik şartı aranmaksızın yola cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Tarım arazileri kapsamında kalan mera vasıflı parsellerde 4342 sayılı "Mera Kanunu" hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri kapsamında kalan sulama alanlarında, 3083 sayılı "Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu" hükümleri geçerlidir.
- Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunlara bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler, kırsal kalkınma ve destekleme projeleri gibi) destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında, bu hükümlerde belirlenen inşaat alanı %50 oranında arttırılabilir.
- Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun geçici 1. Maddesi ve geçici 4. Maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı veya İl Tarım Müdürlüğü'nün söz konusu kanun kapsamında görüş vermediği/veremediği alanlarda, bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin hükümleri uygulanır.
- İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.
- Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.
- Tarım arazilerinde mevcut kadastro parsellerinin bir kadastro yoluna cephesinin olması yeterlidir. Kadastro yoluna cephesi olmayan parsellerde yeni bir yapılaşmaya izin verilemez. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda yol olarak kabulünde ilgili ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz durumunda minimum parsel cephesi 15 metre, minimum parsel derinliği 20 metreden az olamaz.

Mutlak Tarım Arazileri

- Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hali hazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı; E: 0,10, H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

- Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10,

H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

- Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10,

H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

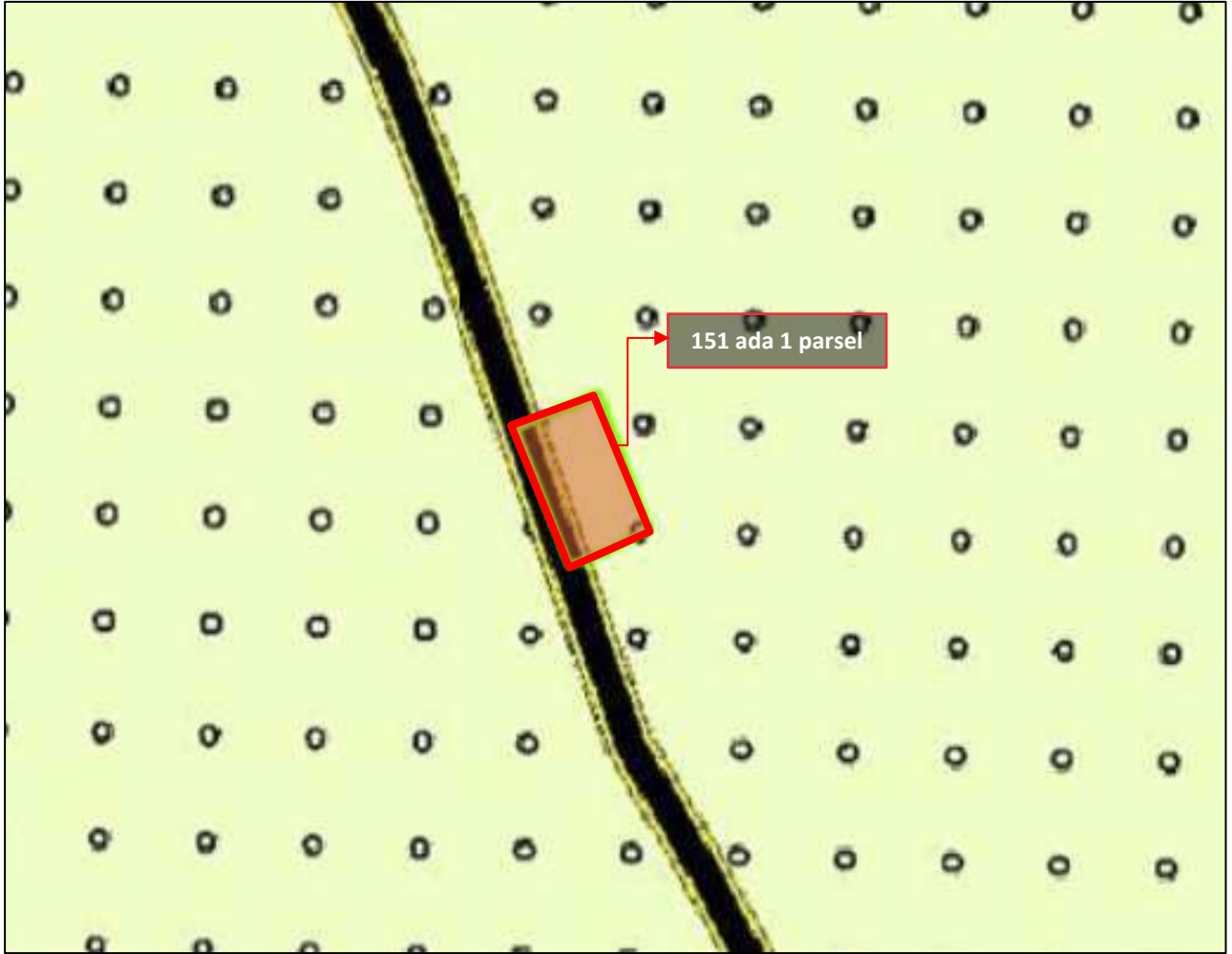
Marjinal Tarım Arazileri

- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım 40 arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazilerdir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 m²'yi; maksimum bina yüksekliği 7,50 m'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 m²'yi geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,30,

H_{maks}: 7,50 m olacaktır.





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

Değerleme konusu taşınmazların hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmediği tespit edilmiştir.

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

Develi Belediyesi'nde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

232 ada 1 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	20.10.2015	87	4.548	Yeni Yapı	Depolar
Yapı Kullanma İzni	31.10.2018	92	4.548	Yeni Yapı	Depolar

*Develi Belediyesi'nde, değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin yalnızca bir adet onaysız vaziyet planı bulunmakta olup ilgili ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri müşteriden temin edilmiştir. Söz konusu yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin geçerli olduğu ilgili belediyede teyit edilmiştir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine 3.222 m²'lik silo yapılarının dahil edildiği tespit edilmiş olup söz konusu silo alanları değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Gök Sokak, Kat: 3, No: 11 Kocasinan / Kayseri adresinde faaliyet gösteren Pronorm Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 232 ada 1 parselle ilişkin herhangi bir mimari projeye rastlanmamakla birlikte 31.10.2018 tarih, 87 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlardan 232 ada 1 parsel iskanlı olup henüz cins tashihi işlemlerini gerçekleştirmemiştir. Parsel, cins tashihi işlemini gerçekleştirmesi akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır. Değerleme konusu taşınmazlardan 140 ada 1 parsel ve 151 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parseller için ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik belediyede yapılan incelemelerde ve takyidat belgelerinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Değerleme çalışması proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Gazi Mahallesi, 3. Sokak, No: 37 Develi/Kayseri

Gazi Mahallesi, Taşlıyer mevki, 140 ada 1 parsel, Develi/Kayseri

Şahmelik Mahallesi, Kızıl Kertme mevki, 151 ada, 1 parsel Develi/Kayseri

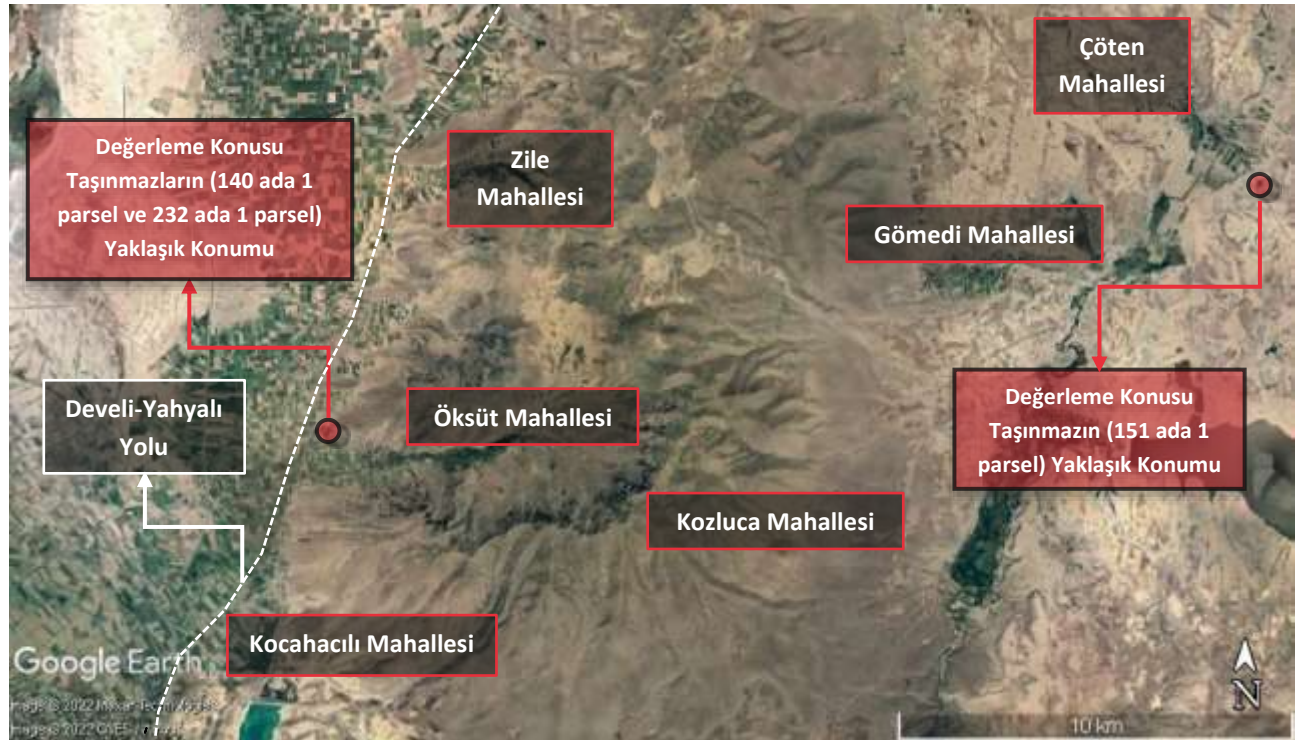
Değerleme konusu taşınmazlardan 140 ada 1 parsel ve 232 ada 1 parsel, Kayseri ili, Develi ilçesi, Gaziköy Mahallesi'nde konumludur. Gaziköy Mahallesi'nin kuzeyinde Sarıca, güneyinde Kocahacılı, batısında Kopçu, doğusunda Öksüt Mahallesi bulunmaktadır.

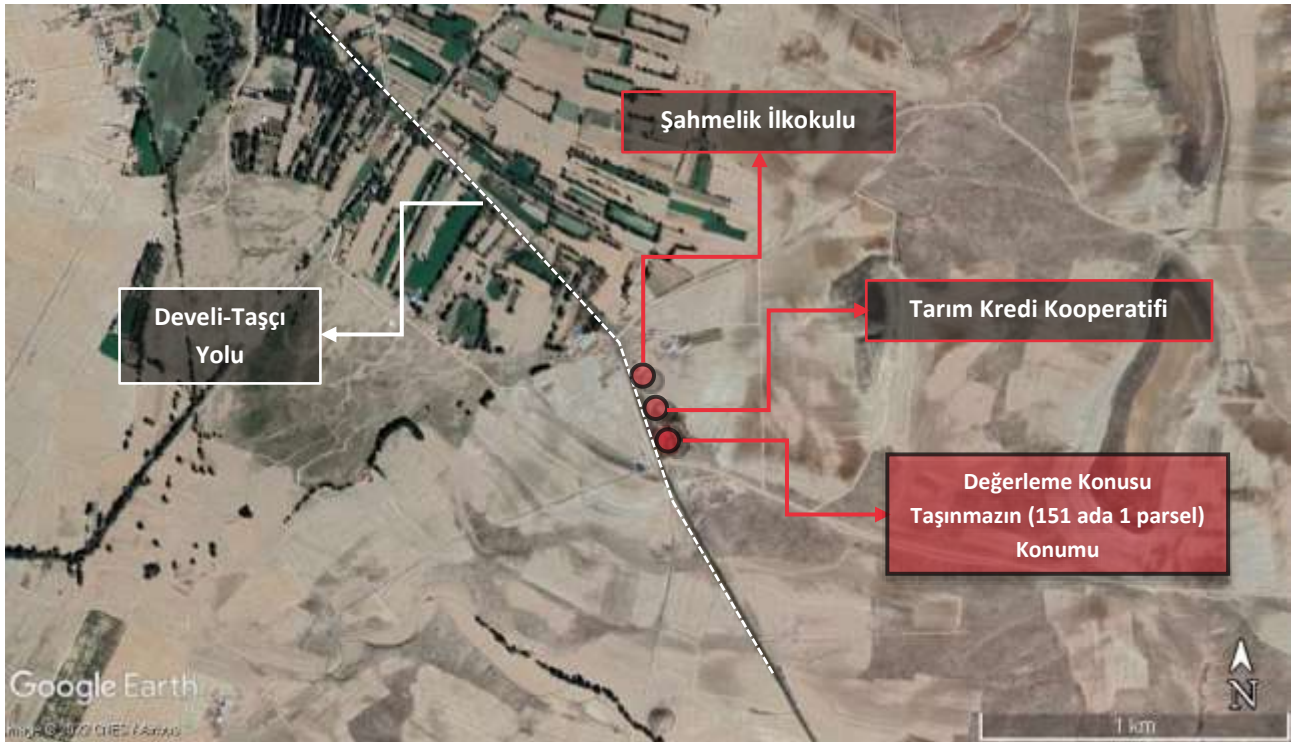
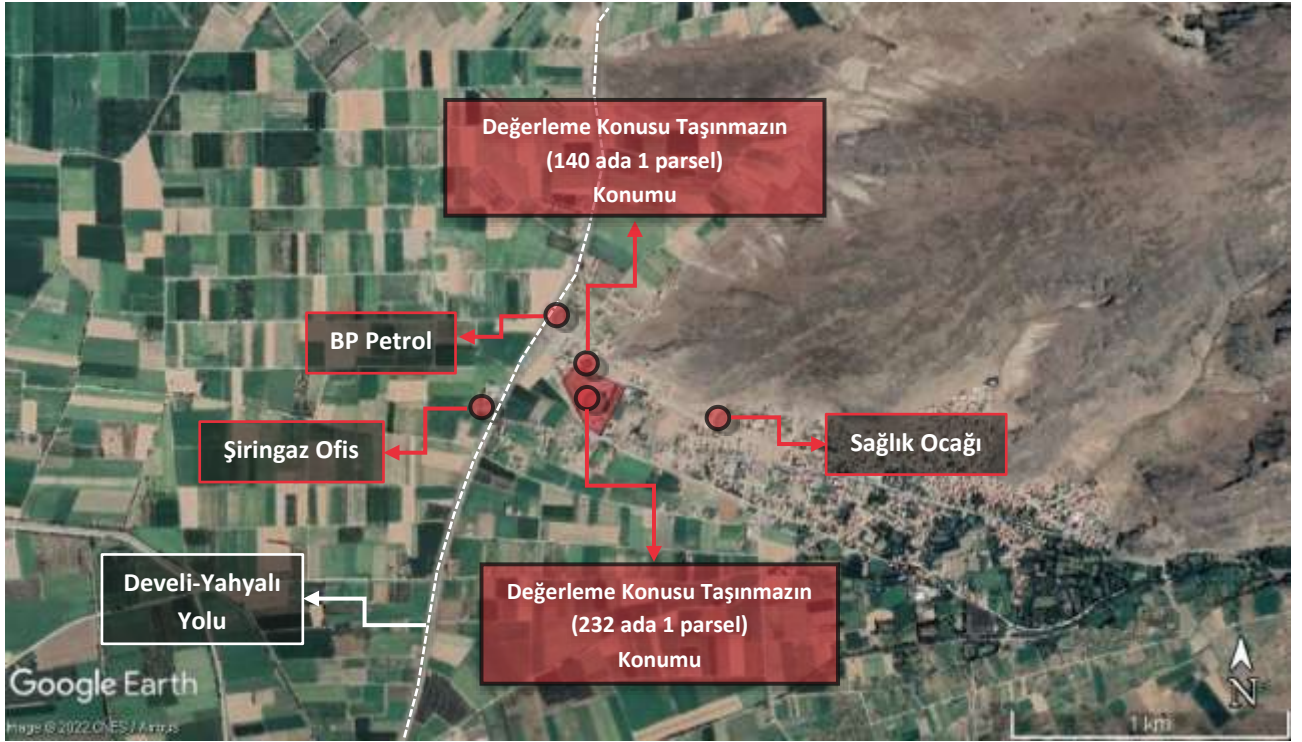
Değerleme konusu taşınmazlardan 151 ada 1 parsel, Kayseri ili, Develi ilçesi, Şahmelik Mahallesi'nde konumludur. Şahmelik Mahallesi'nin kuzeyinde Çöten, güneyinde Hüseyinli ve Yeşilyurt, batısında Gömedi, doğusunda Söğütlü Mahallesi bulunmaktadır.

Gaziköy ve Şahmelik Mahallesi'nin insan yoğunluğu düşük düzeyde olup bölge halkının geçim kaynağının genel itibariyle tarım ve hayvancılık faaliyetleri oluşturmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 140 ada 1 parsel ve 232 ada 1 parselin yakın çevresinde Şiringaz, BP Petrol ve Petrotürk benzin istasyonları ve sağlık ocağı, çocuk oyun parkı ile mahalle yerleşik alanına ait konut alanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 151 ada 1 parsel, Develi-Taşçı yoluna cepheli olup yakın çevresinde Şahmelik İlkokulu, Tarım Kredi Kooperatifi bulunmaktadır.







Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Develi ilçe merkezi	18,00 km
Kayseri il merkezi	62,00 km
Kayseri Havalimanı	68,00 km



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Develi ilçe merkezi	21,00 km
Kayseri il merkezi	63,00 km
Kayseri Havalimanı	70,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Develi ilçesi, Gaziköy Mahallesi, Taşlıyer mevki, 140 ada, 1 parsel ile 232 ada, 1 parsel; Şahmelik Mahallesi Kızıl Kertme mevki, 151 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkullerdir.

140 ada 1 parsel;

140 ada 1 parsel no.lu taşınmaz yoldan yaklaşık 38 m cephe almaktadır. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel yaklaşık olarak dörtgen formda olup eğimsiz, düz bir araziye sahiptir.

232 ada 1 parsel;

232 ada 1 parsel üzerinde toplam 4.548 m² yasal alana sahip; malzeme deposu, idari bina, silolar, kantar binası, dinlenme binası, kazan dairesi, güvenlik kulübesi yapılarından oluşan bir kompleks bulunmaktadır.



Malzeme Deposu

Malzeme deposu yapısı, parselin kuzeyinde bulunan tek katlı, çelik çatılı, betonarme yapıdır. Yapı, toplam 194 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Yapı mevcut durumda depo kullanımındadır. Söz konusu yapı, yapı kullanma izin belgesi kapsamında olup değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

Makina Kulesi

Makina kulesi, 14 m yüksekliğinde, toplam 636 m² brüt alana sahip çelik yapıdır. İçinde silo ve yükleme/boşaltma deposu mevcuttur. Söz konusu yapı, yapı kullanma izin belgesi kapsamında olup değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

Kontrol Binası

Kontrol binası, makine kulesinin bitişiğinde konumlu, kiremit çatılı betonarme yapıdır. Yapının yüksekliği yaklaşık 3 metredir. Yapı toplam 70 m² brüt kapalı alana sahiptir. Zeminleri seramik döşeme, duvarları sıva üzeri boyadır. Söz konusu yapı, yapı kullanma izin belgesi kapsamında olup değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

Kantar Binası

Kantar binası, parselin güneydoğusunda konumlu, betonarme yapıdır. Yapı toplam 30 m² brüt kapalı alana sahiptir. Söz konusu yapı, yapı kullanma izin belgesi kapsamında olup değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

Çiftçi Dinlenme Binası

Parselin güneyinde bulunan çiftçi dinlenme binası toplam 109 m² brüt kapalı alana sahiptir. Yapı betonarme sistemli olup zeminleri seramik döşeme, duvarları sıva üzeri boyadır. Söz konusu yapı, yapı kullanma izin belgesi kapsamında olup değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

Güvenlik Kulübesi

Tesis girişinde, parselin güneybatısında konumlu güvenlik kulübesi, toplam 25 m² brüt kapalı alana sahip betonarme sistemli yapıdır. Zeminleri seramik döşeme, duvarları sıva üzeri boyadır. Söz konusu yapı, yapı kullanma izin belgesi kapsamında olup değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

İdari Bina

İdari bina, 2 katlı betonarme yapıdır. Yapının zemin katında sistem odası, ofisler, giyinme odaları ve tuvaletler, arşiv odası, personel odası gibi kullanımlar mevcuttur. Yapının zemin katı 131 m² brüt kapalı alana sahiptir. İdari binanın 1. normal katında laboratuvarlar ve ofisler bulunmaktadır. Yapının 1. normal katı 131 m² brüt kapalı alana sahiptir. Islak hacimlerde duvarlar ve zeminler fayans, diğer kullanımlarda zeminler seramik döşeme, duvarlar sıva üzeri boya kaplıdır. Yapı toplam 262 m² brüt kapalı alana sahiptir. Söz konusu yapı, yapı kullanma izin belgesi kapsamında olup değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

Kazan Dairesi

Kazan dairesi toplam 9 m² brüt kapalı alan sahip, betonarme sistemli yapıdır. Yapı, idari binanın batısında konumlanmaktadır. Yapı, taşınmazların bütününe ilişkin düzenlenen yapı kullanma izin belgesine dahil edilmediğinden değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Silolar

Yaklaşık olarak 3.222 m² alan üzerinde, parselin doğu sınırında çelik taşıyıcılı silo yapıları bulunmaktadır. Söz konusu silolar taşınmaz için düzenlenmiş ruhsat ve iskan belgelerine dahil edilmiş olup taşınmaz yasal değer kapsamında değerlendirilmiştir.

Bina	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Malzeme Deposu	194	194
Makina Kulesi	636	636
Kontrol Binası	70	70
Kantar Binası	30	30
Çiftçi Dinlenme Binası	109	109
Güvenlik Kulübesi	25	25
İdari Bina	262	262
Kazan Dairesi	-	9
Silolar	3.222	3.222
Toplam	4.548	4.557

151 ada 1 parsel;

151 ada 1 parsel, eğimli bir araziye sahip, topografik açıdan çokgen formda bir parseldir. Parsel yoldan cephe almaktadır. Taşınmaz üzerinde kullanılamaz durumda bir adet betonarme havuz ve 90 m²'lik bir çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Söz konusu yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak bulunmadığından yapılar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Çelik, (Silolar ve makina kulesi) Betonarme (Çiftçi dinlenme binası, kantar binası, kontrol binası, idari bina, malzeme deposu, kazan dairesi, güvenlik kulübesi)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat, zemin + 1 kat (idari bina)
Bina Toplam İnşaat Alanı	4.548 m ² (yasal durum) 4.557 m ² (mevcut durum)
Yaşı	4
Dış Cephe	Prefabrik, beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

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

Kullanım Amacı	Depo
Alanı	4.548 m ² (yasal durum) 4.557 m ² (mevcut durum)
Zemin	Ortak alanlarda seramik, ıslak hacimlerde fayans (Dinlenme binası, idari bina, kontrol binası) Beton (makine kulesi, kantar binası, malzeme deposu, kazan dairesi, güvenlik kulübesi)
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

140 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 151 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapılara yönelik ilgili belediyede herhangi bir yasal evraka rastlanılmamıştır. 232 ada 1 parsel üzerindeki yapılardan kazan dairesi binasına yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapıya ilişkin ruhsat belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 232 ada 1 parsel üzerindeki kazan dairesi binasına ve 151 ada 1 parsel üzerindeki yapıya ilişkin herhangi bir belge saptanamamıştır. Söz konusu yapılara ilişkin ruhsat belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 232 ada 1 parsel üzerindeki yapıların çoğuna ilişkin yasal belge bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- 151 ada 1 parsel üzerinde 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi ve Tarım Reformu Hakkındaki Kanun'un 13. maddesine göre kısıtlılık şerhi bulunmaktadır.
- 232 ada 1 parsel üzerindeki kazan dairesi yapısına ilişkin yasal evrak bulunmamaktadır.
- 232 ada 1 parsel üzerinde TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı bulunmaktadır.
- 140 ada 1 parselin bulunduğu bölgedeki konut alanlarına talebin düşük olduğu öğrenilmiştir.
- 151 ada 1 parselin imar lejandından dolayı yapılaşma hakkı bulunmamakta olup konum olarak dezavantajlıdır.
- 151 ada 1 parsel üzerindeki yapıya ilişkin yasal evrak bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- 232 ada 1 parselin bulunduğu bölgenin imar planları, bölgede sanayi kullanımlarının gelişmesine imkan vermektedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin kiralama işlemine konu olmaması, bölgede yeterli sayıda ve nitelikte satılık/satılmış emsal bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 232 ada 1 parselin üzerinde bulunan taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin sıklıkla alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Sahibinden 0536 426 18 95	Gaziköy Mahallesi'nde	Konut	TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 H _{maks} : 2 kat	Satılmış (1 yıl önce)	500	40.000	80	*Taşınmaz 140 ada 1 parsel ile benzer konumdadır. *Taşınmaz değerleme konusu taşınmazlardan 140 ada 1 parselin yaklaşık 300 m doğusunda konumludur.
2	Sahibinden 0537 749 15 36	Gaziköy Mahallesi'nde, taşınmazlardan 232 ada 1 parselin 45 m doğusunda	Konut	TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 H _{maks} : 2 kat	Satılmış (6 ay önce)	1.945	180.000	93	*Değerleme konusu taşınmaz ana aks niteliğindeki yola cepheli olup köşe parsel konumundadır. *Tam mülkiyettir.
3	Piyasa verisi	Gaziköy Mahallesi'nde	Konut	TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 H _{maks} : 2 kat	Satılık	600	120.000 (80.000)	200 (133)	*Değerleme konusu taşınmaz ana aks niteliğindeki yola cephelidir. *Taşınmaz 1 ay önce 80.000 TL bedel teklif görmüştür.
4	Sahibinden 0537 749 15 36	Gaziköy Mahallesi'nde	Konut	TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 H _{maks} : 2 kat	Satılık	2.600	270.000	104	*Fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. *Henüz teklif görmemiştir. *Tam mülkiyettir. *Konumu daha dezavantajlıdır.
5	Yaşar Gayrimenkul 0 530 270 13 34	Develi, Güneyaşağı Mahallesi'nde konumlu, 1601 ada 7 parsel	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E: 1,00 H _{maks} : 6,50	Satılık	2.122	900.000	424	*Fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. *Yapılaşma koşulları 232 ada 1 parselden daha avantajlıdır. *Konumu daha avantajlıdır.
6	Öztaş Gayrimenkul 0505 501 77 38	İncesu, Sultansazı OSB'de konumlu 1011 ada 8 parsel	Sanayi	E: 0,70	Satılık	5.600	1.375.000	246	*Fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. *Yapılaşma koşulları 232 ada 1 parselden daha avantajlıdır. *Konumu daha avantajlıdır.
7	Remaz Pera 0553 856 29 35	İncesu, Sultansazı OSB'de konumlu 984 ada 9 parsel	Sanayi	E: 0,70	Satılık	6.138	1.350.000	220	*Fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. *Yapılaşma koşulları 232 ada 1 parselden daha avantajlıdır. *Konumu daha avantajlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgedeki mülk sahipleri, muhtar ve emlakçılarla yapılan görüşmeler neticesinde bölgede sanayi kullanımında arsa bulunmadığı, ayrıca genel olarak arsa satışlarının çok nadir gerçekleştiği öğrenilmiştir. Ayrıca konut imarlı ve sanayi imarlı arsaların benzer fiyattan el değiştirebileceği öğrenilmiştir. Taşınmazlardan 140 ada 1 parsel ve 232 ada 1 parselle benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazlardan 140 ada 1 parselin birim satış değerinin 120-130 TL/m², 232 ada 1 parselin 90-100 TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Öz Gaye Emlak 0 (546) 569 42 93	Develi, Çöten Mahallesi'nde	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 ay içinde)	35.000	350.000	10	*Toprağı benzer nitlikte olup tarıma elverişli değildir. *Yola cepheli olup konum açısından daha avantajlıdır. *Ekili arazi değildir.
2	Öz Gaye Emlak 0 (546) 569 42 93	Develi, Çöten Mahallesi'nde	Tarım Alanı	-	Satılık	4.343	45.000	10	*Toprağı benzer nitlikte olup tarıma elverişli değildir. *Yola cepheli olup konum açısından daha avantajlıdır. *Toplulaştırmaya tabi olup tapusu henüz alınmadığı için bu fiyattan teklif görse de satışından vazgeçilmektedir. *Ekili arazi değildir.
3	Denizbank	Develi, Çöten Mahallesi, 105 ada 117 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	12.500	338.000	27	*Ekili bir arazi değildir. *Konum olarak daha avantajlıdır. *Yoldan cephe almaktadır.

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgedeki mülk sahipleri, muhtar ve emlakçılarla yapılan görüşmeler neticesinde bölgede genel olarak tarım arazisi lejandına sahip arazi satışlarının çok nadir gerçekleştiği öğrenilmiştir. Taşınmazlardan 151 ada 1 parselle benzer imar lejandına sahip bulunan arazilerin imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri, ekili olup olmamaları gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazlardan 151 ada 1 parselin birim satış değerinin 9-10 TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi / Arsa



Emsal Krokisi / Arazi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	80	93	200	104
	Pazarlık Payı	0%	0%	-20%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	85%	60%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-15%	-15%	15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	10%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		141	141	136	114

*Karşılaştırma tablosunda 140 ada 1 parsel baz alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	424	246	220	
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-15%	-15%	
	Yapılaşma Hakkı	-40%	-25%	-25%	
	Yüz Ölçümü	-20%	-15%	-15%	
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		106	111	99	

*Karşılaştırma tablosunda 232 ada 1 parsel baz alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	10	10	27	
	Pazarlık Payı	0%	0%	-30%	
	Mülkiyet Durumu	0%	20%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-10%	-30%	
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	
	Yüz Ölçümü	10%	0%	0%	
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		11	11	13	

*Karşılaştırma tablosunda 151 ada 1 parsel baz alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa/Arazi Değeri (TL)
140 ada 1 parsel	927,17	130	120.000
232 ada 1 parsel	32.861,40	100	3.285.000
151 ada 1 parsel	5.000	10	50.000
TOPLAM DEĞERİ			3.455.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2022	10.000 m ²	3.500 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
232 ada 1 parsel	32.861,40	100	3.285.000
TOPLAM DEĞERİ			3.285.000

YASAL BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
232 ada 1 parsel	Malzeme Deposu	194	3.000	5,00%	552.900
	Makina Kulesi	636	3.500	5,00%	2.114.700
	Kontrol Binası	70	2.500	5,00%	166.250
	Kantar Binası	30	2.500	5,00%	71.250
	Çiftçi Dinlenme Binası	109	2.500	5,00%	258.875
	Güvenlik Kulübesi	25	1.750	5,00%	41.563
	İdari Bina	262	3.500	5,00%	871.150
	Silolar	3.222	1.800	5,00%	5.509.620
TOPLAM DEĞERİ					9.586.308

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	12.300	250	3.075.000
TOPLAM DEĞERİ			3.075.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ	
Arsa Değeri	3.285.000 TL
Bina Değeri	9.586.308 TL
Harici Müteferrik İşler	3.075.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	15.946.308 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	15.945.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DEĞERİ	
140 ada 1 parsel	120.000 TL
232 ada 1 parsel	15.945.000 TL
151 ada 1 parsel	50.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	16.115.000 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	16.115.000 TL

Mevcut durum değeri,

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
232 ada 1 parsel	32.861,40	100	3.285.000
151 ada 1 parsel	5.000	10	50.000
TOPLAM DEĞERİ			3.335.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
232 ada 1 parsel	Malzeme Deposu	194	3.000	5,00%	552.900
	Makina Kulesi	636	3.500	5,00%	2.114.700
	Kontrol Binası	70	2.500	5,00%	166.250
	Kantar Binası	30	2.500	5,00%	71.250
	Çiftçi Dinlenme Binası	109	2.500	5,00%	258.875
	Güvenlik Kulübesi	25	1.750	5,00%	41.563
	İdari Bina	262	3.500	5,00%	871.150
	Kazan Dairesi	9	1.750	5,00%	14.963
	Silolar	3.222	1.800	5,00%	5.509.620
151 ada 1 parsel	Çiftçi Dinlenme Binası	90	1.500	40,00%	81.000
TOPLAM DEĞERİ					9.682.270

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	12.300	250	3.075.000
TOPLAM DEĞERİ			3.075.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	3.335.000 TL
Bina Değeri	9.682.270 TL
Harici Müteferrik İşler	3.075.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	16.092.270 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	16.090.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ	
140 ada 1 parsel	120.000 TL
232 ada 1 parsel	15.961.270 TL
151 ada 1 parsel	131.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	16.212.270 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	16.210.000 TL

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 140 ada 1 parselin “Konut”, 151 ada 1 parselin “Tarla”, 232 ada 1 parselin “Sanayi” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 140 ada 1 parsel ve 151 ada 1 parsel için %8, 232 ada 1 parsel için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 232 ada 1 parselle ilişkin herhangi bir mimari projeye rastlanmamakla birlikte 31.10.2018 tarih, 87 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlardan 232 ada 1 parsel iskanlı olup henüz cins tashihi işlemlerini gerçekleştirmemiştir. Parsel, cins tashihi işlemini gerçekleştirmesi akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır. Değerleme konusu taşınmazlardan 140 ada 1 parsel ve 151 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parseller için ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 151 ada 1 parsel üzerinde 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi ve Tarım Reformu Hakkındaki Kanun’un 13. maddesine göre kısıtlılık şerhi bulunmakta olup söz konusu şerhin 5 yıllık süresi dolduğu için geçerliliğinin kalmadığı düşünülmektedir. 232 ada 1 parselin ise devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Takyidat bilgilerinin değerlendirme konusu taşınmazların değerine ilişkin herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 140 ada 1 parsel “arsa” niteliğinde olup üzerinde alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve kalıntı yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (140 ada 1 parsel ve 151 ada 1 parsel)	170.000
Maliyet Yaklaşımı (232 ada 1 parsel)	15.945.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılamıyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Gayrimenkullerden 140 ada 1 parselin "Konut" lejandına sahip olması nedeniyle ve yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut piyasasına yönelik somut veriler dikkate alınarak bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dolayısı ile kalıntı yöntemi uygulanmıştır. Kalıntı yöntemi uygulanırken; değerlendirme konusu parsel üzerinde yeni inşa edilmiş konutun ortalama satış bedelinden bina maliyeti düşülerek arsa bedeline ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmaza ayrıca gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 232 ada 1 parselin üzerinde bulunan taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin sıklıkla alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	16.115.000.-TL	Onaltımilyonyüzonbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.998.700.-TL	Onsekizmilyondokuzyüzdoksansekizbinyediyüz-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 16.210.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:00

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	140/1
Tasınmaz Kimlik No:	61998435	AT Yüzölçümü(m2):	927.17
İl/ilçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Devlet	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAZİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TAŞLIYER	Blot/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	48/4541	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No:	Malik	El Birliği No:	Hisse Payı/ Payda:	Metrekare:	Toplam Metrekare:	Edinme Sebebi-Tarih-Yatırımcı:	Terkin Sebebi-Tarih-Yatırımcı:
245984937	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	927.17	927.17	İmar (TSM) 27-08-2013 3640	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ODDIIFIPyIb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	232/1
Taşınmaz Kimlik No:	90391181	AT Yüzölçümü(m2):	32861,41
İl/ilçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Develi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAZİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TAŞLIYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	49/4841	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M.TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2600 M2 İRTİFAK HAKKI VARDIR (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Develi - 22-12-1977 00:00 - 1334	-
İrtifak	M.TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1341M2 SAHADA İRTİFAK HAKKI VARDIR (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK	Develi - 16-02-1977 00:00 - 164	-

1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	232/1
Taşınmaz Kimlik No:	90391181	AT Yüzölçümü(m2):	32861,41
İl/ilçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Develi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GAZİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TAŞLIYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	49/4841	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M.TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2600 M2 İRTİFAK HAKKI VARDIR (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Develi - 22-12-1977 00:00 - 1334	-
İrtifak	M.TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1341M2 SAHADA İRTİFAK HAKKI VARDIR (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK	Develi - 16-02-1977 00:00 - 164	-

1 / 3

		KURUMU (TEK)		
		VKN 8790304314		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkün Sebebi-Tarih-Yerine
315690432	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32861.41	32861.41	İmar İşlemi (TSM) 02-10-2015 5450	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Aloaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	20000000.00 TL	%32	1/0	F.B.K.	Devel - 16-06-2016 13:25 - 3970
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkün Sebebi Tarih Yev	
Devel - GAZİKÖY Mah. - (Aktif) - 232 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Devel - 16-06-2016 13:25 - 3970	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) a717R635X3_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz:	Ada/Parsel:	151/1
Tasınmaz Kimlik No:	51458863	AT Yüzölçümü(m2):	5000.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Develi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞAHİMLİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIZIL KERTME	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölçü/Sayfa No:	28/2696	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Aşağı Tasınmaz Nitelik:	KARGIR BİNA VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince karlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirleme)	(SN:7746388) İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN.	Develi - 29-06-2012 10:05 - 2971	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

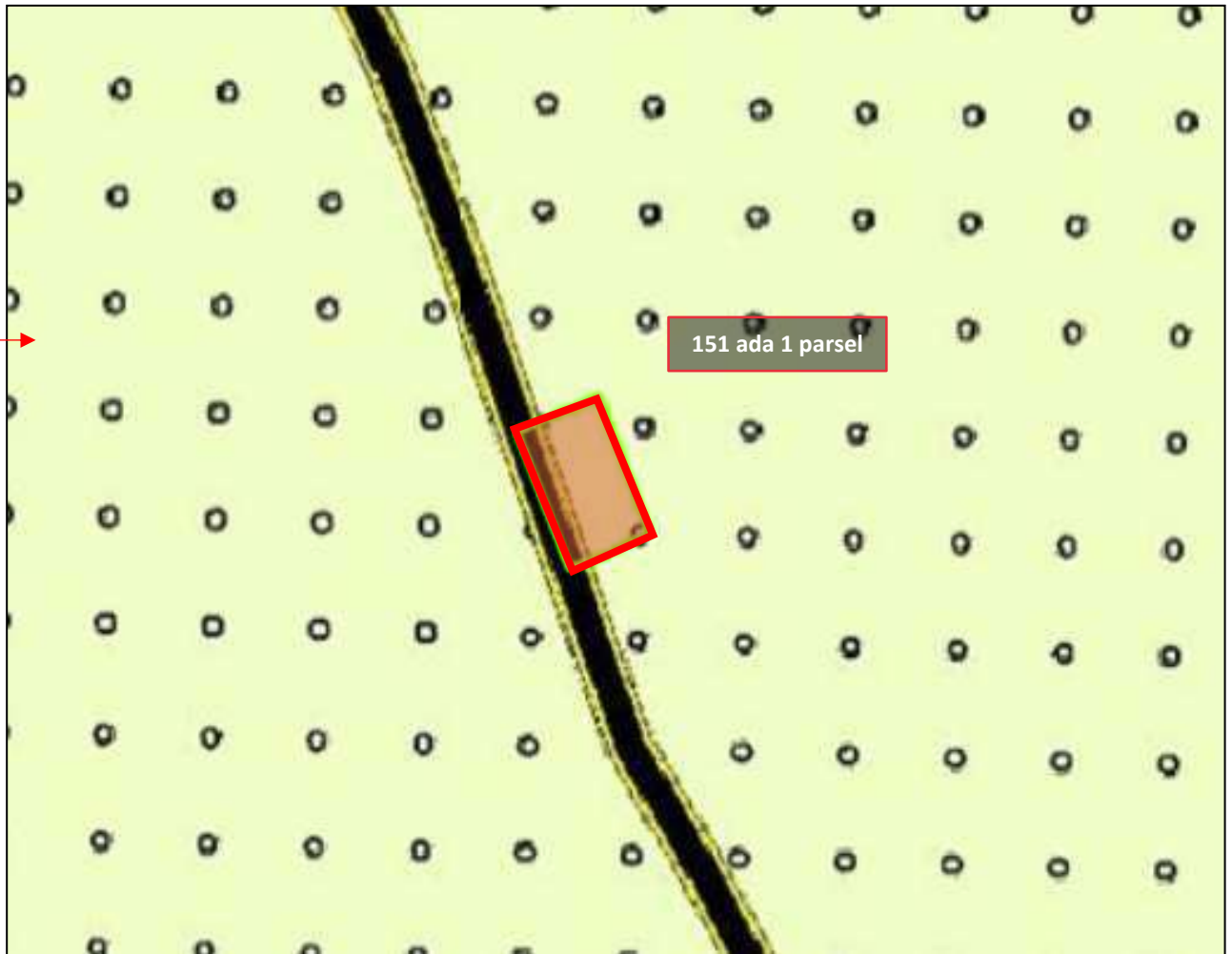
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
145547484	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5000.00	5000.00	Tesis Kadastro 09-02-1993 0	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T4UvGE4CAG4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar







Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Aydan Ege GÜVEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Gölcük, 29.06.1997		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Vişana Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2016-2017 İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yüksek Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 2020-...		
İş Tecrübesi	08.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği 2009 – 2013		
İş Tecrübesi	09.2017 –	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016 – 02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014 – 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013 – 05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	TDUB, HKMO		
Sertifikalar	Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:404913)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

EK 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



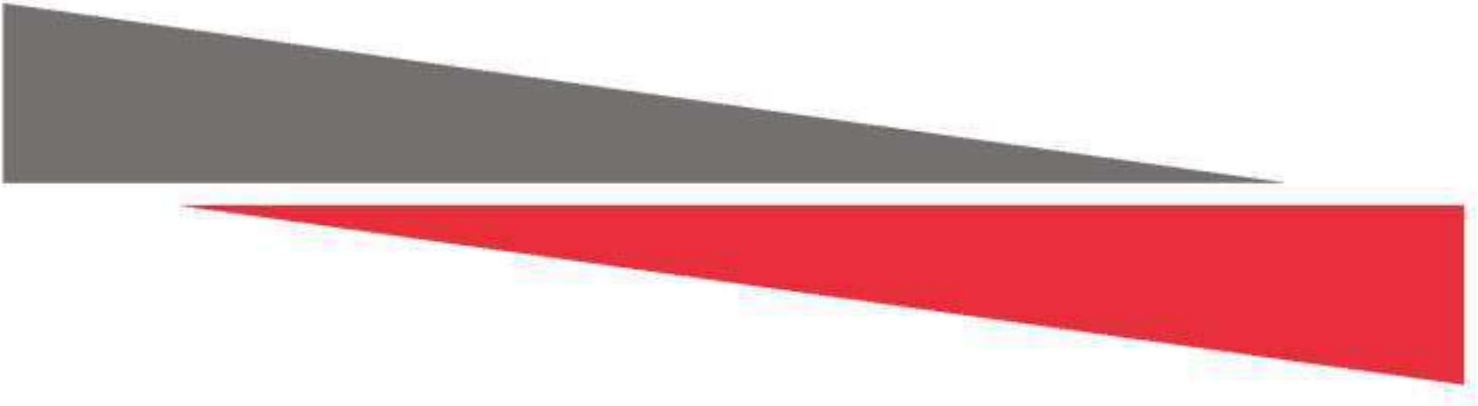
Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Pancar Bölge Şefliği Tesis

Develi / Kayseri

2022C119 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan / Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Develi’de konumlu olan **“Pancar Bölge Şefliği Tesisi”**nin pazar değerine yönelik **2022C119** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 3.575,40 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.790.000 TL	Birmilyonyediyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.933.200 TL	Birmilyondokuzyüzotuzüçbinikiyüz-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 3.695.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	34
Ekler	37

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi, No:26, 1860 ada 2 parsel, Develi/Kayseri		
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Develi ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi mevki, 1860 ada 2 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	3.575,40 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Resmi Kurum Alanı	E: Serbest Çalışma	H _{maks} : 13 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Pancar Bölge Şefliği		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM DEĞERİ	600,00 TL/m²		
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	30.04.2022		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.145.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.316.000.-TL		

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C119 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Develi ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi mevki, 1860 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Simay SEÇGİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Develi ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi mevki, 1860 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri verilmiş olup 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

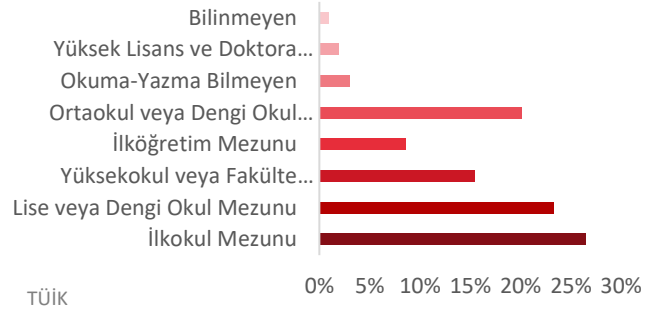
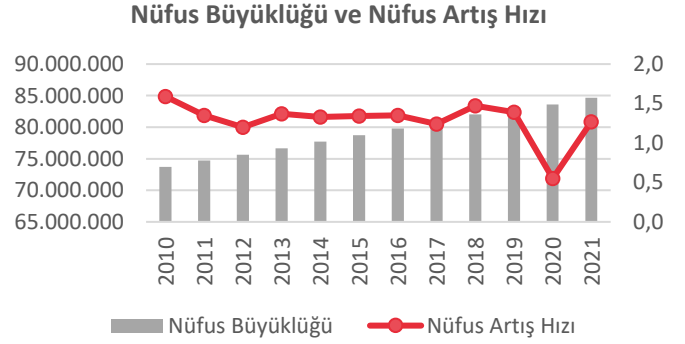
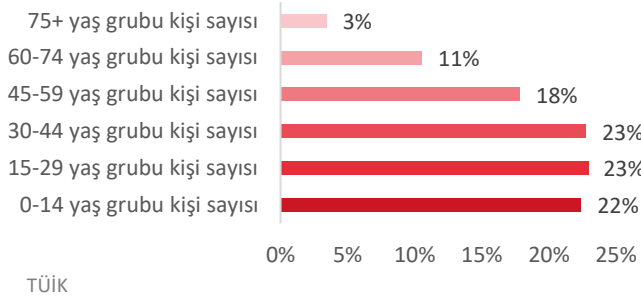
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

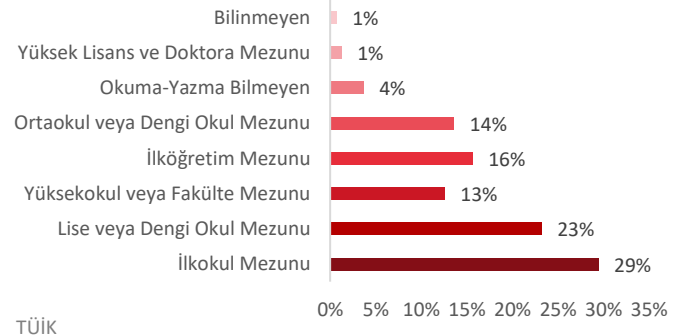
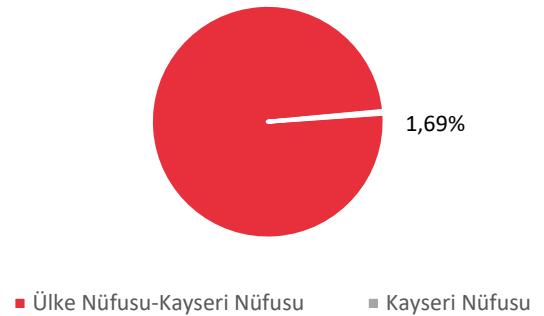
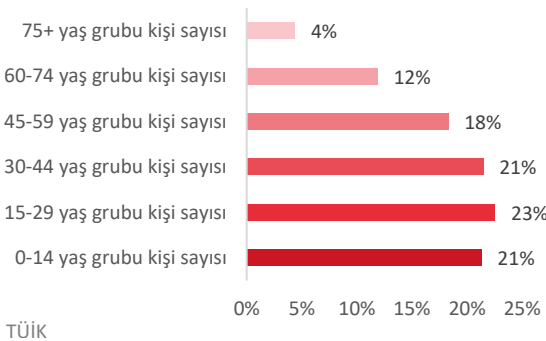
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

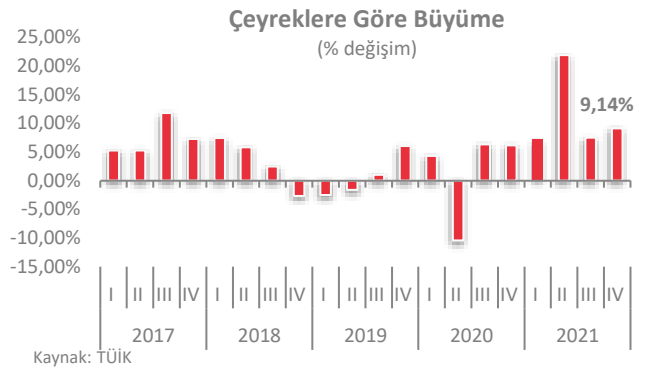
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

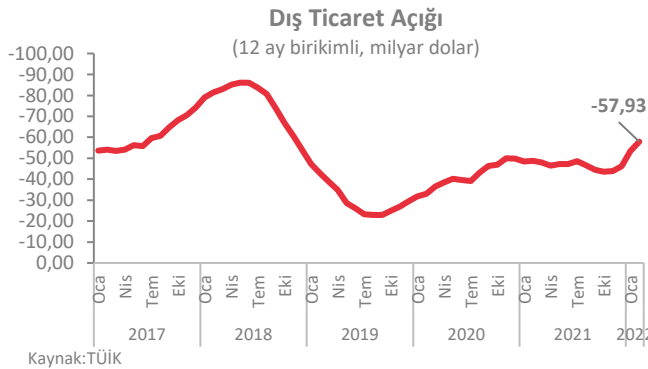


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Develi
Mahallesi	Yenimahalle
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Elbiz Caddesi
Ada No	1860
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bahçeli Kargir Ev
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	3.575,40 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.10 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1860/2
Taşınmaz Kimlik No:	79317554	AT Yüzölçüm(m2):	3575.40
İl/ilçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Develi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİMAHALLE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ELBİZ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	61/5932	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGİR EV

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
225727547	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3575.40	3575.40	İmar (TSM) 09-11-2012 5112	-

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

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

1 / 2



2 / 2

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle bitişik ve ayrık nizam olmak üzere 3 ve 5 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Develi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: -

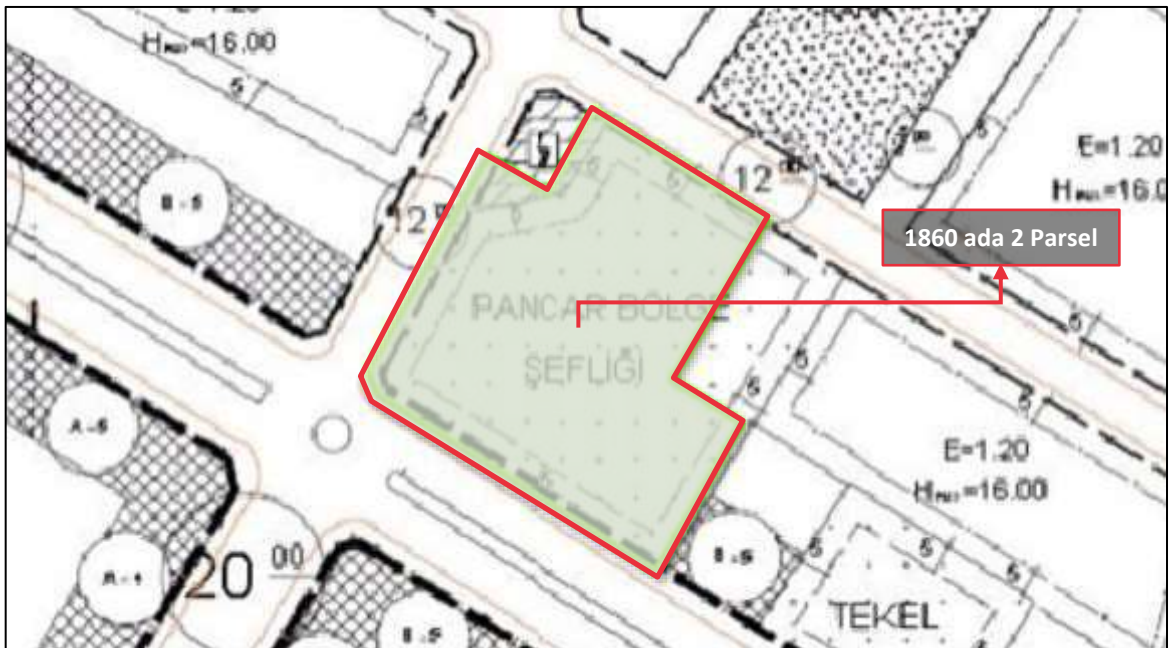
Lejandi: Resmi Kurum Alanı (Pancar Bölge Şefliği)

Yapılaşma şartları;

- Emsal: Serbest çalışma
- H_{maks}: 13 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 5 m

Plan Notları

- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda “3194 sayılı İmar Kanunu”, “3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği”, “2872 sayılı Çevre Kanunu”, 26.09.1995 gün ve 22416 sayılı resmi gazetede yayınlanan “Gayrisihhi Müesseseler Yönetmeliği”nin ilgili hükümleri geçerlidir.



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

Değerleme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli “Develi Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Pancar Bölge Şefliği” lejanında kalmaktadır. Develi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre son üç yıllık dönemde değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği öğrenilmiştir.

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

Develi Belediyesi’nde 28.08.2016 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	07	112,00	Yeni Yapı	Resmi idare binası
Yapı Ruhsatı	-	121	112,00	Yeni Yapı	Resmi idare binası

* Değerleme konusu taşınmaza ait onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı müşteriden temin edilmiş olup Develi Belediyesi Arşiv Müdürlüğünde söz konusu evrakların doğruluğu teyit edilmiştir. Taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

** Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde yer alan idare binası ve lojman kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Kadastral paftada idare binasının taban oturumu 112,00 m², lojman binasının taban oturumu 136,40 m² ve satış mağazasının taban oturumu 214,79 m²’dir. İdare binası için yapı ruhsatı 112,00 m² için alınmış olup mevcut durumda ve kadastral paftasına göre brüt 126,67 m² kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın kadastral paftasına işli durumda olan 3 adet yapı bulunmakta olup söz konusu taşınmaz tapuda “Bahçeli Kargir Ev” niteliğindedir. Taşınmazın tapu niteliği ve kadastral paftasındaki yapıların birbiri ile uyumlu olmamasından dolayı yapılar yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazın üzerinde yer alan idare binasına ait; “Onaylı mimari proje” ve bila tarih, 07 no.lu “Yapı Ruhsatı” mevcut olup ruhsat süresinin dolduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte binaya ilişkin “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapının ruhsatını yenileyerek yapı kullanma izin belgesini alması ve cins tashihiyi yenilemesi halinde taşınmazın yasal sürecini tamamlanacaktır ancak parsel üzerindeki yapılar tekrar ruhsatlandırılmayacak niteliktedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik takyidat kayıtlarında ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

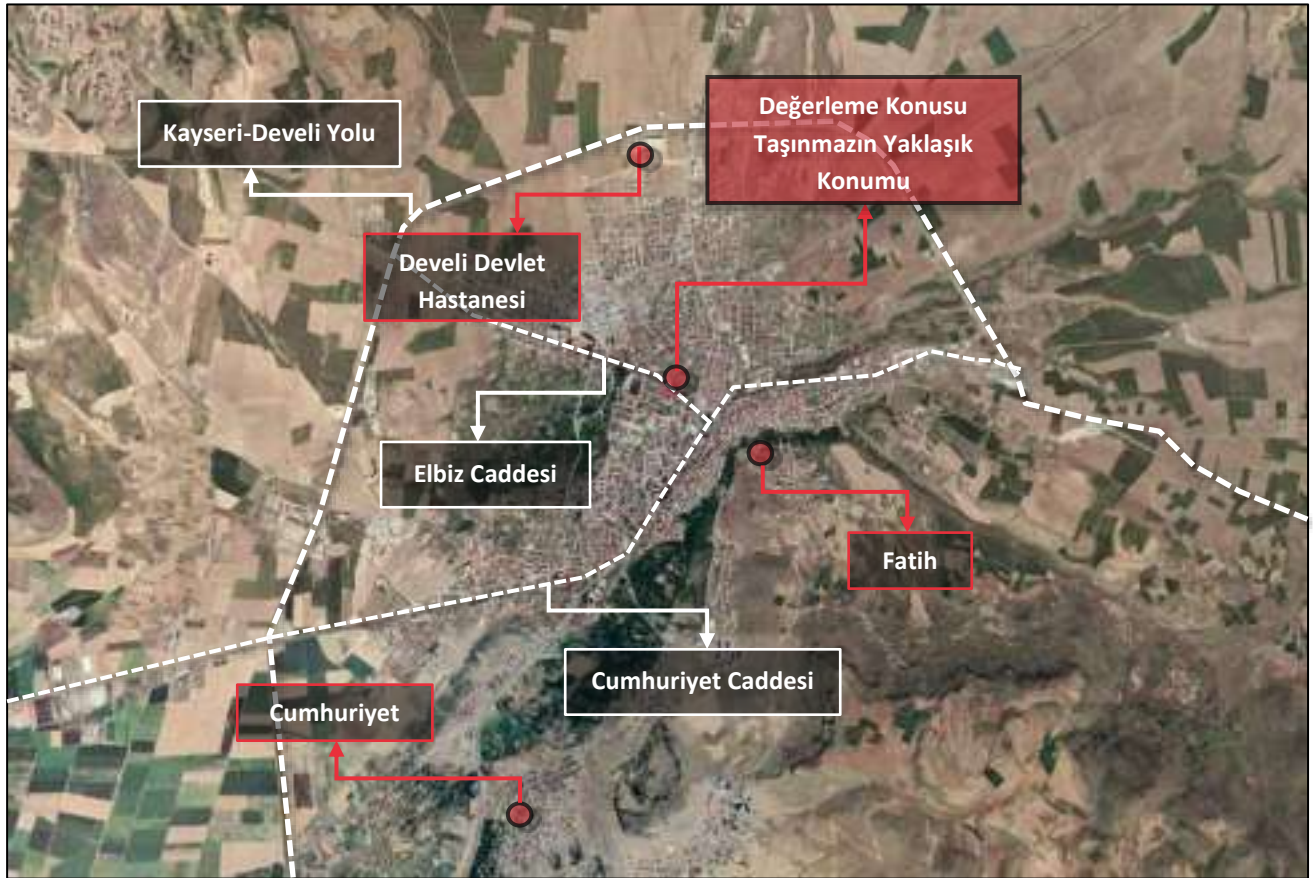
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yenimahalle Mahallesi, Elbiz Caddesi, No:26, Develi/Kayseri

Değerleme konusu taşınmaz Kayseri'nin Develi ilçesinde konumludur. İlçenin kuzeyinde Kayseri, doğusunda Tomarza ilçesi ve Adana'nın Tufanbeyli İlçesi, güneyinde Yahyalı ilçesi ile Adana ilinin Saimbeyli ve Feke ilçeleri, batısında Yeşilhisar ilçesi, kuzeybatısında İncesu ilçesi yer alır. İlçe ekonomisi tarım, hayvancılık ve sanayi ağırlıklıdır.

Değerleme konusu taşınmaz Yenimahalle Mahallesi merkezinde ve ilçenin önemli ulaşım akslarından biri olan Elbiz Caddesi ve Keziban İbrahim Kocatürk Caddesi üzerinde konumlu olup köşe parseldir. Taşınmazın yakın çevresinde Develi Kaymakamlığı, Pembe Cesarettin Kocatürk Ortaokulu ve Develi Futbol Sahası yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Develi İlçe Merkezi	0,40 km
Kayseri Havalimanı	43,00 km
Kayseri İl Merkezi	45,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, Kayseri ili, Develi ilçesi, Yenimahalle Mahallesi, 1860 ada 2 no.lu parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 3.575,40 m² yüz ölçümüne sahip olup “Bahçeli Kargı Ev” vasıfıdır.

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak düzgün çokgen formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Taşınmazın üzerinde mahallinde yapılan incelemelere idare binası, lojman binası, satış mağazası ve 2 adet depo binası bulunmaktadır. Taşınmaza giriş Elbiz Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.



İdare binası tek katlı bila tarihli yapı ruhsatı ve bila tarihli onaylı mimari projesine ve mahallinde yapılan ölçümlere göre göre brüt 112,00 m² kapalı alana sahiptir. İdare binası ofis bölümleri, WC alanı, mutfak alanı ve ortak alan bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz betonarme sistemde inşa edilmiştir.

Lojman binası 2 katlı olup Develi Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın içine girilememiştir. Değerleme konusu taşınmaz 2 katlı olup kadastral paftasındaki ölçümlere göre 136,40 m² taban oturumuna ve brüt 272,80 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmaz betonarme sistemde inşa edilmiştir.

Satış mağazası tek katlı olup Develi Belediyesi’nde yapılan incelemelere göre taşınmaza ait herhangi bir yasal dosya bulunamamıştır. Taşınmaz kadastral paftasındaki ölçümlere göre 214,79 m² taban oturumuna ve brüt 214,79 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmaz betonarme sistemde inşa edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki idare binası, lojman binası ve satış mağazası kadastral paftasına işli durumda olup söz konusu taşınmaz tapuda “Bahçeli Kargir Ev” niteliğindedir. Taşınmazın tapu niteliği ve kadastral paftasındaki yapıların birbiri ile uyumlu olmamasından dolayı yapılar yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır.

Depo binaları tek katlı olup Develi Belediyesi’nde yapılan incelemere göre taşınmazlara ait herhangi bir yasal dosya bulunamamıştır. Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre taşınmaz kadastral paftasına işli değildir. Mahallinde yapılan incelemelere göre depo binası-1 brüt 468,09 m² kapalı alana sahip olup depo binası-2 brüt 75,83 m² kapalı alana sahiptir. Depo binası-1 ‘in 139,90 m²’lik bölümü ile depo binası-2’nin 39,70 m²’lik bölümü komşu parsel içerisinde kalmaktadır. Taşınmazlar betonarme karkas sistemde inşa edilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan	Mevcut Alan
İdare Binası	-	112,00
Lojman Binası	-	272,80
Satış Mağazası	-	214,79
Depo Binası-1	-	468,09
Depo Binası-2	-	75,83
TOPLAM	-	1.143,51

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde idare binası, lojman binası, satış mağazası ve depo binaları bulunmakta olup söz konusu yapılar değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde idare binası, lojman binası, satış mağazası ve depo binaları bulunmakta olup söz konusu yapılar değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmaz üzerinde idare binası, lojman binası, satış mağazası ve depo binaları yer almaktadır. Sarıoğlu Belediyesi’nde yapılan incelemelerde yalnızca idare binasına ait yapı ruhsatı ve onaylı mimari proje bulunmuş olup yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Diğer yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan idare binasına ait ruhsatın onay tarihi geçmiş olup yapıya ait tekrardan ruhsat alınması gerekmektedir. Ayrıca lojman binası, satış mağazası ve depo binalarına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 21’inci maddesi kapsamında ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz tam mülkiyete sahiptir.
- Değerlem konusu taşınmaz önemli ulaşım aksı üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir bölgede yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ulaşım, özel araç ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamındadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yasal evrakı olmayan yapılar bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz ilçe merkezinde konumlu olup yoğunlukla tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirildiği bölge, tarıma dayalı sanayi faaliyetleri açısından tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli sayı ve nitelikte emsal bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yasal durum değerinde dikkate alınabilecek herhangi bir yapı olmadığı için yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Kayzer Emlak 0505 890 93 61	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	Bitişik Nizam-3 Kat	Teklif Görmüş (1 ay önce)	530	700.000	1.320,00	*Emsal yola cephelidir. *Emsal taşınmaz 700.000 TL teklif görmüştür. *Emsal taşınmaz Develi ilçe merkezinde konumludur.
2	Remax Via 0505 700 64 91	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Konut Alanı	E: 1,20	Satılık	1.967	2.655.000	1.349,77	*Emsal yola cephelidir. *Emsal taşınmaz Develi ilçe merkezinde konumludur. *Emsal taşınmaz teklif görmemiştir. *Yüksek pazarlık payı vardır.
3	Avantaj Danışmanlık 0546 478 54 46	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E: 0,40	Teklif Görmüş (2 ay önce)	1.919	1.400.000	729,54	*Emsal yola cepheli değildir. *Emsal taşınmaz 2 ay önce 1.400.000 TL teklif görmüştür.
4	Ahmet Kurtoğlu 0552 553 51 51	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu	Depolama Alanı	E: 0,40	Satılık	484	173.000	357,43	*Emsal yola cepheli değildir. *Emsal taşınmaz Develi ilçe merkezine yakın konumludur. *Emsal taşınmaz 1.716 m ² olup 484 m ² 'lik hissesi satılmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgede satılık/satılmış benzer “Resmi Kurum Alanı” lejantına sahip arsa stokunun bulunmadığı öğrenilmiştir. Bölgeye hakim emlak danışmanları ile yapılan görüşmelerde “Konut Alanı” ve “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” lejantlı arsaların avantajlı olduğu öğrenilmiştir. Develi ilçesinin yerel gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın ilçe merkezinde konumlu olması ve yüz ölçümü göz önünde bulundurularak birim satış değerinin 450.-500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.320	1.349	730	357
	Pazarlık Payı	-10%	-25%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	15%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	35%
	Yapılaşma Hakkı	-45%	-35%	-5%	-5%
	Yüz Ölçümü	-15%	-10%	-10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		475	556	558	493

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1860 Ada 2 Parsel	3.575,40	500	1.790.000
TOPLAM DEĞERİ			1.790.000

Maliyet Yaklaşımı

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1860 Ada 2 Parsel	3.575,40	500	1.790.000
TOPLAM DEĞERİ			1.790.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İdare Binası	112,00	3.500,00	30%	274.400
Lojman Binası	272,80	3.500,00	30%	668.360
Satış Mağazası	214,79	3.000,00	30%	451.059
Depo Binası-1	328,19	2.000,00	30%	459.466
Depo Binası-2	36,13	2.000,00	30%	50.582
TOPLAM DEĞERİ				1.903.867

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.790.000 TL
Bina Değeri	1.903.867 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	3.693.867 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	3.695.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki söz konusu yapılarla yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Resmi Kurum Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%

Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

**** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazın üzerinde yer alan idare binasına ait; “Onaylı mimari proje” ve bila tarih, 07 no.lu “Yapı Ruhsatı” mevcut olup ruhsat süresinin dolduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte binaya ilişkin “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapının ruhsatını yenileyerek yapı kullanma izin belgesini alması ve cins tashihiyi yenilemesi halinde taşınmazın yasal süreci tamamlanacaktır ancak parsel üzerindeki yapılar tekrar ruhsatlandırılmayacak niteliktedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “bahçeli kargir ev” niteliğinde olup üzerinde idare binası, lojman binası, satış mağazası ve depo binaları bulunmaktadır. Taşınmazın alımından itibaren beş yıldan fazla bir zaman geçmiş olup mevcut durumda inşa edilen ruhsatsız yapıların inşa edildiği tarih bilgisine ulaşılammıştır. Bununla birlikte taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirilmediği görülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.790.000

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli sayı ve nitelikte emsal bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın üzerinde yasal durum değerinde dikkate alınabilecek herhangi bir yapı olmadığı için yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.790.000 TL	Birmilyonyediyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.933.200 TL	Birmilyondokuzyüzotuzüçbinikiyüz-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 3.695.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:00

webtapu
Tapunun Kuvayisi

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1860/2
Taşınmaz Kimlik No:	79317554	AT Yüzölçümü(m2):	3575.40
İl/ilçe:	KAYSERİ/DEVELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Develi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİMAHALLE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ELBİZ CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	61/5932	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR EV

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
225727547	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3575.40	3575.40	İmar (TSM) 09-11-2012 5112	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) viYISJfNo-n kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Yapı Ruhsatı

T.C.
İNŞAAT RUHSATNAMESİ

İl: ... İlçe: ... Belediye: ...

Gilt No: ...
Sayfa No: 23
Dosya No: ...

BÖLÜM : I - Yapının adı (Adresi) :

Sahit: ...
Mahalle: ...
Sokağı: ...
Yapı bina numarası: ...
Pafta numarası: ...
Ada numarası: ...
Parcel numarası: ...
İmar durum numarası: ...

BÖLÜM : II - Yapının sahibi ve temal verileri :

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

B. Yapı ruhsatı
Adı ve Soyadı: ...
Unvanı: ...
Adresi: ...

BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2 - Kır veya yapı ilavesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi verilir.) ☐
3 - Tadilat için verilmiştir. ☐
4 - Tamirat için verilmiştir. ☐
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM : IV - Yapının kat sayısı ve yüksekliği :

Kat	Kat yüksekliği (m)	Kat	Kat yüksekliği (m)	KOD
1. Kat	...	10. Kat	...	
2. Kat	...	11. Kat	...	
3. Kat	...	12. Kat	...	
4. Kat	...	13. Kat	...	
5. Kat	...	14. Kat	...	
6. Kat	...	15. Kat	...	
7. Kat	...	16. Kat	...	
8. Kat	...	17. Kat	...	
9. Kat	...	18. Kat	...	
10. Kat	...	19. Kat	...	
20. Kat	...	20. Kat	...	
TOPLAM	...		...	

BÖLÜM : V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği :

1. Kat: ☐ 2. Kat: ☐ 3. Kat: ☐ 4. Kat: ☐ 5. Kat: ☐ 6. Kat: ☐ 7. Kat: ☐ 8. Kat: ☐ 9. Kat: ☐ 10. Kat: ☐ 11. Kat: ☐ 12. Kat: ☐ 13. Kat: ☐ 14. Kat: ☐ 15. Kat: ☐ 16. Kat: ☐ 17. Kat: ☐ 18. Kat: ☐ 19. Kat: ☐ 20. Kat: ☐ 21. Kat: ☐ 22. Kat: ☐ 23. Kat: ☐ 24. Kat: ☐ 25. Kat: ☐ 26. Kat: ☐ 27. Kat: ☐ 28. Kat: ☐ 29. Kat: ☐ 30. Kat: ☐ 31. Kat: ☐ 32. Kat: ☐ 33. Kat: ☐ 34. Kat: ☐ 35. Kat: ☐ 36. Kat: ☐ 37. Kat: ☐ 38. Kat: ☐ 39. Kat: ☐ 40. Kat: ☐ 41. Kat: ☐ 42. Kat: ☐ 43. Kat: ☐ 44. Kat: ☐ 45. Kat: ☐ 46. Kat: ☐ 47. Kat: ☐ 48. Kat: ☐ 49. Kat: ☐ 50. Kat: ☐ 51. Kat: ☐ 52. Kat: ☐ 53. Kat: ☐ 54. Kat: ☐ 55. Kat: ☐ 56. Kat: ☐ 57. Kat: ☐ 58. Kat: ☐ 59. Kat: ☐ 60. Kat: ☐ 61. Kat: ☐ 62. Kat: ☐ 63. Kat: ☐ 64. Kat: ☐ 65. Kat: ☐ 66. Kat: ☐ 67. Kat: ☐ 68. Kat: ☐ 69. Kat: ☐ 70. Kat: ☐ 71. Kat: ☐ 72. Kat: ☐ 73. Kat: ☐ 74. Kat: ☐ 75. Kat: ☐ 76. Kat: ☐ 77. Kat: ☐ 78. Kat: ☐ 79. Kat: ☐ 80. Kat: ☐ 81. Kat: ☐ 82. Kat: ☐ 83. Kat: ☐ 84. Kat: ☐ 85. Kat: ☐ 86. Kat: ☐ 87. Kat: ☐ 88. Kat: ☐ 89. Kat: ☐ 90. Kat: ☐ 91. Kat: ☐ 92. Kat: ☐ 93. Kat: ☐ 94. Kat: ☐ 95. Kat: ☐ 96. Kat: ☐ 97. Kat: ☐ 98. Kat: ☐ 99. Kat: ☐ 100. Kat: ☐ 101. Kat: ☐ 102. Kat: ☐ 103. Kat: ☐ 104. Kat: ☐ 105. Kat: ☐ 106. Kat: ☐ 107. Kat: ☐ 108. Kat: ☐ 109. Kat: ☐ 110. Kat: ☐ 111. Kat: ☐ 112. Kat: ☐ 113. Kat: ☐ 114. Kat: ☐ 115. Kat: ☐ 116. Kat: ☐ 117. Kat: ☐ 118. Kat: ☐ 119. Kat: ☐ 120. Kat: ☐ 121. Kat: ☐ 122. Kat: ☐ 123. Kat: ☐ 124. Kat: ☐ 125. Kat: ☐ 126. Kat: ☐ 127. Kat: ☐ 128. Kat: ☐ 129. Kat: ☐ 130. Kat: ☐ 131. Kat: ☐ 132. Kat: ☐ 133. Kat: ☐ 134. Kat: ☐ 135. Kat: ☐ 136. Kat: ☐ 137. Kat: ☐ 138. Kat: ☐ 139. Kat: ☐ 140. Kat: ☐ 141. Kat: ☐ 142. Kat: ☐ 143. Kat: ☐ 144. Kat: ☐ 145. Kat: ☐ 146. Kat: ☐ 147. Kat: ☐ 148. Kat: ☐ 149. Kat: ☐ 150. Kat: ☐ 151. Kat: ☐ 152. Kat: ☐ 153. Kat: ☐ 154. Kat: ☐ 155. Kat: ☐ 156. Kat: ☐ 157. Kat: ☐ 158. Kat: ☐ 159. Kat: ☐ 160. Kat: ☐ 161. Kat: ☐ 162. Kat: ☐ 163. Kat: ☐ 164. Kat: ☐ 165. Kat: ☐ 166. Kat: ☐ 167. Kat: ☐ 168. Kat: ☐ 169. Kat: ☐ 170. Kat: ☐ 171. Kat: ☐ 172. Kat: ☐ 173. Kat: ☐ 174. Kat: ☐ 175. Kat: ☐ 176. Kat: ☐ 177. Kat: ☐ 178. Kat: ☐ 179. Kat: ☐ 180. Kat: ☐ 181. Kat: ☐ 182. Kat: ☐ 183. Kat: ☐ 184. Kat: ☐ 185. Kat: ☐ 186. Kat: ☐ 187. Kat: ☐ 188. Kat: ☐ 189. Kat: ☐ 190. Kat: ☐ 191. Kat: ☐ 192. Kat: ☐ 193. Kat: ☐ 194. Kat: ☐ 195. Kat: ☐ 196. Kat: ☐ 197. Kat: ☐ 198. Kat: ☐ 199. Kat: ☐ 200. Kat: ☐ 201. Kat: ☐ 202. Kat: ☐ 203. Kat: ☐ 204. Kat: ☐ 205. Kat: ☐ 206. Kat: ☐ 207. Kat: ☐ 208. Kat: ☐ 209. Kat: ☐ 210. Kat: ☐ 211. Kat: ☐ 212. Kat: ☐ 213. Kat: ☐ 214. Kat: ☐ 215. Kat: ☐ 216. Kat: ☐ 217. Kat: ☐ 218. Kat: ☐ 219. Kat: ☐ 220. Kat: ☐ 221. Kat: ☐ 222. Kat: ☐ 223. Kat: ☐ 224. Kat: ☐ 225. Kat: ☐ 226. Kat: ☐ 227. Kat: ☐ 228. Kat: ☐ 229. Kat: ☐ 230. Kat: ☐ 231. Kat: ☐ 232. Kat: ☐ 233. Kat: ☐ 234. Kat: ☐ 235. Kat: ☐ 236. Kat: ☐ 237. Kat: ☐ 238. Kat: ☐ 239. Kat: ☐ 240. Kat: ☐ 241. Kat: ☐ 242. Kat: ☐ 243. Kat: ☐ 244. Kat: ☐ 245. Kat: ☐ 246. Kat: ☐ 247. Kat: ☐ 248. Kat: ☐ 249. Kat: ☐ 250. Kat: ☐ 251. Kat: ☐ 252. Kat: ☐ 253. Kat: ☐ 254. Kat: ☐ 255. Kat: ☐ 256. Kat: ☐ 257. Kat: ☐ 258. Kat: ☐ 259. Kat: ☐ 260. Kat: ☐ 261. Kat: ☐ 262. Kat: ☐ 263. Kat: ☐ 264. Kat: ☐ 265. Kat: ☐ 266. Kat: ☐ 267. Kat: ☐ 268. Kat: ☐ 269. Kat: ☐ 270. Kat: ☐ 271. Kat: ☐ 272. Kat: ☐ 273. Kat: ☐ 274. Kat: ☐ 275. Kat: ☐ 276. Kat: ☐ 277. Kat: ☐ 278. Kat: ☐ 279. Kat: ☐ 280. Kat: ☐ 281. Kat: ☐ 282. Kat: ☐ 283. Kat: ☐ 284. Kat: ☐ 285. Kat: ☐ 286. Kat: ☐ 287. Kat: ☐ 288. Kat: ☐ 289. Kat: ☐ 290. Kat: ☐ 291. Kat: ☐ 292. Kat: ☐ 293. Kat: ☐ 294. Kat: ☐ 295. Kat: ☐ 296. Kat: ☐ 297. Kat: ☐ 298. Kat: ☐ 299. Kat: ☐ 300. Kat: ☐ 301. Kat: ☐ 302. Kat: ☐ 303. Kat: ☐ 304. Kat: ☐ 305. Kat: ☐ 306. Kat: ☐ 307. Kat: ☐ 308. Kat: ☐ 309. Kat: ☐ 310. Kat: ☐ 311. Kat: ☐ 312. Kat: ☐ 313. Kat: ☐ 314. Kat: ☐ 315. Kat: ☐ 316. Kat: ☐ 317. Kat: ☐ 318. Kat: ☐ 319. Kat: ☐ 320. Kat: ☐ 321. Kat: ☐ 322. Kat: ☐ 323. Kat: ☐ 324. Kat: ☐ 325. Kat: ☐ 326. Kat: ☐ 327. Kat: ☐ 328. Kat: ☐ 329. Kat: ☐ 330. Kat: ☐ 331. Kat: ☐ 332. Kat: ☐ 333. Kat: ☐ 334. Kat: ☐ 335. Kat: ☐ 336. Kat: ☐ 337. Kat: ☐ 338. Kat: ☐ 339. Kat: ☐ 340. Kat: ☐ 341. Kat: ☐ 342. Kat: ☐ 343. Kat: ☐ 344. Kat: ☐ 345. Kat: ☐ 346. Kat: ☐ 347. Kat: ☐ 348. Kat: ☐ 349. Kat: ☐ 350. Kat: ☐ 351. Kat: ☐ 352. Kat: ☐ 353. Kat: ☐ 354. Kat: ☐ 355. Kat: ☐ 356. Kat: ☐ 357. Kat: ☐ 358. Kat: ☐ 359. Kat: ☐ 360. Kat: ☐ 361. Kat: ☐ 362. Kat: ☐ 363. Kat: ☐ 364. Kat: ☐ 365. Kat: ☐ 366. Kat: ☐ 367. Kat: ☐ 368. Kat: ☐ 369. Kat: ☐ 370. Kat: ☐ 371. Kat: ☐ 372. Kat: ☐ 373. Kat: ☐ 374. Kat: ☐ 375. Kat: ☐ 376. Kat: ☐ 377. Kat: ☐ 378. Kat: ☐ 379. Kat: ☐ 380. Kat: ☐ 381. Kat: ☐ 382. Kat: ☐ 383. Kat: ☐ 384. Kat: ☐ 385. Kat: ☐ 386. Kat: ☐ 387. Kat: ☐ 388. Kat: ☐ 389. Kat: ☐ 390. Kat: ☐ 391. Kat: ☐ 392. Kat: ☐ 393. Kat: ☐ 394. Kat: ☐ 395. Kat: ☐ 396. Kat: ☐ 397. Kat: ☐ 398. Kat: ☐ 399. Kat: ☐ 400. Kat: ☐ 401. Kat: ☐ 402. Kat: ☐ 403. Kat: ☐ 404. Kat: ☐ 405. Kat: ☐ 406. Kat: ☐ 407. Kat: ☐ 408. Kat: ☐ 409. Kat: ☐ 410. Kat: ☐ 411. Kat: ☐ 412. Kat: ☐ 413. Kat: ☐ 414. Kat: ☐ 415. Kat: ☐ 416. Kat: ☐ 417. Kat: ☐ 418. Kat: ☐ 419. Kat: ☐ 420. Kat: ☐ 421. Kat: ☐ 422. Kat: ☐ 423. Kat: ☐ 424. Kat: ☐ 425. Kat: ☐ 426. Kat: ☐ 427. Kat: ☐ 428. Kat: ☐ 429. Kat: ☐ 430. Kat: ☐ 431. Kat: ☐ 432. Kat: ☐ 433. Kat: ☐ 434. Kat: ☐ 435. Kat: ☐ 436. Kat: ☐ 437. Kat: ☐ 438. Kat: ☐ 439. Kat: ☐ 440. Kat: ☐ 441. Kat: ☐ 442. Kat: ☐ 443. Kat: ☐ 444. Kat: ☐ 445. Kat: ☐ 446. Kat: ☐ 447. Kat: ☐ 448. Kat: ☐ 449. Kat: ☐ 450. Kat: ☐ 451. Kat: ☐ 452. Kat: ☐ 453. Kat: ☐ 454. Kat: ☐ 455. Kat: ☐ 456. Kat: ☐ 457. Kat: ☐ 458. Kat: ☐ 459. Kat: ☐ 460. Kat: ☐ 461. Kat: ☐ 462. Kat: ☐ 463. Kat: ☐ 464. Kat: ☐ 465. Kat: ☐ 466. Kat: ☐ 467. Kat: ☐ 468. Kat: ☐ 469. Kat: ☐ 470. Kat: ☐ 471. Kat: ☐ 472. Kat: ☐ 473. Kat: ☐ 474. Kat: ☐ 475. Kat: ☐ 476. Kat: ☐ 477. Kat: ☐ 478. Kat: ☐ 479. Kat: ☐ 480. Kat: ☐ 481. Kat: ☐ 482. Kat: ☐ 483. Kat: ☐ 484. Kat: ☐ 485. Kat: ☐ 486. Kat: ☐ 487. Kat: ☐ 488. Kat: ☐ 489. Kat: ☐ 490. Kat: ☐ 491. Kat: ☐ 492. Kat: ☐ 493. Kat: ☐ 494. Kat: ☐ 495. Kat: ☐ 496. Kat: ☐ 497. Kat: ☐ 498. Kat: ☐ 499. Kat: ☐ 500. Kat: ☐ 501. Kat: ☐ 502. Kat: ☐ 503. Kat: ☐ 504. Kat: ☐ 505. Kat: ☐ 506. Kat: ☐ 507. Kat: ☐ 508. Kat: ☐ 509. Kat: ☐ 510. Kat: ☐ 511. Kat: ☐ 512. Kat: ☐ 513. Kat: ☐ 514. Kat: ☐ 515. Kat: ☐ 516. Kat: ☐ 517. Kat: ☐ 518. Kat: ☐ 519. Kat: ☐ 520. Kat: ☐ 521. Kat: ☐ 522. Kat: ☐ 523. Kat: ☐ 524. Kat: ☐ 525. Kat: ☐ 526. Kat: ☐ 527. Kat: ☐ 528. Kat: ☐ 529. Kat: ☐ 530. Kat: ☐ 531. Kat: ☐ 532. Kat: ☐ 533. Kat: ☐ 534. Kat: ☐ 535. Kat: ☐ 536. Kat: ☐ 537. Kat: ☐ 538. Kat: ☐ 539. Kat: ☐ 540. Kat: ☐ 541. Kat: ☐ 542. Kat: ☐ 543. Kat: ☐ 544. Kat: ☐ 545. Kat: ☐ 546. Kat: ☐ 547. Kat: ☐ 548. Kat: ☐ 549. Kat: ☐ 550. Kat: ☐ 551. Kat: ☐ 552. Kat: ☐ 553. Kat: ☐ 554. Kat: ☐ 555. Kat: ☐ 556. Kat: ☐ 557. Kat: ☐ 558. Kat: ☐ 559. Kat: ☐ 560. Kat: ☐ 561. Kat: ☐ 562. Kat: ☐ 563. Kat: ☐ 564. Kat: ☐ 565. Kat: ☐ 566. Kat: ☐ 567. Kat: ☐ 568. Kat: ☐ 569. Kat: ☐ 570. Kat: ☐ 571. Kat: ☐ 572. Kat: ☐ 573. Kat: ☐ 574. Kat: ☐ 575. Kat: ☐ 576. Kat: ☐ 577. Kat: ☐ 578. Kat: ☐ 579. Kat: ☐ 580. Kat: ☐ 581. Kat: ☐ 582. Kat: ☐ 583. Kat: ☐ 584. Kat: ☐ 585. Kat: ☐ 586. Kat: ☐ 587. Kat: ☐ 588. Kat: ☐ 589. Kat: ☐ 590. Kat: ☐ 591. Kat: ☐ 592. Kat: ☐ 593. Kat: ☐ 594. Kat: ☐ 595. Kat: ☐ 596. Kat: ☐ 597. Kat: ☐ 598. Kat: ☐ 599. Kat: ☐ 600. Kat: ☐ 601. Kat: ☐ 602. Kat: ☐ 603. Kat: ☐ 604. Kat: ☐ 605. Kat: ☐ 606. Kat: ☐ 607. Kat: ☐ 608. Kat: ☐ 609. Kat: ☐ 610. Kat: ☐ 611. Kat: ☐ 612. Kat: ☐ 613. Kat: ☐ 614. Kat: ☐ 615. Kat: ☐ 616. Kat: ☐ 617. Kat: ☐ 618. Kat: ☐ 619. Kat: ☐ 620. Kat: ☐ 621. Kat: ☐ 622. Kat: ☐ 623. Kat: ☐ 624. Kat: ☐ 625. Kat: ☐ 626. Kat: ☐ 627. Kat: ☐ 628. Kat: ☐ 629. Kat: ☐ 630. Kat: ☐ 631. Kat: ☐ 632. Kat: ☐ 633. Kat: ☐ 634. Kat: ☐ 635. Kat: ☐ 636. Kat: ☐ 637. Kat: ☐ 638. Kat: ☐ 639. Kat: ☐ 640. Kat: ☐ 641. Kat: ☐ 642. Kat: ☐ 643. Kat: ☐ 644. Kat: ☐ 645. Kat: ☐ 646. Kat: ☐ 647. Kat: ☐ 648. Kat: ☐ 649. Kat: ☐ 650. Kat: ☐ 651. Kat: ☐ 652. Kat: ☐ 653. Kat: ☐ 654. Kat: ☐ 655. Kat: ☐ 656. Kat: ☐ 657. Kat: ☐ 658. Kat: ☐ 659. Kat: ☐ 660. Kat: ☐ 661. Kat: ☐ 662. Kat: ☐ 663. Kat: ☐ 664. Kat: ☐ 665. Kat: ☐ 666. Kat: ☐ 667. Kat: ☐ 668. Kat: ☐ 669. Kat: ☐ 670. Kat: ☐ 671. Kat: ☐ 672. Kat: ☐ 673. Kat: ☐ 674. Kat: ☐ 675. Kat: ☐ 676. Kat: ☐ 677. Kat: ☐ 678. Kat: ☐ 679. Kat: ☐ 680. Kat: ☐ 681. Kat: ☐ 682. Kat: ☐ 683. Kat: ☐ 684. Kat: ☐ 685. Kat: ☐ 686. Kat: ☐ 687. Kat: ☐ 688. Kat: ☐ 689. Kat: ☐ 690. Kat: ☐ 691. Kat: ☐ 692. Kat: ☐ 693. Kat: ☐ 694. Kat: ☐ 695. Kat: ☐ 696. Kat: ☐ 697. Kat: ☐ 698. Kat: ☐ 699. Kat: ☐ 700. Kat: ☐ 701. Kat: ☐ 702. Kat: ☐ 703. Kat: ☐ 704. Kat: ☐ 705. Kat: ☐ 706. Kat: ☐ 707. Kat: ☐ 708. Kat: ☐ 709. Kat: ☐ 710. Kat: ☐ 711. Kat: ☐ 712. Kat: ☐ 713. Kat: ☐ 714. Kat: ☐ 715. Kat: ☐ 716. Kat: ☐ 717. Kat: ☐ 718. Kat: ☐ 719. Kat: ☐ 720. Kat: ☐ 721. Kat: ☐ 722. Kat: ☐ 723. Kat: ☐ 724. Kat: ☐ 725. Kat: ☐ 726. Kat: ☐ 727. Kat: ☐ 728. Kat: ☐ 729. Kat: ☐ 730. Kat: ☐ 731. Kat: ☐ 732. Kat: ☐ 733. Kat: ☐ 734. Kat: ☐ 735. Kat: ☐ 736. Kat: ☐ 737. Kat: ☐ 738. Kat: ☐ 739. Kat: ☐ 740. Kat: ☐ 741. Kat: ☐ 742. Kat: ☐ 743. Kat: ☐ 744. Kat: ☐ 745. Kat: ☐ 746. Kat: ☐ 747. Kat: ☐ 748. Kat: ☐ 749. Kat: ☐ 750. Kat: ☐ 751. Kat: ☐ 752. Kat: ☐ 753. Kat: ☐ 754. Kat: ☐ 755. Kat: ☐ 756. Kat: ☐ 757. Kat: ☐ 758. Kat: ☐ 759. Kat: ☐ 760. Kat: ☐ 761. Kat: ☐ 762. Kat: ☐ 763. Kat: ☐ 764. Kat: ☐ 765. Kat: ☐ 766. Kat: ☐ 767. Kat: ☐ 768. Kat: ☐ 769. Kat: ☐ 770. Kat: ☐ 771. Kat: ☐ 772. Kat: ☐ 773. Kat: ☐ 774. Kat: ☐ 775. Kat: ☐ 776. Kat: ☐ 777. Kat: ☐ 778. Kat: ☐ 779. Kat: ☐ 780. Kat: ☐ 781. Kat: ☐ 782. Kat: ☐ 783. Kat: ☐ 784. Kat: ☐ 785. Kat: ☐ 786. Kat: ☐ 787. Kat: ☐ 788. Kat: ☐ 789. Kat: ☐ 790. Kat: ☐ 791. Kat: ☐ 792. Kat: ☐ 793. Kat: ☐ 794. Kat: ☐ 795. Kat: ☐ 796. Kat: ☐ 797. Kat: ☐ 798. Kat: ☐ 799. Kat: ☐ 800. Kat: ☐ 801. Kat: ☐ 802. Kat: ☐ 803. Kat: ☐ 804. Kat: ☐ 805. Kat: ☐ 806. Kat: ☐ 807. Kat: ☐ 808. Kat: ☐ 809. Kat: ☐ 810. Kat: ☐ 811. Kat: ☐ 812. Kat: ☐ 813. Kat: ☐ 814. Kat: ☐ 815. Kat: ☐ 816. Kat: ☐ 817. Kat: ☐ 818. Kat: ☐ 819. Kat: ☐ 820. Kat: ☐ 821. Kat: ☐ 822. Kat: ☐ 823. Kat: ☐ 824. Kat: ☐ 825. Kat: ☐ 826. Kat: ☐ 827. Kat: ☐ 828. Kat: ☐ 829. Kat: ☐ 830. Kat: ☐ 831. Kat: ☐ 832. Kat: ☐ 833. Kat: ☐ 834. Kat: ☐ 835. Kat: ☐ 836. Kat: ☐ 837. Kat: ☐ 838. Kat: ☐ 839. Kat: ☐ 840. Kat: ☐ 841. Kat: ☐ 842. Kat: ☐ 843. Kat: ☐ 844. Kat: ☐ 845. Kat: ☐ 846. Kat: ☐ 847. Kat: ☐ 848. Kat: ☐ 849. Kat: ☐ 850. Kat: ☐ 851. Kat: ☐ 852. Kat: ☐ 853. Kat: <

Ek 5: Fotoğraflar





Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Simay SEÇGİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 15.11.1996		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yan Dal İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Mimarlık / 2018-2021		
İş Tecrübesi	10.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	05.2021-10.2021	Çakanşimşek Planlama Ltd.Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	İYTE Mimarlık Yan Dal Sertifikası NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK			
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991			
Mesleği	Harita Mühendisi			
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı			
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans			
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı	
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Uzmanı	Değerleme
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Uzmanı	Değerleme
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913			
Yabancı Diller	İngilizce			

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

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

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul

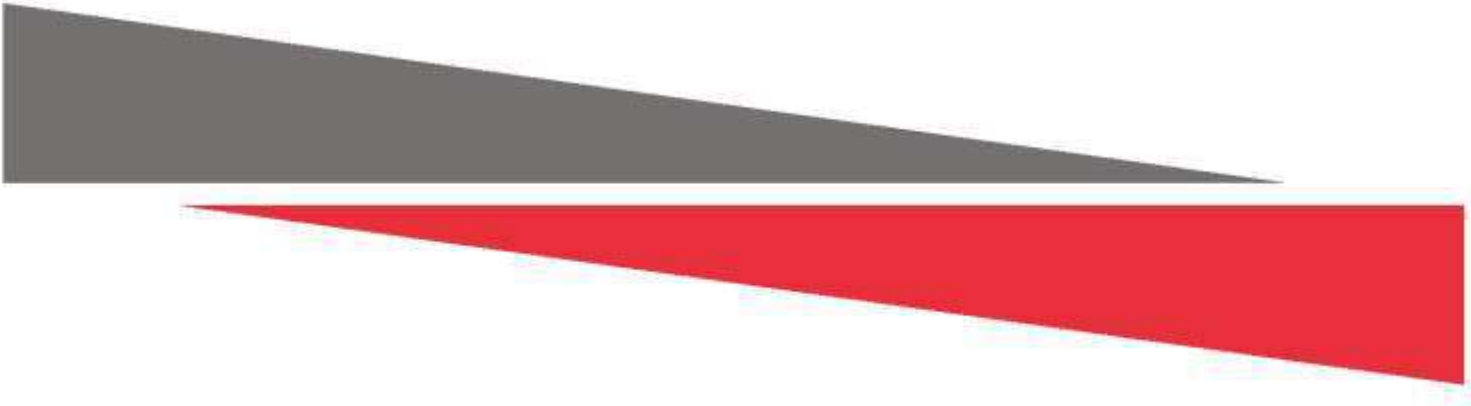
3 Adet Parsel

Değerleme

Kocasinan / Kayseri

Raporu

2022C120 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Kocasinan'de konumlu olan **"3 Adet Parsel"**in pazar değerine yönelik 2022C120 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 41.546,34 m² yüz ölçümüne sahip parsel üzerinde 132,95 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.417.000.-TL	İkimilyondörtüyüzonyedibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.734.360.-TL	İkimilyonyediyüzotuzdörtbinüçyüzaltmış.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.522.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	27
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	30
SWOT Analizi.....	35
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	50
Ekler	53

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Himmetdede Mahallesi, Köyiçi mevki, 607 parsel ve Beydeğirmeni Mahallesi, 1023, 1024 parsel Kocasinan/Kayseri	
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Himmetdede Mahallesi, Köyiçi mevki, 607 parsel ve Beydeğirmeni Mahallesi 1023, 1024 parsel	
PARSEL YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.500,00 m² (Himmetdede Mahallesi, 607 parsel) 30.430,57 m² (Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel) 615,77 m² (Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel)	
İMAR DURUMU	Himmetdede Mahallesi, 607 parsel Lejant: Resmi Kurum Alanı Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel Lejant: Tarım Alanı Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel Lejant: Tarım Alanı	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Himmetdede Mahallesi, 607 parsel: Resmi Kurum Alanı Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel: Tarım Alanı Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel: Tarım Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (1023 PARSEL)	Bina sayısı: 2	Bina yaşı: Yaklaşık 37 Yıl
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Bina	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	132,95 m²	

FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	110 TL/m ² (607 parsel) 35 TL/m ² (1023 ve 1024 parsel)
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı (1024 parsel ve 607 parsel) Maliyet Yaklaşımı (1023 parsel)
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	2.417.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.734.360.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C120 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Himmetdede Mahallesi, Köyiçi mevki, 607 parsel ve Beydeğirmeni Mahallesi, 1023, 1024 parsel no.lu gayrimenkullerin 27.05.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Himmetdede Mahallesi, Köyiçi mevki, 607 parsel ve Beydeğirmeni Mahallesi, 1023, 1024 parsel no.lu gayrimenkullerin 27.05.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

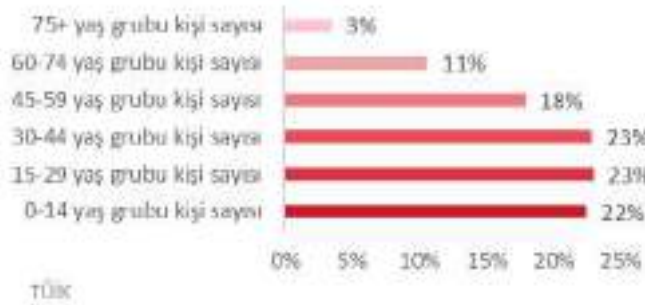
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

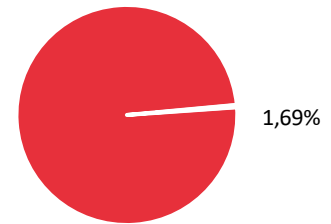
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



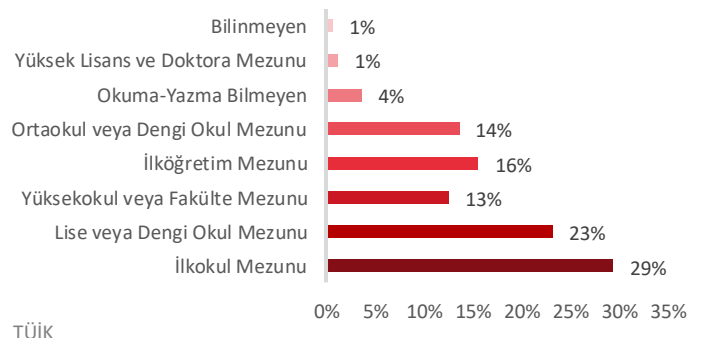
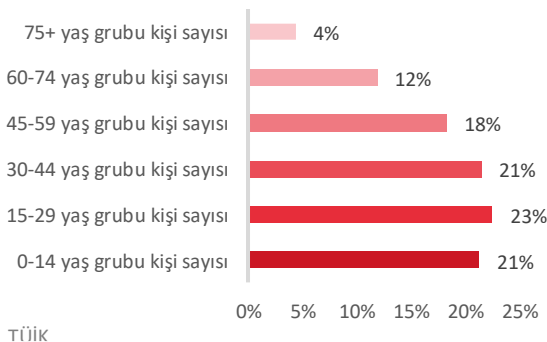
Kayseri

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

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



■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

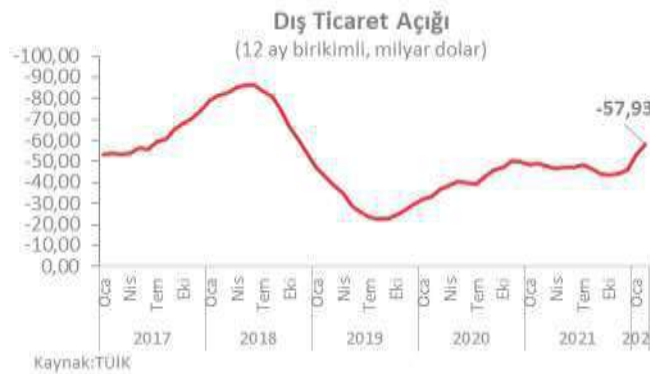


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri		
İlçesi	Kocasinan		
Mahallesi	Himmetdede	Beydeğirimeni	Beydeğirimeni
Köyü		-	
Sokağı		-	
Mevki	Köyiçi	-	-
Ada No	-	-	-
Parsel No	607	1023	1024
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	2 Adet Betonarme Bina ve Depolama Alanı	Yol
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	10.500,00 m ²	30.430,57 m ²	615,77 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.00 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre 607 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 1023 ve 1024 parsel üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

1023 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 5. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 24. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.) (22.12.2006 tarih ve 23111 yevmiye no)*
- 800 m² lik kısım üzerinde tek. gen. müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı mevcuttur. (21.02.1986 tarih ve 907 yevmiye no)

1024 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (22.11.2018 tarih ve 35885 yevmiye no)**
- 3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 5. Maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin 24. Maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.) (22.12.2006 tarih ve 23111 yevmiye no)*

*Madde 5 – Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanı Kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, beş yıl süre ile gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazilerin mülkiyet ve zilyetliği, devir, temlik ve ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Sulama alanlarında sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar ilave kısıtlama süresi de beş yılı aşamaz. (3) Kısıtlamalar, Cumhurbaşkanı Kararının Resmi Gazetede yayımı ile birlikte uygulama bölgesindeki Tapu Sicil Muhafızlıkları tarafından tapu siciline resen şerh edilir.

****Değerleme konusu taşınmaz 1024 parselin Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırılma bedeli belirlenmiş olup ilgili birimle yapılan görüşmeler neticesinde, söz konusu taşınmazın kamulaştırılma değerinin 3.910 TL olarak belirlendiği öğrenilmiştir.**

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 1023 ve 1024 parsellerine ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 5. Maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.” açıklamalı beyan kaydı bulunmaktadır. Söz konusu beyan kaydının 5 yıllık süresi dolduğundan dolayı geçerliliğinin bulunmadığı düşünülmektedir. Bu doğrultuda konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

607 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/607
Taşınmaz Kimlik No:	8453683	AT Yüzölçümü(m2):	10500.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HİMMETDEDE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/607	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
18784002	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10500.00	10500.00	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescili 05-08-2005 12598	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7PaDsRoQcC_ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

1023 parsel

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	0/1023
Taşınmaz Kimlik No:	102913115	AT Yüzölçümü(m2):	30430.57
İl/ilçe:	KAYSERİ/KOÇASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYDEĞİRMENİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1841	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İki Adete Betonarme Bina ve Depolama Alanı

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teşis Kurum Tarih- Yevmiye	Terklin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ine Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SNC:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Kocasinan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-

1 / 3

Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	VKNL (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKNL	Kocasinan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-
İrtifak	800 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TEK GEN. MÜD.LÜĞÜ LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI MEVCUTTUR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN:5400041115	Kocasinan - 21-02-1986 00:00 - 907	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
457878408	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	30430.57	30430.57	İfraz İşlemi (TSM) 27-11-2018 36298	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **İ0r6wtP-59v** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



1024 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIĞIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1024
Taşınmaz Kimlik No:	102913116	AT Yüzölçümü(m2):	615.77
İl/ilçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYDEĞİRMENİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	10/1842	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Tekin Sebebi-Tarih-Yerimye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme; (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:6247872) KARAYOLLARI 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Kocasinan - 22-11-2018 17:28 - 35885	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kocasinan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-

1 / 2

	Belirtilmesi)	MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kocasinan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Tekin Sebebi-Tarih-Yerimye
457878409	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	615.77	615.77	İfraz İşlemi (TSM) 27-11-2018 36298	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0mx2HL1MQ2p kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

Değerleme konusu taşınmazların imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 607 parsel Himmetdede Mahallesi'nde konumlu olup yakın çevresi genellikle konut dışı kentsel çalışma alanı, belediye hizmet alanı, park alanı ve yerleşik konut alanı olarak planlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan, 1023 ve 1024 parsel Beydeğirmeni Mahallesi'nde konumlu olup taşınmazların yakın çevresi genellikle tarım arazisi olarak planlanmıştır.

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Himmetdede Mahallesi, 607 parsel

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 08.10.2012

Lejandi: Resmi Kurum alanı

Yapılaşma şartları;

- Çekme Mesafeleri: Her yönden 10,00 m olarak belirtilmiştir.*

*Kocasinan Belediyesinde yapılan araştırmalarda, 607 parselin, çekme mesafeleri dışında herhangi bir yapılaşma koşulunun belirlenmediği tespit edilmiş olup Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre resmi kurum alanları için E: 0,60 olarak alınabileceği öğrenilmiştir.

Kocasinan Belediyesinde yapılan araştırmalarda, 607 parselin, mevcut parselizasyon planında bir kısmının demir yolu hattı içerisinde kalmakta olduğu için ifraz plan haritası ve yan parselleri ile tevhid plan haritasının yenilenmesi gerektiği bilgisi öğrenilmiştir.

Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Kayseri İl Bütünü Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandi: Tarım Alanı

Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandi: Tarım Alanı

1/25.000 ölçekli "Kayseri İl Bütünü Nazım İmar Planı" Plan Notları

- Bu alanlarda 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.

- Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. İfraz edilecek parsellerin bir kadastro yoluna cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz edilmiş parselin yola cephesi 15 metre, derinliği 20 metreden az olamaz.
- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Yapılaşma için kadastro yoluna genişlik şartı aranmaksızın yola cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunlara bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler, kırsal kalkınma ve destekleme projeleri gibi) destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında, bu hükümlerde belirlenen inşaat alanı %50 oranında arttırılabilir.

Mutlak Tarım Arazileri

- Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hali hazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

- Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks} : 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

- Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.
- Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için il gıda tarım ve hayvancılık müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks} : 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım 40 arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 m²'yi; maksimum bina yüksekliği 7,50 m'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 metrekareyi geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,30

Y_{maks} : 7,50 m olacaktır.

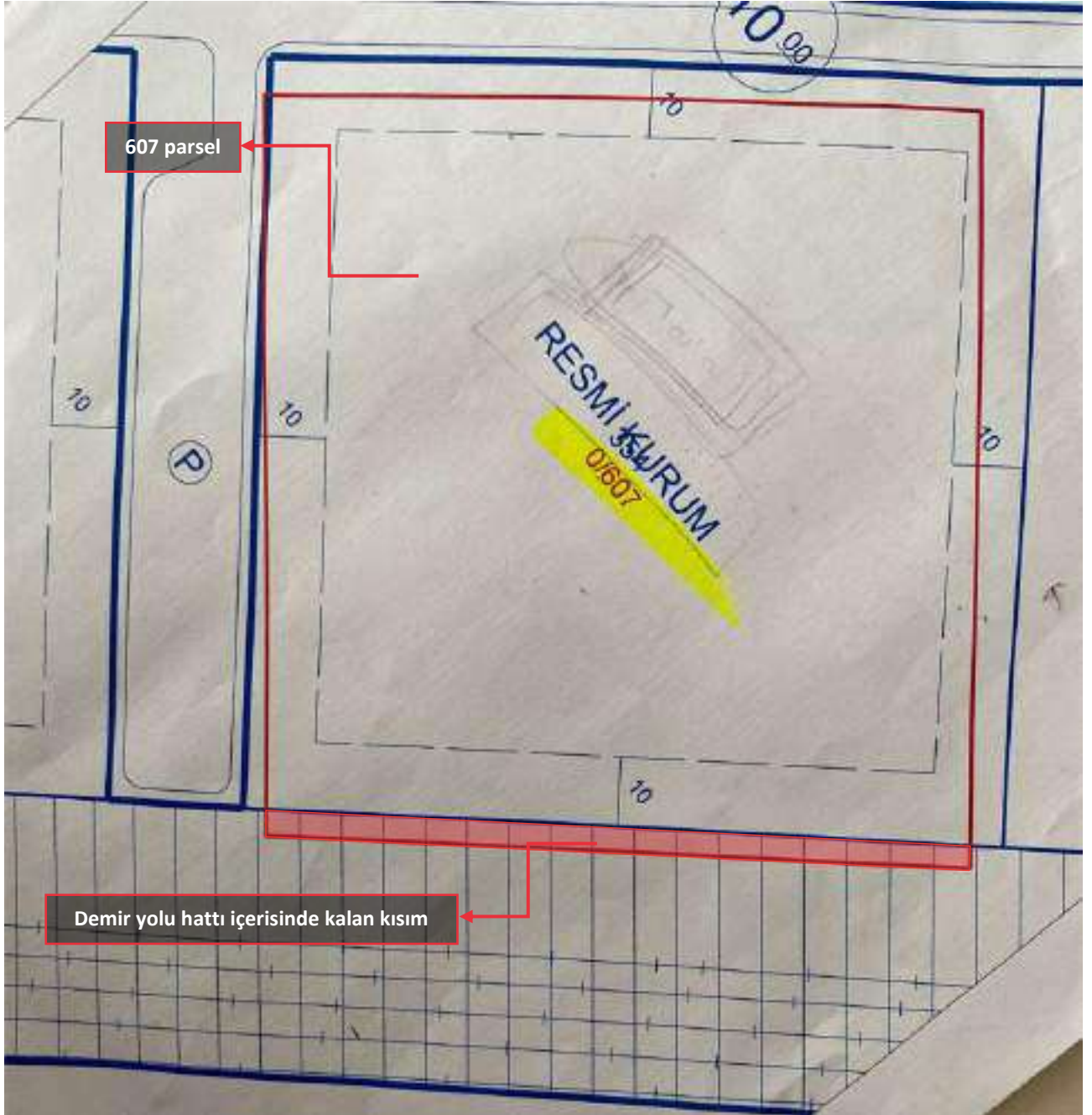
Örtü Altı Tarım Arazileri

- İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Sabit yapı niteliğinde olmayan, doğal toprak üzerinde yer alan seralar emsale dahil değildir. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 3.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

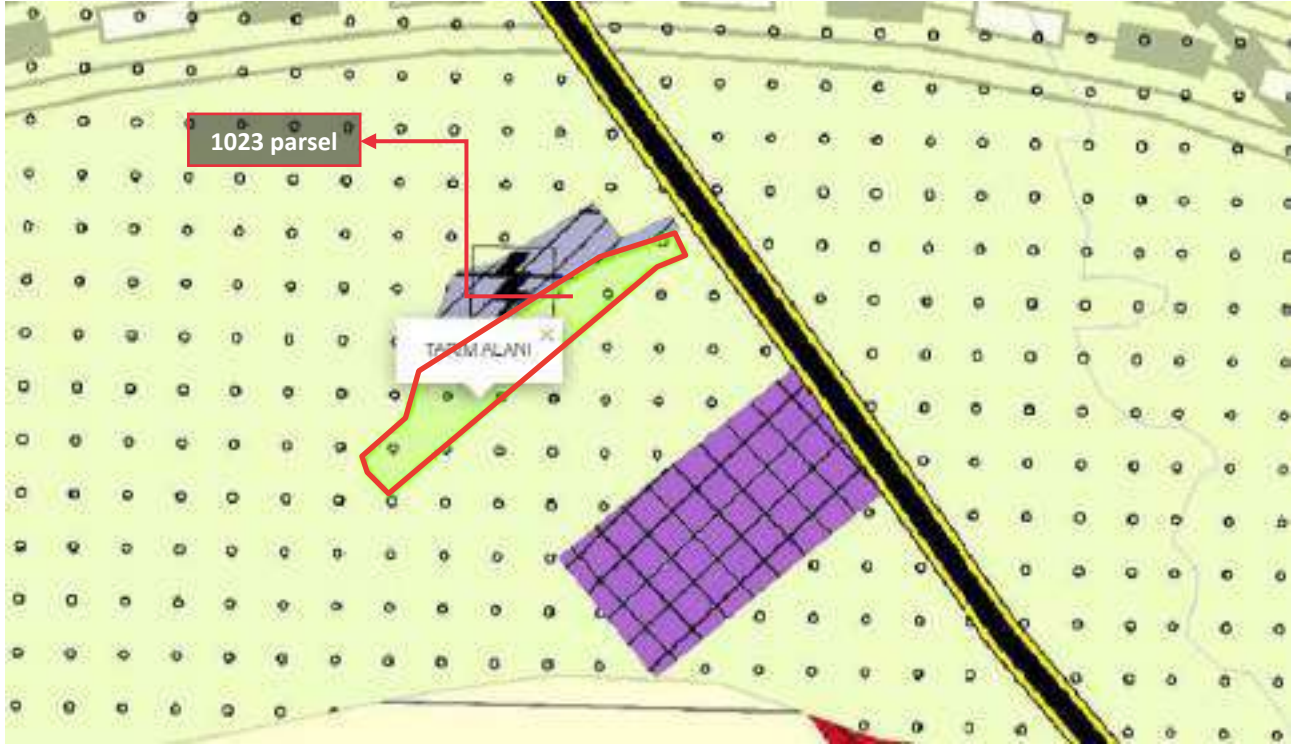
E: 0,10

Y_{maks} : 7,50 m olacaktır.

Himmetdede Mahallesi, 607 parsel



Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel



Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel



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

Değerleme konusu taşınmazların imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmadığı öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelere göre, Beydeğirmeni Mahallesi'nde konumlu 1024 parsel değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelere göre, Beydeğirmeni Mahallesi'nde konumlu, 1023 parsel değerleme konusu taşınmazın üzerinde 2 adet betonarme yapı bulunup, söz konusu yapıların "2 Adet Betonarme Bina ve Depolama Alanı" niteliğinde olduğu müşteriden temin edilen, 27.04.2022 tarih, saat 11.00 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre tespit edilmiştir. Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamıştır. Söz konusu yapıların kadastral paftasına işlendiği tespit edilmiş olup değerleme çalışması kapsamına alınmıştır. Ayrıca söz konusu yapıların kadastral paftasında toplamda 4 adet yapı bulup olup mahallinde yapılan incelemelerde tespit edilemeyen diğer 2 adet yapı değerleme kapsamına alınmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelere göre, Himmetdede Mahallesi'nde konumlu, 607 parsel değerleme konusu taşınmazın üzerinde 1 adet betonarme yapı bulunup, Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamıştır. Söz konusu yapının kadastral paftasına işlenmediği tespit edilmiş olup değerleme çalışması kapsamına alınmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Söz konusu parseller üzerinde yeni yapı inşa edilmesi durumunda söz konusu kanuna tabi olacaklardır.

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

Beydeğirmeni Mahallesi'nde konumlu, 1024 parsel değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup Beydeğirmeni Mahallesi'nde konumlu, 1023 parsel ve Himmetdede Mahallesi'nde konumlu, 607 parsel no.lu taşınmazın üzerinde bulunan yapılar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1024 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 607 no.lu parsel üzerinde bir adet yapı bulunmakta olup söz konusu yapıya yönelik yasal evrakların alınması ve cins tashihi işleminin gerçekleştirilmesi akabinde söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlayacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 parsel üzerindeki yapılar kadastral paftasına işli durumda olup taşınmazın fiili durumu ve tapu niteliği birbiri ile uyumlu durumdadır. Bu doğrultuda söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik ilgili belediyede arşiv dosyası bulunmamakla birlikte herhangi bir enerji verimlilik sertifikasına rastlanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik ilgili belediyede arşiv dosyası bulunmamakla birlikte taşınmazların tapu kayıtlarında da herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

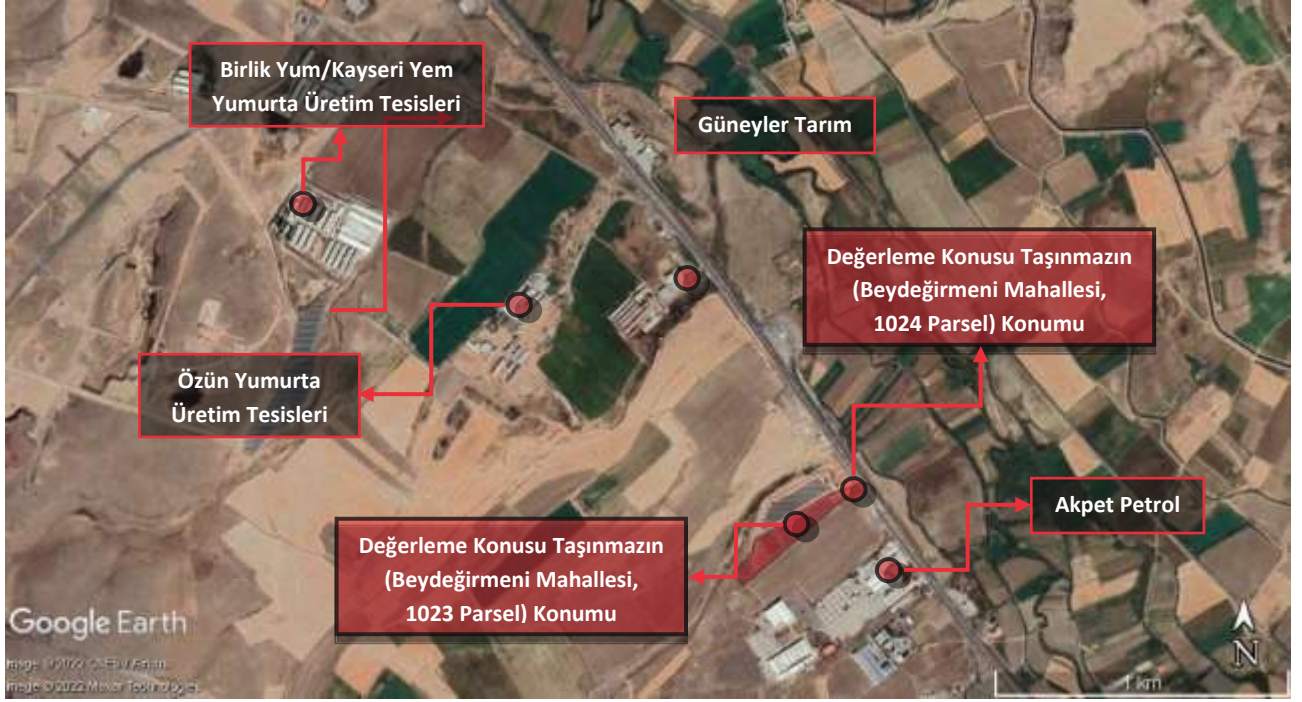
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri'nin nüfus bakımından en büyük 2. ilçesi olan Kocasinan'da konumlandır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 ve 1024 parsel, Kocasinan'ın Beydeğirmeni Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Beydeğirmeni Mahallesi'nde yerleşik insan yoğunluğu düşük olup bölge halkının geçim kaynağı çoğunlukla tarım ve hayvancılık faaliyetleridir. Taşınmazların yakın çevresinde Birlik Yum/Kayseri Yem Yumurta Tesisleri, Özün Yumurta Tesisleri, Güneyler Tarım, Akpet Petrol ve Milangaz Dolum Tesisleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 607 parsel, Kocasinan'ın Himmetdede Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Beydeğirmeni Mahallesi'nde yerleşik insan yoğunluğu düşük olup bölge halkının geçim kaynağı çoğunlukla tarım ve hayvancılık faaliyetleridir. Taşınmazın yakın çevresinde Himmed Dede Piyade Er Kemal Ergen Lisesi, Himmetdede Atatürk İlkokulu, mahalle yerleşik alanı ve tarım alanları bulunmaktadır.





**Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar
(Himmetdede Mahallesi, 607 parsel)**

Yer	Mesafe (~)
Kayseri-Kırşehir Yolu	0,15 km
Kayseri il merkezi	48,00 km
Kayseri Havalimanı	50,00 km



**Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar
(Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel)
(Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel)**

Yer	Mesafe (~)
Kayseri-Kırşehir Yolu	0,10 km
Kayseri il merkezi	31,00 km
Kayseri Havalimanı	31,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Himmetdede Mahallesi, Köyiçi mevki, 607 no.lu parsel ve Beydeğirmeni Mahallesi, 1023, 1024 no.lu parsellerdir.

Himmetdede Mahallesi, 607 parsel

Değerleme konusu taşınmaz 607 parsel düz bir topoğrafyaya ve çokgen forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi yaklaşık 400 m dir.

Değerleme konusu taşınmazın bir kısmı demir yolu hattı içerisinde kalmaktadır. Kocasinan Belediyesinde yapılan araştırmalarda, 607 parselin, mevcut parselizasyon planında bir kısmının demir yolu hattı içerisinde kalmakta olduğu için ifraz plan haritası ve yan parselleri ile tevhid plan haritasının yenilenmesi gerektiği bilgisi öğrenilmiştir.

Taşınmazın içerisinde toprak yol oluşturulmuş olup bu yolda faal olarak kamyonlar tarafından kullanılarak trenlere yükleme boşaltma yapılmaktadır.

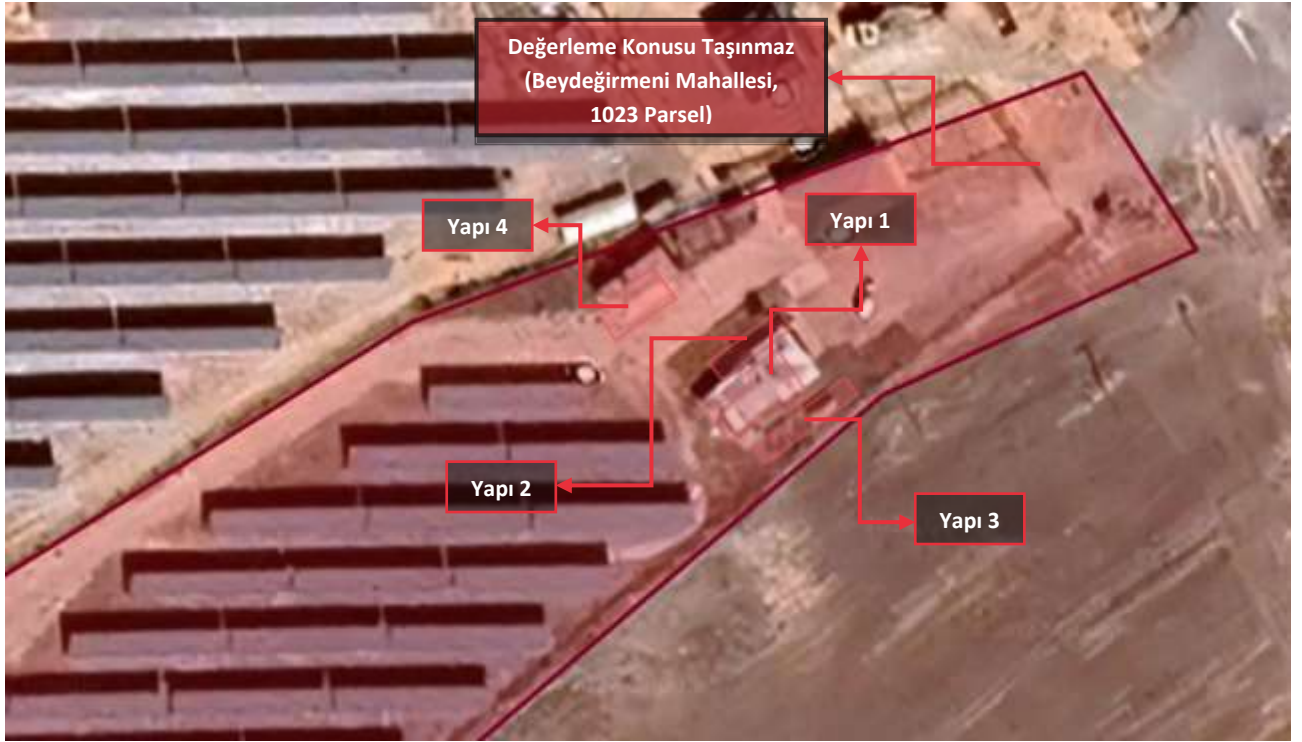
Değerleme konusu taşınmazın üzerinde, 1 adet çiftçi evi niteliğinde tek katlı betonarme yapı bulunduğu mevcut durumda yapılan incelemelerde tespit edilmekle birlikte yapıya ilişkin herhangi bir yasal evrak bulunmadığı ve kadastral paftasına işlenmediği tespit edilmiş olup söz konusu yapı değerlendirme çalışması kapsamına alınmamıştır.



Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel

Değerleme konusu taşınmaz 1023 parsel düz bir topoğrafyaya ve çokgen forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi yaklaşık 1,08 km olup taşınmaz üzerinde parsel sınırlarını çevreleyen tel çit bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde çok sayıda güneş enerjisi paneli ve 2 adet tek katlı betonarme yapı bulunduğu mevcut durumda yapılan incelemelerde tespit edilmiştir. Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamakla birlikte yapıların kadastral paftasına işlendiği tespit edilmiş olup değerlendirme çalışması kapsamına alınmıştır. Söz konusu yapılar kadastral paftalarına göre toplamda 132,95 m² inşaat alanına sahiptir. Mevcut durumda yapılan incelemelere göre söz konusu yapıların, kadastral paftaları ile uyumlu oldukları tespit edilmiştir.



Değerleme konusu taşınmazların kadastral paftasına göre üzerinde bulunan yapıların alansal dağılımını gösteren özet tablo aşağıdaki gibidir. Tabloda yer alan Yapı 2 ve Yapı 3 mevcut durumda yapılan incelemelerde tespit edilememiş olup değerlendirme kapsamına alınmamıştır.

Bina Adı	Kadastral Pafta Alanları (m ²)	Yasal Alan (m ²)
Yapı 1	79,85	79,85
Yapı 2	36,05	-
Yapı 3	48,69	-
Yapı 4	53,10	53,10
Toplam	217,69	132,95



Ana taşınmazın zemininin bir kısmı beton kilit taşı kaplama uygulamalı olup kalan kısımlarında toprak alan bulunmakla birlikte herhangi bir zemin uygulaması mevcut değildir.

Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel

Değerleme konusu taşınmaz 1024 parsel düz bir topoğrafyaya ve çokgen forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi yaklaşık 100 m dir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Aşağıdaki tablo değerleme konusu taşınmazlardan 1023 parsel üzerinde bulunan ve yasal durum değerinde dikkate alınan 2 adet tek katlı betonarme yapı için düzenlenmiştir.

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Değerleme Konusu Yapıların Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1023 parsel - Yapı 1: 79,85 m ² 1023 parsel - Yapı 2: 53,10 m ²
Yaşı	Yaklaşık 37 Yıl
Dış Cephe	Beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Mevcut değil
Diğer	Mevcut değil

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

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

Aşağıdaki tablo değerleme konusu taşınmazlardan 1023 parsel üzerinde bulunan ve yasal durum değerinde dikkate alınan 2 adet tek katlı betonarme yapı için düzenlenmiştir.

Kullanım Amacı	Bina
Alanı	1023 parsel - Yapı 1: 79,85 m ² 1023 parsel - Yapı 2: 53,10 m ²
Zemin	Mermer
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Ampul aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 607 no.lu parselin üzerinde bulunan için herhangi bir yasal evrak tespit edilememiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 no.lu parselin üzerinde bulunan yapının yasal evrakları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 607 no.lu parselin üzerinde bulunan yapı için herhangi bir yasal evrak tespit edilememiş olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri-Kırşehir Yolu'na yakın mesafede yer almakta olup ulaşılabilirliği yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik olarak düz bir zeminde konumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan, 607 parselin güneyinden demir yolu hattı geçmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan, 607 parselin içerisinde toprak yol oluşturulmuş olup bu yol faal olarak kamyonlar tarafından kullanılarak trenlere yükleme boşaltma yapılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan, 1023 üzerinde "800 m² lik kısım üzerinde tek. gen. müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı mevcuttur." beyanı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 ve 1024 parselin konumlu olduğu Beydeğirmeni Mahallesi'nin yakın çevresi tarımsal faaliyetler için tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bununla birlikte pazar yaklaşımı parselleri yalnızca arazi değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 1023 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması ve 607 parsel üzerindeki yapının yasal evrakı bulunmaması sebebiyle söz konusu taşınmaza yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 ve 1024 parsel**Arsa Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Mavi Emlak 0352 223 25 55	Garipçe Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	Satılmış (2,5 sene önce)	8.250	160.000	19,39	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 1023 parselde göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz D-805 (Kayseri-Niğde) Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmazın 2 sene önce 160.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazın mevcut durumda 550.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.
2	REMAX Katılım 0 (533) 462 96 03	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Tarım Alanı	Satılık	11.197	375.000	34	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 1023 parselde göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın ana yola cephesi bulunmamaktadır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz ilan fiyatı üzerinden teklif görmemiştir.
3	Konal Gayrimenkul 0 (507) 516 31 52	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Tarım Alanı	Satılık	43.969	1.550.000	35	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 1023 parselde göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın ana yola cephesi bulunmamaktadır. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz ilan fiyatı üzerinden teklif görmemiştir.
4	Avantaj Gayrimenkul 0 (530) 136 52 90	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı	Tarım Alanı	Satılık	5.683	256.000	45	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 1023 parselde göre daha küçüktür.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
		mahallede konumlu						*Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın ana yola cephesi bulunmamaktadır. *Emsal taşınmaz, Kızılkırmak'a yakın konumlu olduğu için su temini konusunda avantajlı olup değerine olumlu yönden etkisi mevcuttur. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Beydeğirmeni Mahallesi'nde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmazlar ile benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerinin 32-35 TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Himmetdede Mahallesi, 607 parsel**Arsa Emsalleri / Satış**

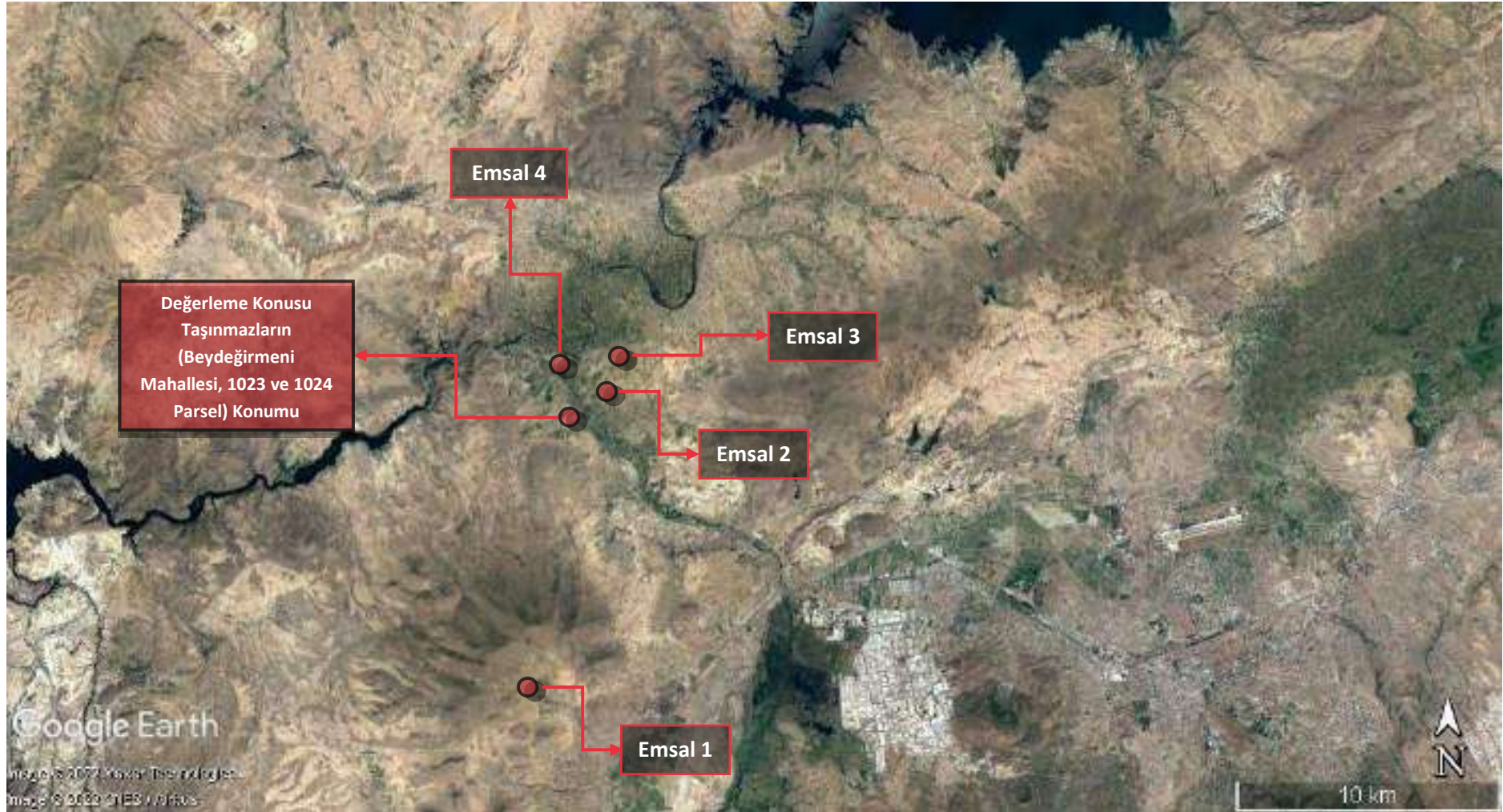
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Kauf Gayrimenkul 0 (533) 484 70 73	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Gelişme Konut Alanı	E: 0,50	Satılık	1.420	250.000	176	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz hisseli tapuya sahiptir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz teklif görmemiştir.
2	Sahibinden Satılık 0 (534) 076 65 03	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Gelişme Konut Alanı	E: 0,50	Satılık	2.256	550.000	244	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın ana yola cephesi bulunmamaktadır. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz ilan fiyatı üzerinden hiç teklif görmediği ve satılabilecek rakamın çok üstünde bir ilan fiyatı belirlendiği öğrenilmiştir.
3	Zamantı Gayrimenkul 0 (532) 565 65 81	Dadağı Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E: 0,50	Satılık	794	143.000 (120.000)	180 (151)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın ana yola cephesi bulunmamakta olup köy içerisinde konumludur. *Emsal taşınmaz ilan fiyatı üzerinden yaklaşık 1 hafta önce 120.000 TL teklif görmüştür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Himmetdede Mahallesi'nde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede söz konusu taşınmaz ile benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusu taşınmazın birim satış değerinin 100-110 TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

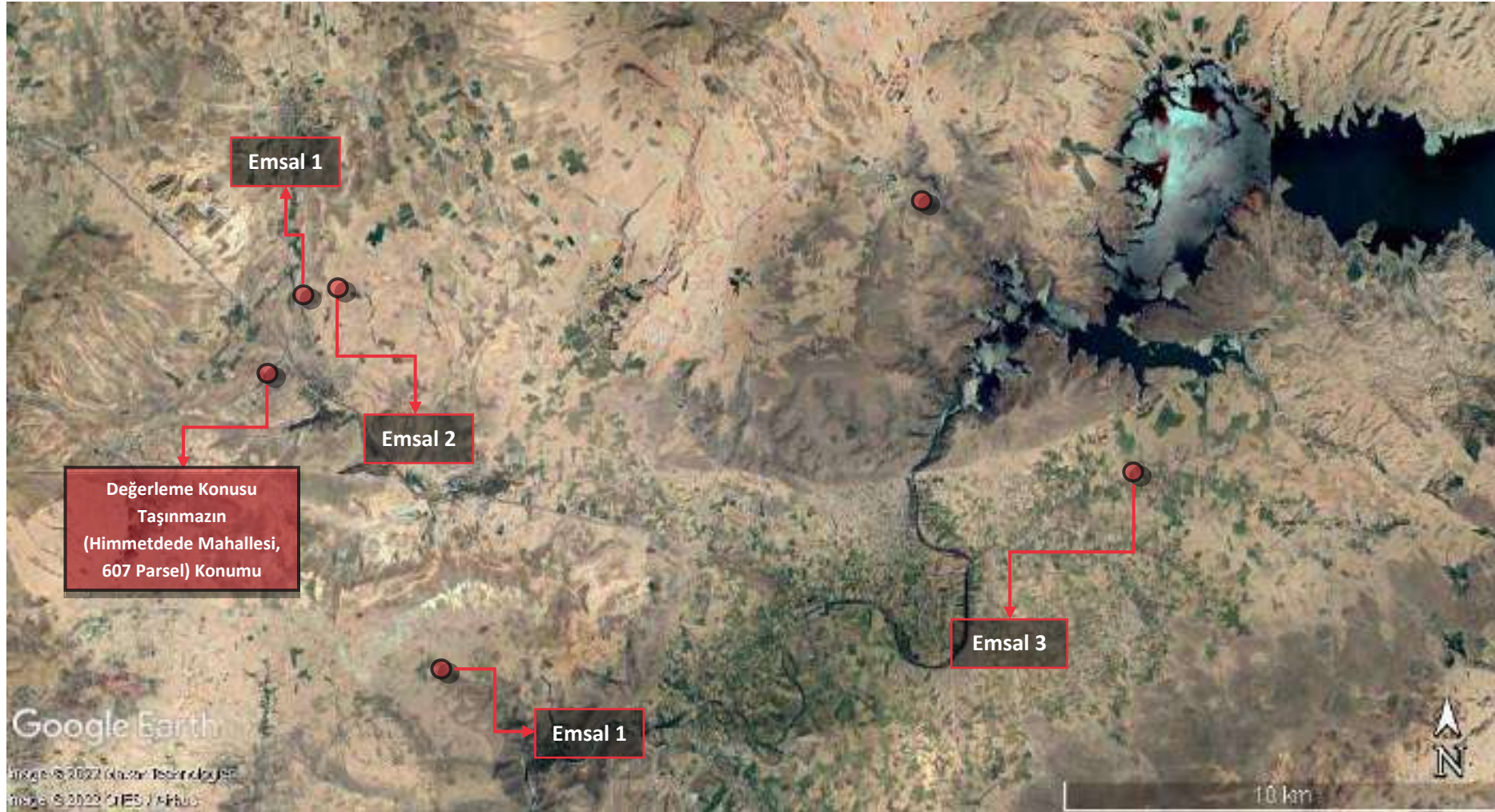
Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 ve 1024 parsel

Arsa Emsalleri / Satış



Himmetdede Mahallesi, 607 parsel

Arsa Emsalleri / Satış



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (607 PARSEL)

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	176,00	244,00	180,00
	Pazarlık Payı	-15%	-25%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-5%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	-25%	-25%	-25%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		105	128	107

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (1023 VE 1024 PARSEL)

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	19,39	34,00	35,00	45,00
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	100%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	10%	10%	-15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	0%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		35	32	35	30

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARAZİ DEĞERİ

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1023 parsel	30.430,57	35	1.065.000
1024 parsel	615,77	35	22.000
607 parsel	10.500,00	110	1.155.000
TOPLAM DEĞERİ			2.242.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1023 parsel üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	79 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu	Kayseri	İmalathane Binası (Betonarme Karkas) (Ortalama Tipte)	2022	-	1.266,47 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARAZİ DEĞERİ (YASAL DURUM)			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1023 parsel	30.430,57	35	1.065.000
TOPLAM DEĞERİ			1.065.000

ARSA/ARAZİ DEĞERİ (MEVCUT DURUM)			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
607 parsel	10.500,00	110	1.155.000
1023 parsel	30.430,57	35	1.065.000
TOPLAM DEĞERİ			2.220.000

BİNA DEĞERİ (YASAL DURUM)				
Binalar	Toplam Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
1023 Parsel-2 Adet Betonarme Bina	132,95	2.000	35%	172.835
TOPLAM DEĞERİ				172.835

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)				
Ada/Parsel-Bina	Toplam Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
607 Parsel-1 Adet Çiftçi Binası	90,00	1.800	35%	105.300
1023 Parsel-2 Adet Betonarme Bina	132,95	2.000	35%	172.835
TOPLAM DEĞERİ				278.135

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ (YASAL DURUM)	
Arsa Değeri	1.065.000 TL
Bina Değeri	172.835 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.237.835 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	1.240.000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (MEVCUT DURUM)	
Arsa Değeri	2.220.000 TL
Bina Değeri	278.135 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.498.135 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	2.500.000 TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak değerlendirme konusu taşınmaz, 1023 parsel "Tarım Alanı", 1024 parsel "Tarım Alanı" ve 607 parsel "Resmi Kurum Alanı" amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 1024 parsel ve 607 parsel için %8, 1023 parsel için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	18%

Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**

01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500- 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda değerlendirme konusu taşınmazın tapu belgesi bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 ve 1024 parsel alımından itibaren beş yıl 27.11.2018 tarihinde ifraz işlemi ile tescil edilmiş olup söz konusu taşınmazların ilk alım tarihine ulaşamamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1024 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 607 no.lu parsel üzerinde bir adet yapı bulunmakta olup söz konusu yapıya yönelik yasal evrakların alınması ve cins tashihi işleminin gerçekleştirilmesi akabinde söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlayacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 parsel üzerindeki yapılar kadastral paftasına işli durumda olup taşınmazın fiili durumu ve tapu niteliği birbiri ile uyumlu durumdadır. Bu doğrultuda söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 1023 ve 1024 parsellerine ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 5. Maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.” açıklama beyan kaydı bulunmaktadır. Söz konusu beyan kaydının 5 yıllık süresi dolduğundan dolayı geçerliliğinin bulunmadığı düşünülmektedir. Bu doğrultuda konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1023 ve 1024 parsel alımından itibaren beş yıl 27.11.2018 tarihinde ifraz işlemi ile tescil edilmiş olup söz konusu taşınmazların ilk alım tarihine ulaşamamaktadır. Söz konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (1024 parsel ve 607 parsel)	1.177.000
Maliyet Yaklaşımı (1023 parsel)	1.240.000

Bu değerleme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bununla birlikte pazar yaklaşımı parselleri yalnızca arazi değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 1023 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması ve 607 parsel üzerindeki yapının yasal evrakı bulunmaması sebebiyle söz konusu taşınmaza yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 1023 parsel için maliyet yaklaşımıyla, 1024 parsel ve 607 parsel için pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.417.000.-TL	İkimilyondörtüyüzonyedibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.734.360.-TL	İkimilyonyediyüzotuzdörtbinüçyüzaltmış.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.522.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
--	---	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

- | | |
|---|---|
| 1 | Tapu Belgeleri |
| 2 | Takyidat Belgeleri |
| 3 | İmar Durumu |
| 4 | Fotoğraflar |
| 5 | Özgeçmişler |
| 6 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |

Ek 1: Tapu Belgeleri

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

607 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/607
Taşınmaz Kimlik No:	8453683	AT Yüzölçüm(m2):	10500.00
il/ilçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HİMMETDEDE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/607	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
18784002	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10500.00	10500.00	Kadastro Tespiti Davalı veya Komisyonunda İtirazlı Yerlerin Tescili 05-08-2005 12598	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7PaDsRoQcC_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

1023 parsel

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1023
Tasınmaz Kimlik No:	102913115	AT Yüzölçümü(m2):	30430.57
İl/İlçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasınan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYDEĞİRMENİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1841	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	İki Adete Betonarme Bina ve Depolama Alanı

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teşis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Kocasınan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-

1 / 3

Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	VKNL (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKNL	Kocasınan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-
İrtifak	800 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TEK.GEN.MÜD.LÜĞÜ İLEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI MEVCUTTUR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRIKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN:5400041115	Kocasınan - 21-02-1986 00:00 - 907	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
457878408	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRIKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	30430.57	30430.57	İfraz İşlemi (TSM) 27-11-2016 36298	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 10r6wtP-59v kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

**1024 parsel**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:00

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1024
Taşınmaz Kimlik No:	102913116	AT Yüzölçümü(m2):	615.77
İl/ilçe:	KAYSERİ/KOCASINAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kocasinan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEYDEĞİRMENİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölçü/Sayfa No:	10/1842	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebep-Tarih-Yerine
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:6247872) KARAYOLLARI 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Kocasinan - 22-11-2018 17:28 - 35885	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Topulaştırma Alanına Alınmıştır	(SN:2796827) TARIM REFORMU GENEL	Kocasinan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-

	Belirtilmesi)	MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 5 maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kocasinan - 22-12-2006 16:52 - 23111	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
457878409	(SN:7700233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	615.77	615.77	İfraz İşlemi (TSM) 27-11-2018 36298	-

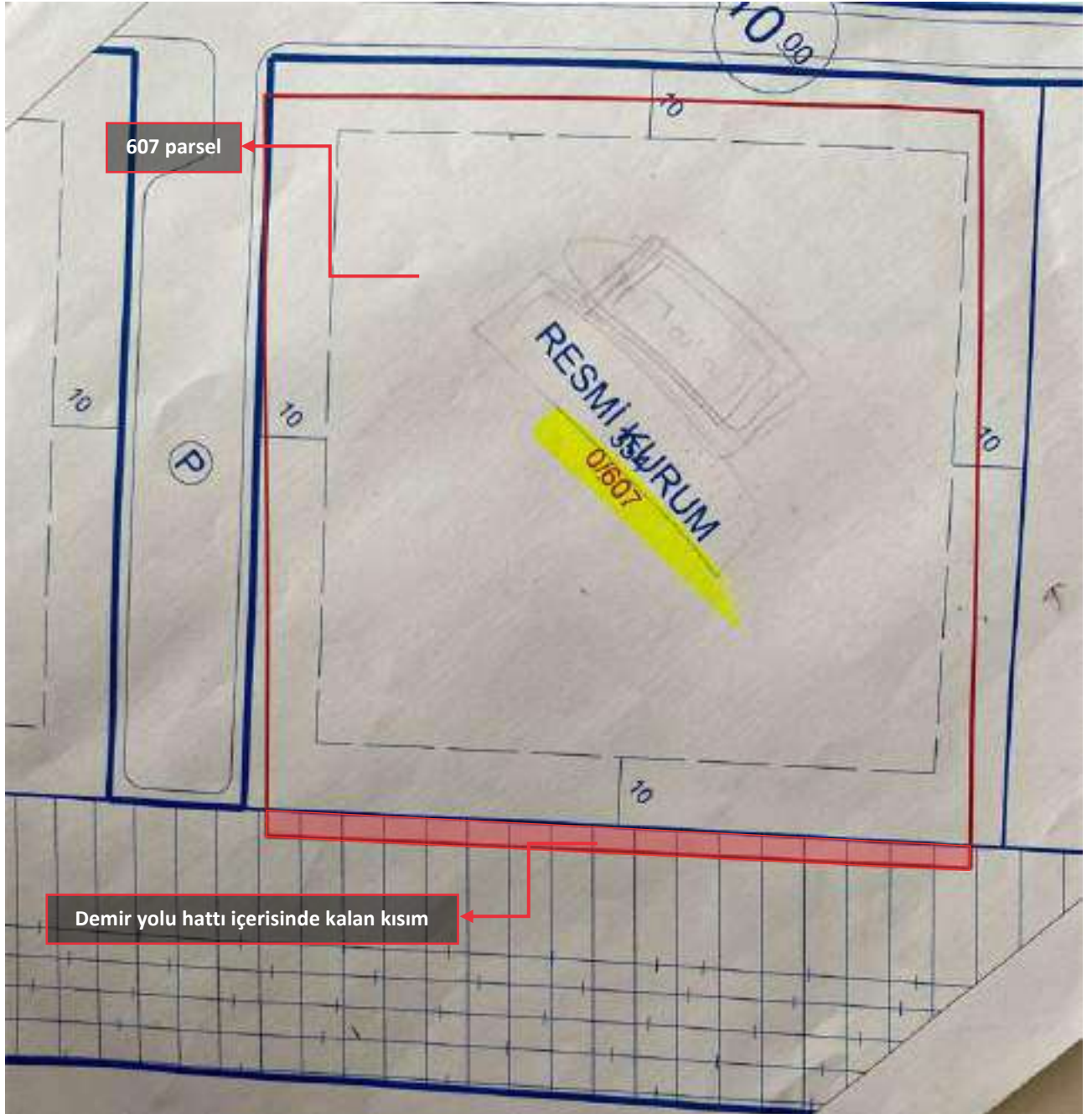
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **0mx2HL1MQ2p** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

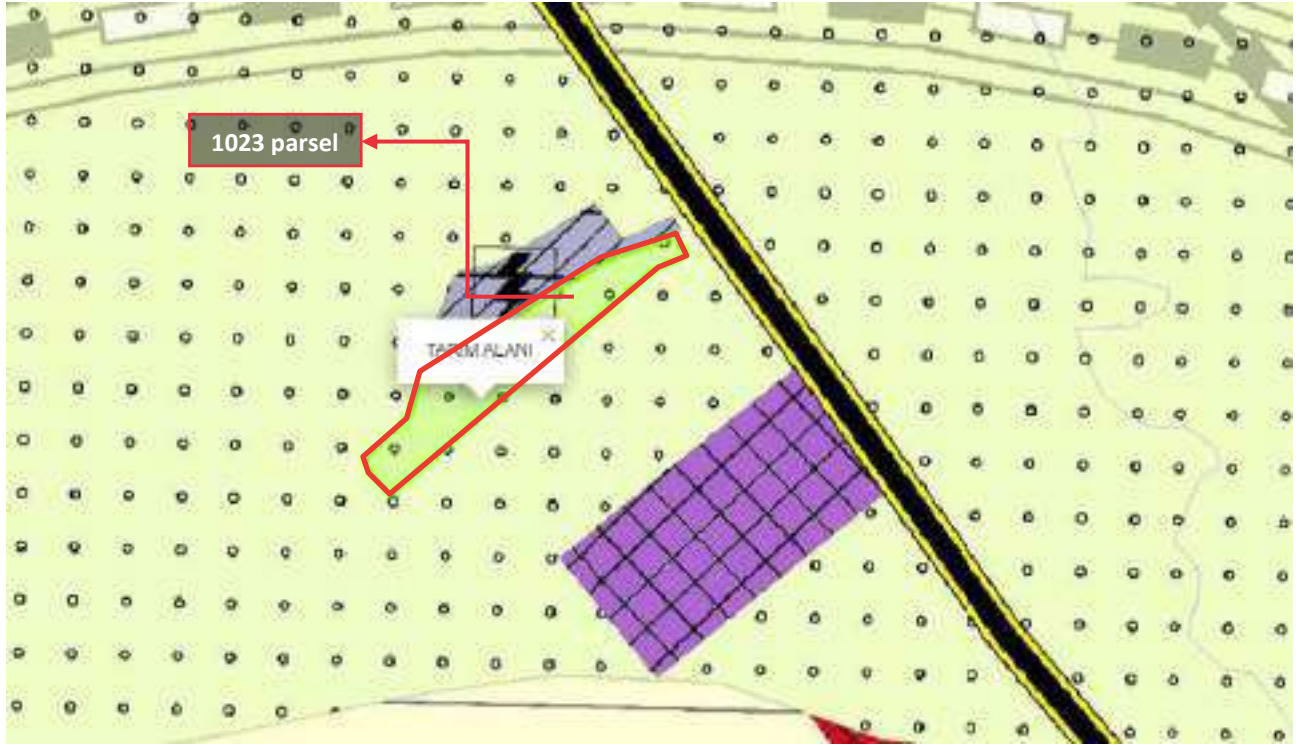


Ek 3: İmar Durumu

Himmetdede Mahallesi, 607 parsel



Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel



Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel



Ek 4: Fotoğraflar

Himmetdede Mahallesi, 607 parsel



Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel



Beydeğirmeni Mahallesi, 1024 parsel



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994		
Mesleği	Mimar		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
İş Tecrübesi	01.2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2020 – 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:911341		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen Yörük		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



CS CamScanner ile tarandı



Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404813.)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772.)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



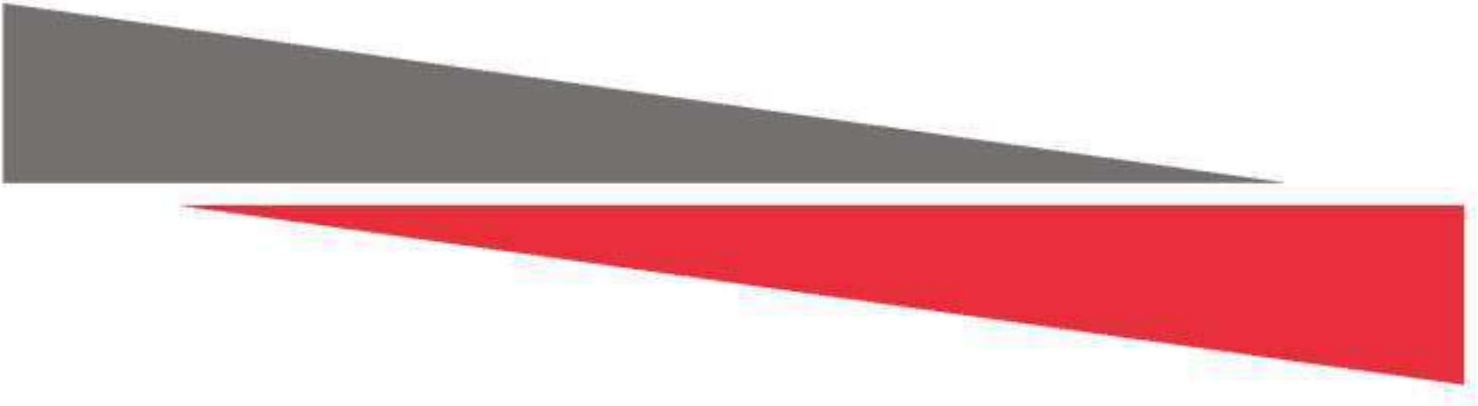
Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Fabrika ve 64 Parsel

Kocasinan / Kayseri

2022C121 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Kocasinan'da konumlu olan **"Fabrika ve 64 Parsel"**in pazar değerine yönelik **2022C121** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 2.480.335,47 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 540,95 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.847.435.000.-TL	Birmilyarsekizyüzkırkyedimilyondörtüyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.019.478.300.-TL	İkimilyarondokuzmilyondörtüyüzyetmişsekizbinüçyüz.-TL

*Değerleme konusu taşınmazların Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi hissesine düşen alanlarına değer takdiri yapılmıştır.

**Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.068.945.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	9
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	16
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	19
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	46
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	51
SWOT Analizi.....	60
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	63
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	82
Ekler	86

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli mülkiyet (5407 ada 3 parsel, 7016 ada 7 parsel, 12646 ada 4 parsel) Tam mülkiyet (Diğer tüm taşınmazlar)
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Değerleme konusu taşınmazların adres bilgisi "4.1. Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri" bölümünde detaylandırılmıştır.
TAPU KAYDI	Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıt bilgileri "3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylandırılmıştır.
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	31.073,63 m² (4665 ada 1 parsel), 49.792,42 m² (4667 ada 1 parsel) 21.615,72 m² (4668 ada 1 parsel), 26.868,93 m² (4672 ada 1 parsel) 32.983,69 m² (4674 ada 1 parsel), 29.294,86 m² (4675 ada 1 parsel) 57.597,33 m² (4676 ada 1 parsel), 33.788,37 m² (4677 ada 1 parsel) 34.812,89 m² (4680 ada 1 parsel), 28.857,70 m² (4682 ada 1 parsel) 10.906,65 m² (4683 ada 1 parsel), 5.596,84 m² (4685 ada 1 parsel) 23.185,28 m² (4687 ada 1 parsel), 236,24 m² (4687 ada 2 parsel) 32.471,42 m² (4688 ada 1 parsel), 11.506,49 m² (4693 ada 1 parsel) 1.186.827,47 m² (4702 ada 1 parsel), 22.795,12 m² (4702 ada 2 parsel) 33.065,77 m² (4702 ada 4 parsel), 267,54 m² (4702 ada 5 parsel) 632,50 m² (4702 ada 6 parsel), 1.120,21 m² (4702 ada 7 parsel) 81.509,19 m² (4702 ada 9 parsel), 17.785,36 m² (4704 ada 1 parsel) 18.593,21 m² (4705 ada 1 parsel), 8.328,41 m² (4706 ada 1 parsel) 5.660,72 m² (4707 ada 1 parsel), 11.753,26 m² (4709 ada 1 parsel) 13.295,51 m² (4710 ada 1 parsel), 5.090,20 m² (4711 ada 1 parsel) 6.679,74 m² (4712 ada 1 parsel), 6.160,06 m² (4713 ada 1 parsel) 18.139,11 m² (4714 ada 1 parsel), 14.707,07 m² (4715 ada 1 parsel) 8.068,07 m² (4716 ada 1 parsel), 10.618,65m² (4717 ada 1 parsel)

	5.898,19 m² (4719 ada 1 parsel), 11.088,04 m² (4720 ada 1 parsel) 1.168,89 m² (4721 ada 1 parsel), 5.241,17 m² (4723 ada 1 parsel) 2.272,07 m² (4724 ada 1 parsel), 17.131,16 m² (4725 ada 1 parsel) 239,34 m² (4726 ada 1 parsel), 7.240,36 m² (4727 ada 1 parsel) 7.095,09 m² (4729 ada 1 parsel), 3.337,75 m² (4730 ada 1 parsel) 2.882,67 m² (4733 ada 1 parsel), 265.190,88 m² (4765 ada 7 parsel) 4.098,67 m² (4869 ada 4 parsel), 29.993,96 m² (5407 ada 3 parsel) 100,00 m² (7006 ada 1 parsel), 1.339,49 m² (7016 ada 7 parsel) 65.180,55 m² (7106 ada 1 parsel), 94.164,65 m² (7106 ada 2 parsel) 9.423,76 m² (7108 ada 1 parsel), 292,10 m² (7109 ada 2 parsel) 369,49 m² (7109 ada 3 parsel), 126,59 m² (7109 ada 4 parsel) 2.263,00 m² (7109 ada 5 parsel), 151,55 m² (7110 ada 2 parsel) 2.172,51 m² (7114 ada 1 parsel), 3.410,83 m² (7114 ada 2 parsel) 23.023,60 m² (11253 ada 1 parsel), 7.747,28 m² (12646 ada 4 parsel) 6.006,20 m² (12674 ada 1 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı (4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 4688 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel, 12646 ada 1 parsel) Lejant: Ticaret Alanı (4683 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4869 ada 4 parsel) Lejant: Kısmen Konut, Kısmen Yol ve Kısmen Park Alanı (4685 ada 1 parsel) Lejant: Kısmen Sanayi ve Depolama Alanı, Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (4702 ada 1 parsel) Lejant: Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı (4702 ada 2 parsel, 7109 ada 5 parsel) Lejant: 2. Derece Doğal Sit Alanı (4702 ada 4 - 5 - 6 - 7 parseller, 7106 ada 1 - 2 parseller, 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 - 3 - 4 parseller) Lejant: Sanayi ve Depolama Alanı (4702 ada 9 parsel) Lejant: Kentsel Yerleşik Alan (4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel) Lejant: Kısmen Kentsel Yerleşik Alan ve Kısmen Büyük Kentsel Yeşil Alan (4710 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel) Lejant: Turizm, Ticaret ve Konut Alanı (4765 ada 7 parsel) Lejant: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (5407 ada 3 parsel) Lejant: Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı (7006 ada 1 parsel) Lejant: Büyük Kentsel Yeşil Alan (7016 ada 7 parsel)

	Lejant: Sanayi Alanı (7110 ada 2 parsel) Lejant: Yol Alanı (7114 ada 1 - 2 parseller) Lejant: Lise Alanı (12674 ada 1 parsel) Değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri “3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu” bölümünde detaylandırılmıştır.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı (4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 4688 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel, 12646 ada 1 parsel) Ticaret Alanı (4683 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4869 ada 4 parsel) Kısmen Konut, Kısmen Yol ve Kısmen Park Alanı (4685 ada 1 parsel) Kısmen Sanayi ve Depolama Alanı, Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (4702 ada 1 parsel) Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı (4702 ada 2 parsel, 7109 ada 5 parsel) 2. Derece Doğal Sit Alanı (4702 ada 4 - 5 - 6 - 7 parseller, 7106 ada 1 - 2 parseller, 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 - 3 - 4 parseller) Sanayi ve Depolama Alanı (4702 ada 9 parsel) Kentsel Yerleşik Alan (4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel) Kısmen Kentsel Yerleşik Alan ve Kısmen Büyük Kentsel Yeşil Alan (4710 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel) Turizm, Ticaret ve Konut Alanı (4765 ada 7 parsel) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (5407 ada 3 parsel) Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı (7006 ada 1 parsel) Büyük Kentsel Yeşil Alan (7016 ada 7 parsel) Sanayi Alanı (7110 ada 2 parsel) Yol Alanı (7114 ada 1 - 2 parseller) Lise Alanı (12674 ada 1 parsel)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (4702 ada 1 parsel)	Bina sayısı: 3	Yapım yılı: 1946
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	540,95 m ² (Yasal duruma göre)	

FİNANSAL GÖSTERGELER

PARSEL BİRİM SATIŞ DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri “7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri” bölümünde detaylandırılmıştır.

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM

Maliyet Yaklaşımı (4702 ada 1 parsel)
Pazar Yaklaşımı (Diğer tüm parseller)

RAPOR TARİHİ

27.05.2022

DEĞER TARİHİ

30.04.2022

PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

1.847.435.000.-TL

PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)

2.019.478.300.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C121 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, aşağıdaki listede tapu kayıt bilgileri belirtilen gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Malik/Hisse	
1	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4665	1	31.073,63	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
2	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4667	1	49.792,42	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
3	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4668	1	21.615,72	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
4	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4672	1	26.868,93	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
5	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4674	1	32.983,69	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
6	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4675	1	29.294,86	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
7	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4676	1	57.597,33	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
8	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4677	1	33.788,37	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
9	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4680	1	34.812,89	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
10	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4682	1	28.857,70	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
11	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4683	1	10.906,65	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
12	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Akaryakıt ve Lpg İstasyonu ve Arsası	4685	1	5.596,84	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
13	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4687	1	23.185,28	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Malik/Hisse	
14	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4687	2	236,24	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
15	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4688	1	32.471,42	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
16	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4693	1	11.506,49	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
17	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası	4702	1	1.186.827,47	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
18	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	2	22.795,12	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
19	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	4	33.065,77	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
20	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	4702	5	267,54	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
21	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	6	632,50	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
22	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	7	1.120,21	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
23	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	2 Adet Ev Avlu Müf. Hane Müştemilat ve Arsa	4702	9	81.509,19	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
24	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4704	1	17.785,36	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
25	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4705	1	18.593,21	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
26	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4706	1	8.328,41	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
27	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4707	1	5.660,72	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
28	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4709	1	11.753,26	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
29	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4710	1	13.295,51	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
30	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4711	1	5.090,20	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
31	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4712	1	6.679,74	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
32	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4713	1	6.160,06	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Malik/Hisse	
33	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4714	1	18.139,11	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
34	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4715	1	14.707,07	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
35	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4716	1	8.068,07	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
36	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4717	1	10.618,65	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
37	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4719	1	5.898,19	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
38	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4720	1	11.088,04	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
39	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4721	1	1.168,89	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
40	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4723	1	5.241,17	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
41	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4724	1	2.272,07	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
42	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4725	1	17.131,16	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
43	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4726	1	239,34	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
44	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4727	1	7.240,36	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
45	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4729	1	7.095,09	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
46	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4730	1	3.337,75	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
47	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4733	1	2.882,67	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
48	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4765	7	265.190,88	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
49	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4869	4	4.098,67	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
50	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	5407	3	29.993,96	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Sınırlı Sorumlu Camikebir Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi - 1/2 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 1/2
51	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Kirişhan e - Güllü Bahçe	Tarla	7006	1	100,00	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Malik/Hisse	
52	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7016	7	1.339,49	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Adeviye - 1/18 Behiye - 1/18 Esma - 1/18 S.S Yeni Zaman İşçi Yapı K. V. - 1410/4008 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 1930/4008
53	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Tarla	7106	1	65.180,55	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
54	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Tarla	7106	2	94.164,65	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
55	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Hane, Arsa, Türbe	7108	1	9.423,76	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
56	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	2	292,10	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
57	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	3	369,49	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
58	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	4	126,59	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
59	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	5	2.263,00	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
60	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7110	2	151,55	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
61	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7114	1	2.172,51	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
62	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7114	2	3.410,83	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
63	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	11253	1	23.023,60	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
64	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Arsa	12646	4	7.747,28	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 88141/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 88393/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 272045/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 48163/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 32413/193682 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 6464/96841 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 48311/387364
65	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	12674	1	6.006,20	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 11.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkuller mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; detayları “1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı” bölümünde belirtilen gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Ayrıca müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1*	07.05.2021	2021REVB77	Simge SEVİN Burak CEYLAN	3.545.000
Rapor 2**	07.05.2021	2021REVB78	Ozan KOLCUOĞLU Simge SEVİN Burak CEYLAN	954.405.000

*Değerleme raporu 4685 ada 1 parsel için düzenlenmiştir.

**Değerleme raporu 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4 677 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 parsel, 4687 ada 2 parsel, 4688 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 5407 ada 3 parsel ve 7115 ada 2 no.lu parseller için düzenlenmiştir.

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

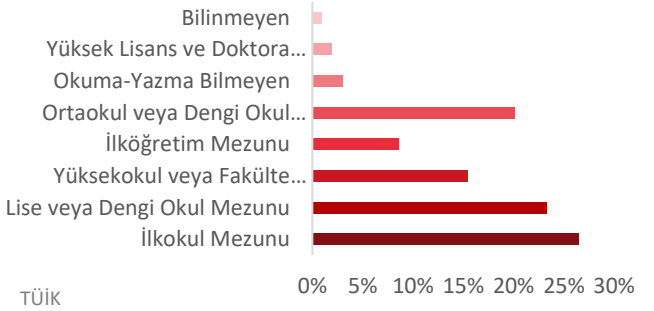
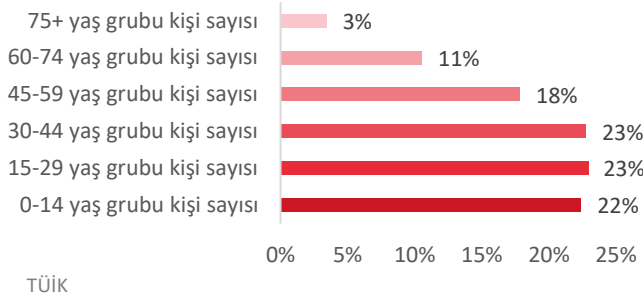
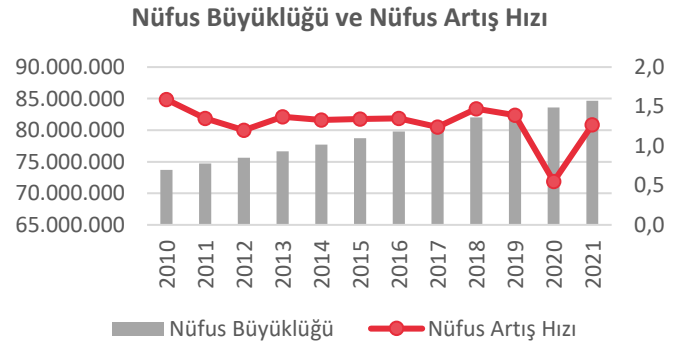
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

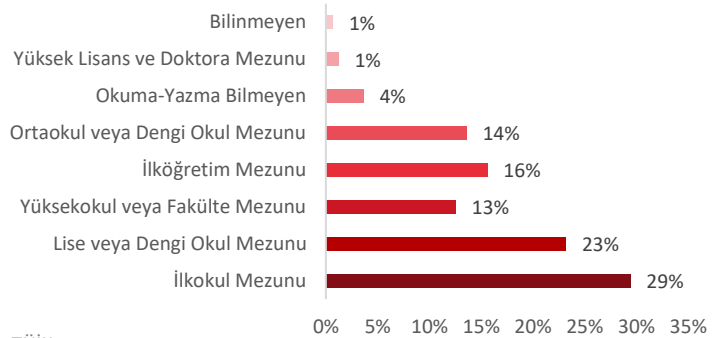
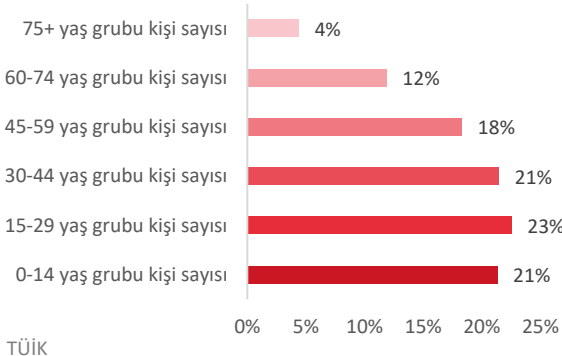
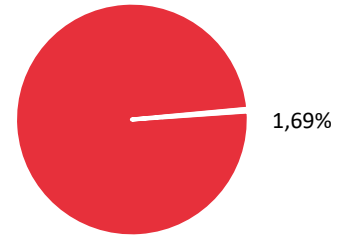
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

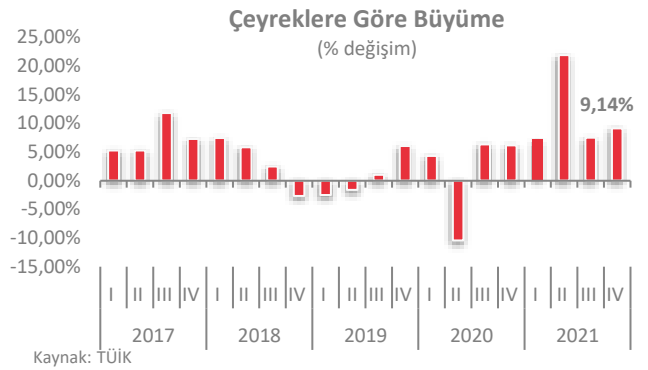
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

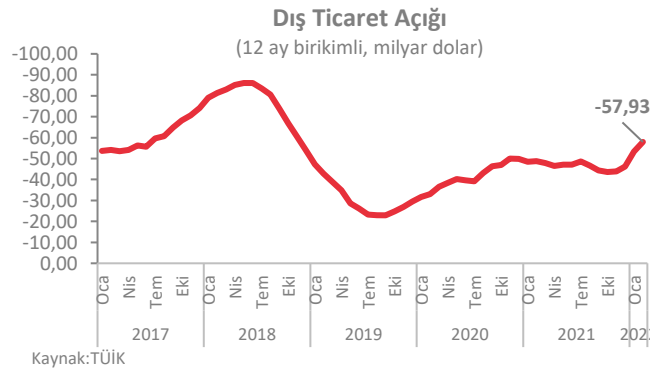


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Malik/Hisse	
1	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4665	1	31.073,63	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
2	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4667	1	49.792,42	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
3	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4668	1	21.615,72	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
4	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4672	1	26.868,93	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
5	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4674	1	32.983,69	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
6	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4675	1	29.294,86	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
7	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4676	1	57.597,33	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
8	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4677	1	33.788,37	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
9	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4680	1	34.812,89	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
10	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4682	1	28.857,70	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
11	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4683	1	10.906,65	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
12	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Akaryakıt ve Lpg İstasyonu ve Arsası	4685	1	5.596,84	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
13	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4687	1	23.185,28	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
14	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4687	2	236,24	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
15	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4688	1	32.471,42	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
16	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4693	1	11.506,49	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
17	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası	4702	1	1.186.827,47	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Malik/Hisse	
18	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	2	22.795,12	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
19	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	4	33.065,77	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
20	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	4702	5	267,54	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
21	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	6	632,50	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
22	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	7	1.120,21	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
23	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	2 Adet Ev Avlu Müf. Hane Müştemilat ve Arsa	4702	9	81.509,19	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
24	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4704	1	17.785,36	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
25	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4705	1	18.593,21	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
26	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4706	1	8.328,41	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
27	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4707	1	5.660,72	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
28	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4709	1	11.753,26	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
29	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4710	1	13.295,51	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
30	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4711	1	5.090,20	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
31	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4712	1	6.679,74	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
32	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4713	1	6.160,06	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
33	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4714	1	18.139,11	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
34	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4715	1	14.707,07	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
35	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4716	1	8.068,07	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
36	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4717	1	10.618,65	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
37	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4719	1	5.898,19	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
38	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4720	1	11.088,04	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Malik/Hisse	
39	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4721	1	1.168,89	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
40	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4723	1	5.241,17	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
41	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4724	1	2.272,07	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
42	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4725	1	17.131,16	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
43	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4726	1	239,34	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
44	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4727	1	7.240,36	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
45	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4729	1	7.095,09	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
46	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4730	1	3.337,75	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
47	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4733	1	2.882,67	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
48	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4765	7	265.190,88	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
49	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4869	4	4.098,67	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
50	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	5407	3	29.993,96	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Sınırlı Sorumlu Camikebir Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi - 1/2 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 1/2
51	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Kirişhan e - Güllü Bahçe	Tarla	7006	1	100,00	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
52	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7016	7	1.339,49	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Adeviye - 1/18 Behiye - 1/18 Esma - 1/18 S.S Yeni Zaman İşçi Yapı K. V. - 1410/4008 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 1930/4008
53	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyönü	Tarla	7106	1	65.180,55	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
54	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyönü	Tarla	7106	2	94.164,65	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
55	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyönü	Hane, Arsa, Türbe	7108	1	9.423,76	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
56	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	2	292,10	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
57	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	3	369,49	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m²)	Malik/Hisse	
58	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	4	126,59	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
59	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	5	2.263,00	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
60	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7110	2	151,55	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
61	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7114	1	2.172,51	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
62	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7114	2	3.410,83	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
63	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	11253	1	23.023,60	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam
64	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Arsa	12646	4	7.747,28	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi*	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 88141/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 88393/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 272045/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 48163/774728 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 32413/193682 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 6464/96841 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 48311/387364
65	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	12674	1	6.006,20	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	Tam

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

*Taşınmazın hisselerinin tamamı toplandığı zaman Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına tam mülkiyete sahip olduğu tespit edilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 - 27.05.2022 tarihleri arasında alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlardan 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4685 ada 1 parsel, 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, 7110 ada 2 parsel, 7114 ada 1 - 2 parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup geri kalan taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4683 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 4688 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4702 ada 1 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4702 ada 2 parsel, 4702 ada 5 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4702 ada 4 parsel, 4702 ada 6 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- M: 11.723 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (05.02.1985 tarih ve 435 yevmiye no)

- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4702 ada 7 - 9 parseller

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- M: 11.723 m² lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (05.02.1985 tarih ve 435 yevmiye no)
- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel,

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- M: 11.723 m² lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (05.02.1985 tarih ve 435 yevmiye no)
- H: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 16.765 m²'lik saha üzerinde daimi irtifak hakkı (19.01.1979 tarih ve 663 yevmiye no)
- TEK. Genel Müdürlüğü lehine 7.814 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (19.01.1979 tarih ve 664 yevmiye no)

4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel, 12674 ada 1 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- İş bu parselin üzerinde 35 (otuzbeş) adet "Tek Katlı Kargir Bina" yapılmış olup, bu binalar ölçü krokisinde A3, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36, A37, A38 ve A39 harfleri ile gösterilmiş olup A3 harfi ile gösterilen binanın A4 harfi ile gösterilen 8,44 m²'lik kısmı yola tecavüzlüdür. (09.12.2010 tarih ve 22558 yevmiye no)
- İş bu parselin üzerinde 1 (bir) adet "Tek Katlı Kargir Bina" yapılmış olup bu bina ölçü krokisinde A1 harfi ile gösterilmiş olup yine bu binanın ölçü krokisinde A2 harfi ile gösterilen 72,67 m²'lik kısmı yola tecavüzlüdür. (09.12.2010 tarih ve 22558 yevmiye no)

5407 ada 3 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- İş bu parselin üzerinde enerji nakil hatlarına ait tescili olmayan irtifak hatları vardır. (09.12.2010 tarih ve 22558 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- A.H: 20.057 m² lik kısmı üzerinde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı vardır. (27.08.2014 tarih ve 19810 yevmiye no)

7106 ada 1 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (08.04.2010 tarih ve 6388 yevmiye no)

7106 ada 2 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (08.04.2010 tarih ve 6388 yevmiye no)
- 1. ve 2. derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (22.05.2009 tarih ve 8778 yevmiye no)

7108 ada 1 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (14.05.2018 tarih ve 14531 yevmiye no)
- 1. Derece arkeolojik sit alanıdır. (14.05.2018 tarih ve 14531 yevmiye no)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (06.12.2017 tarih ve 36353 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (06.03.2017 tarih 6597 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

7109 ada 2 - 3 - 4 - 5 parseller

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

11253 ada 1 parsel

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- B: Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine 64 + 100 = 164 m²'lik direk yeri için intifa hakkı (05.02.1985 tarih ve 435 yevmiye no)
- M: 64 m²'lik direk yerlerinin intifa hakkı (05.02.1985 tarih ve 434 yevmiye no)

12646 ada 4 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Korunma alanı belirtmesi vardır. (13.03.2019 tarih ve 6758 yevmiye no)
- 1. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (27.08.2014 tarih ve 19807 yevmiye no)

- 2. Derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (17.02.2011 tarih ve 2916 yevmiye no)

Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunda yapılan incelemelerde mülkiyeti Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. adına kayıtlı taşınmazların TAKBİS kayıtlarında belirtilen koruma alanı ve korunması gerekli kültür varlığı beyanları bulunan taşınmazlar için her türlü inşai faaliyette ilgili birimden görüş alınması gerektiği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin sadece koruma sınırı ilan edilen bölgesi için görüş alınması gerektiği fabrika alanında yapılacak işlemler için Kayseri Kültür Varlıklarını Koruma Kuruluna herhangi bir başvuru yapılmasının gerekmediği birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların takyidat belgeleri değerleme raporunun ekler bölümünde belirtilmiştir.

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

Müşteri tarafından 27.04.2022 - 27.05.2022 tarihleri arasında alınan ve tarafımıza iletilen takyidat kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satımlara ilişkin bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel ve 12674 ada 1 parseller ifrazen taksim uygulaması sonucunda 20.11.2021 tarih 48004 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazların en son malik değişikliği 20.11.2021 tarihinde gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

12646 ada 4 parselin imar uygulaması işlemi ile 23.12.2021 tarih 61274 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın en son malik değişikliği gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

5407 ada 3 parsel 15.04.2021 tarihinde satış işlemine istinaden tescil edilmiş olup son taşınmazın 3 yıl içindeki alım-satım işlemlerine ait bilgiye ulaşılamamıştır.

7110 ada 2 - 3 - 4 - 5 parsellerin 04.10.2019 tarihinde 4706 sayılı yasa kapsamında hazine mallarının satış işlemine istinaden tescil edilmiş olup son taşınmazların bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 7006 ada 1 parsel, 7108 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, 7106 ada 1 - 2 parseller, 7114 ada 1 - 2 parseller ve 11253 ada 1 parseller üzerinde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

Diğer tüm taşınmazların 3402 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulaması sonucunda 20.02.2020 tarih 7493 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Bu doğrultuda ilgili tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşılamamaktadır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazlar Kocasinan ilçe sınırları içerisinde konumlu, yakın çevresinde konut alanları, ticaret alanları, park alanları, sağlık tesisi alanları, doğal sit alanları ve üzeri boş tarım alanları bulunmaktadır.

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda yer alan tabloda belirtilmiştir.

	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Koşulları
1	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4665	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
2	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4667	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
3	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4668	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
4	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4672	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
5	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4674	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
6	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4675	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
7	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4676	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
8	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4677	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
9	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4680	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
10	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4682	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
11	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4683	1	Ticaret Alanı	E: 1,00 H _{maks} : 15 kat Çekme Mesafeleri: Ön cephe 25 m, yan ve arka cephe 10 m
12	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4685	1	Kısmen Konut, Kısmen Yol ve Kısmen Park Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m *Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın yaklaşık 4.398,00 m ² yol ve park alanında kaldığı tespit edilmiş olup taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 - 16 madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın terk işlemini gerçekleştirilmeden parselin üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden öğrenilmiştir.
13	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4687	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m *Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4687 ada 1 parsel ve 4687 ada 2 parselin tevhit işlemi görmesi gerektiği öğrenilmiş olup tevhit işlemi gerçekleştirilmeden parsellerin
14	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4687	2	Konut Alanı	

	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Koşulları
						üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden öğrenilmiştir.
15	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4688	1	Konut Alanı	E: 1,80 H _{maks} : 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
16	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4693	1	Ticaret Alanı	E: 1,00 H _{maks} : Belirtilmemiş Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 10 m
17	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4702	1	Kısmen Sanayi ve Depolama Alanı, Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	*Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. adına kayıtlı 4702 ada 1 - 9 parseller, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel ve 7016 ada 7 parsellerin 14.02.2022 tarih 38 sayılı belediye meclisi kararıyla 1/1.000, 1/5.000, 1/25.000 ölçekli planlarında plan revizyonu çalışmalarının yapıldığı öğrenilmiştir. İlgili belediyede birim yetkilisi ile yapılan görüşmede plan revizyon çalışmalarının devam ettiği ve henüz sonuçlanmadığı tespit edilmiştir. *Değerleme konusu taşınmazın iptal edilen 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen sanayi alanı, kısmen 2. derece doğal sit alanı lejantında kalmakta olup E: 0,10, H _{maks} : Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın imar lejantında bir değişiklik olmayacağı, yapılaşma koşullarının E: 0,16'ya yükseltilmesinin planlandığı şifahen öğrenilmiştir.
18	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4702	2	Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı	E: 0,10 H _{maks} : Serbest *Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde 4702 ada 2 parselin lejantında bir değişiklik olmayacağı, yapılaşma koşullarının E: 0,16'ya yükseltilmesinin planlandığı şifahen öğrenilmiştir. Ayrıca plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parselin yüz ölçümünde ve imar lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı tespit edilmiştir.
19	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4702	4	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
20	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4702	5	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
21	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4702	6	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
22	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4702	7	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
23	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4702	9	Sanayi ve Depolama Alanı	*Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen sanayi alanı, kısmen 2. derece doğal sit alanı lejantında kalmakta olup E: 0,10 H _{maks} : Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazın imar lejantında bir değişiklik olmayacağı, yapılaşma koşullarının E: 0,16'ya yükseltilmesinin planlandığı şifahen öğrenilmiştir.
24	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4704	1	Kentsel Yerleşik Alan	*Değerleme konusu taşınmazlar iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında park alanı lejantında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan

	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Koşulları
25	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4705	1	Kentsel Yerleşik Alan	çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazların imar lejantı ve yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmayacağı şifahi öğrenilmiştir.
26	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4706	1	Kentsel Yerleşik Alan	
27	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4707	1	Kentsel Yerleşik Alan	
28	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4709	1	Kentsel Yerleşik Alan	*Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında konut alanı lejantında kalmakta olup TAKS:0,20, KAKS:0,40, H _{maks} : 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazın park alanı lejantına sahip olması planlandığı şifahi öğrenilmiştir.
29	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4710	1	Kısmen Kentsel Yerleşik Alan ve Kısmen Büyük Kentsel Yeşil Alan	*Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında park alanı lejantında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazın imar lejantı ve yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmayacağı şifahi öğrenilmiştir.
30	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4711	1	Kentsel Yerleşik Alan	*Değerleme konusu taşınmaz revizyonu devam eden 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında ticaret alanı lejantında kalmakta olup E: 0,50, H _{maks} : 8,95 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın park alanı lejantına sahip olması planlandığı şifahi öğrenilmiştir.
31	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4712	1	Kentsel Yerleşik Alan	
32	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4713	1	Kısmen Kentsel Yerleşik Alan ve Kısmen Büyük Kentsel Yeşil Alan	
33	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4714	1	Kentsel Yerleşik Alan	*Değerleme konusu taşınmazlar iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında konut alanı lejantında kalmakta olup TAKS:0,20, KAKS:0,40, H _{maks} : 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazların park alanı lejantına sahip olması planlandığı şifahi öğrenilmiştir.
34	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4715	1	Kentsel Yerleşik Alan	
35	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4716	1	Kentsel Yerleşik Alan	
36	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4717	1	Kentsel Yerleşik Alan	

	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Koşulları
37	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4719	1	Kentsel Yerleşik Alan	
38	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4720	1	Kentsel Yerleşik Alan	
39	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4721	1	Konut Alanı	TAKS: 0,30 KAKS: 0,90 H _{maks} : 3 kat *Değerleme konusu taşınmazların çekme mesafelerinin öğrenilebilmesi için malikin ilgili belediyeye çap krokisiyle başvuru yapılması gerektiği öğrenilmiştir.
40	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4723	1	Konut Alanı	
41	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4724	1	Konut Alanı	
42	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4725	1	Konut Alanı	
43	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4726	1	Ticaret Alanı	H _{maks} : 6,75 m *Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşullarının öğrenilebilmesi için malikin ilgili belediyeye çap krokisiyle başvuru yapılması gerektiği öğrenilmiştir.
44	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4727	1	Konut Alanı	TAKS: 0,30 KAKS: 0,90 H _{maks} : 3 kat *Değerleme konusu taşınmazların çekme mesafelerinin öğrenilebilmesi için malikin ilgili belediyeye çap krokisiyle başvuru yapılması gerektiği öğrenilmiştir.
45	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4729	1	Konut Alanı	
46	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4730	1	Konut Alanı	
47	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	4733	1	Kentsel Yerleşik Alan	*Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında park alanı lejantında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazın şeker fabrikasının devamı niteliğinde olmasından dolayı sanayi alanı lejantına ve E: 0,16 yapılmasının planlandığı şifahi öğrenilmiştir.
48	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4765	7	Turizm, Ticaret ve Konut Alanı	E: 1,30 H _{maks} : 15 kat Çekme Mesafeleri: Ön bahçe 10 m, yan bahçe 10 m, arka bahçe 15 m
49	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	4869	4	Ticaret Alanı	E: 1,20 H _{maks} : 15 kat *Değerleme konusu taşınmazın çekme mesafelerinin öğrenilebilmesi için malikin ilgili belediyeye çap krokisiyle başvuru yapılması gerektiği öğrenilmiştir.
50	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	5407	3	Ticaret Alanı	*Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında ticaret alanı lejantında kalmakta olup E: 1,50 yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 06.09.2021 tarih, 120 no.lu belediye meclis kararıyla onaylanan yeni imar planı çalışması kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı öğrenilmiş olup taşınmazın çekme mesafeleri ile değişik yapılacağı şifahi öğrenilmiştir. Mevcut imar planında güney cephesinden yapması gereken 50 m çekme mesafesinin 10 m'ye düşürüleceği, batı cephesinden 50 m çekme mesafesi verileceği öğrenilmiştir. Plan revizyonu akabinde parselin inşaat taban oturumunun artacağı, bu sebeple malikin ilgili belediye değer artışından dolayı bir bedel ödemesi gerektiği tespit edilmiş olup bu bedelin henüz belirlenmediği birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Ayrıca söz konusu

	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Koşulları
						plan çalışmasının henüz tamamlanmadığı ilgili belediyede yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.
51	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7006	1	Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. *Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın kamulaştırılması gerektiği öğrenilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmazın kamulaştırma programında olmadığı tespit edilmiştir.
52	1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"	26.08.2015	7016	7	Büyük Kentsel Yeşil Alan	*Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen konut alanı, kısmen park alanı lejantında kalmakta olup TAKS:0,30, KAKS:0,90, Hmaks: 3 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazın lejantının henüz belli olmadığı, plan çalışmalarının devam ettiği şifaden öğrenilmiştir.
53	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7106	1	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
54	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7106	2	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
55	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7108	1	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
56	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7109	2	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
57	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7109	3	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
58	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7109	4	2. Derece Doğal Sit Alanı	Taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
59	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7109	5	Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı	E: 0,10 Hmaks: Serbest *Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde 7109 ada 5 parselin yapılaşma koşullarının belirleneceği öğrenilmiştir. Ayrıca plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazlardan 7109 ada 5 parselin yüz ölçümünde ve imar lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı tespit edilmiştir.
60	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7110	2	Sanayi Alanı	E: 0,10 Hmaks: Serbest *Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin iptal olan planlarının yerine yapılacak yeni plan çalışmalarının tamamlanması akabinde 7110 ada 2 parselin yapılaşma koşullarının belirleneceği öğrenilmiştir. Ayrıca plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazlardan 7110 ada 1 parselin yüz ölçümünde ve imar lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı tespit edilmiştir.
61	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7114	1	Yol Alanı	Taşınmazların herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.
62	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	7114	2	Yol Alanı	*Değerleme konusu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla kamulaştırma programına dahil edilmemiştir.
63	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	11253	1	Konut Alanı	E: 1,80 Hmaks: 10 kat Çekme Mesafeleri: Tüm cehelerden 5 m
64	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	12646	4	Konut Alanı	E: 0,75 Hmaks: 5 kat Çekme Mesafeleri: Ön bahçe 5 m, arka bahçe 5 m

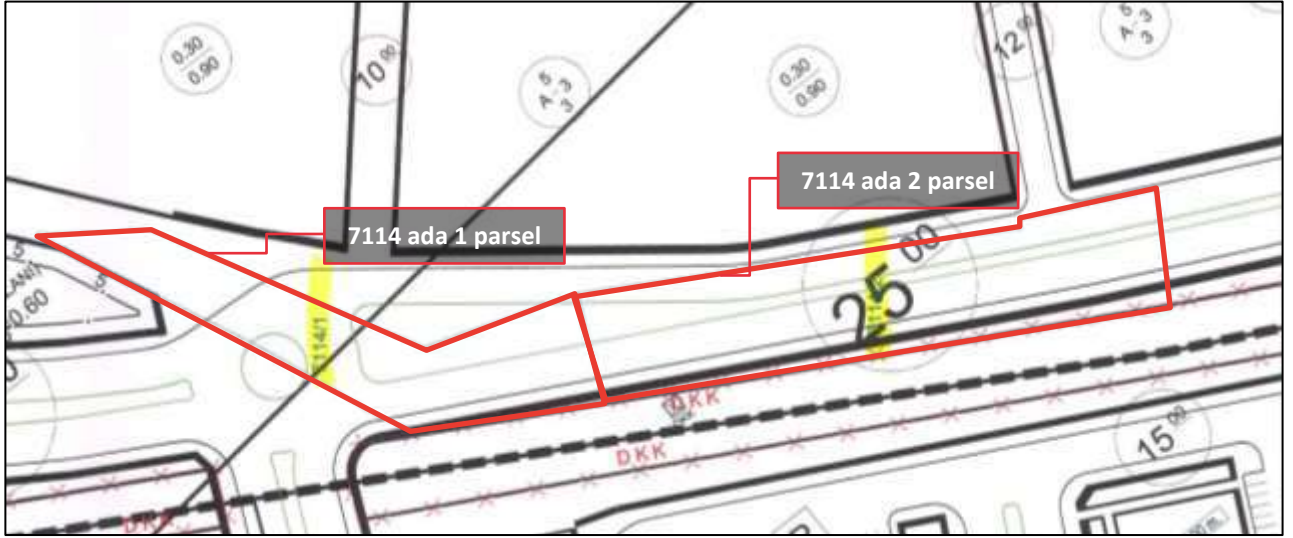
	Plan Adı	Plan Onay Tarihi	Ada No	Parsel No	Lejant	Yapılaşma Koşulları
65	1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"	10.04.2018	12674	1	Lise Alanı	E: 1,00 H _{maks} : İmar planı kapsamında belirtilmemiştir. Çekme Mesafeleri: Ön bahçe 10 m, yan bahçe 5 m, arka bahçe 5 m

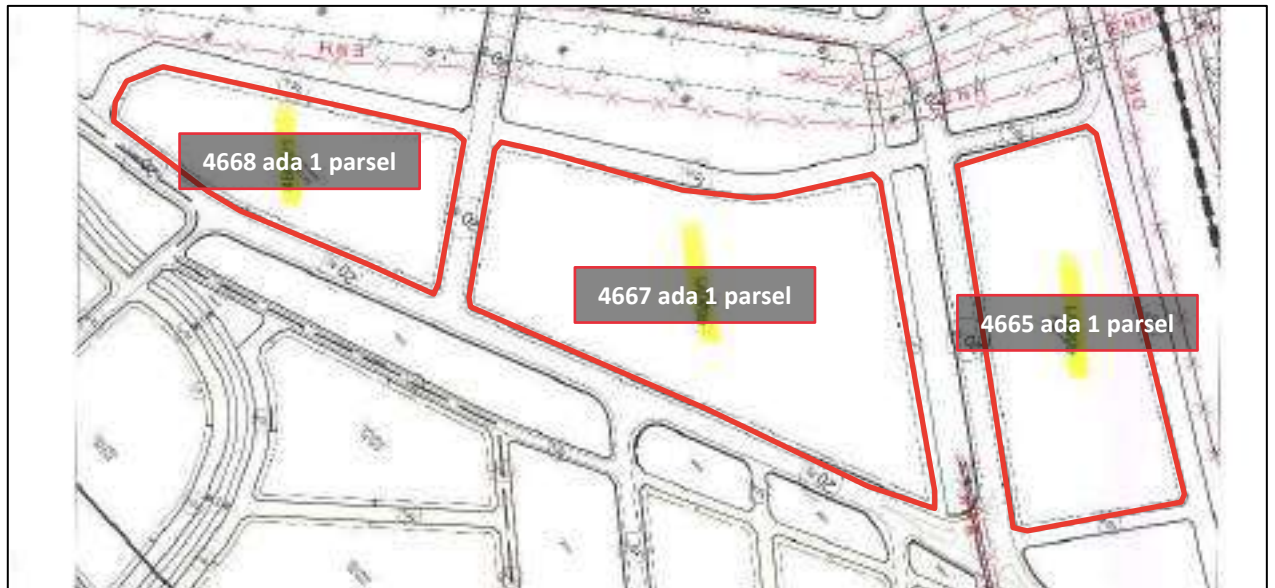
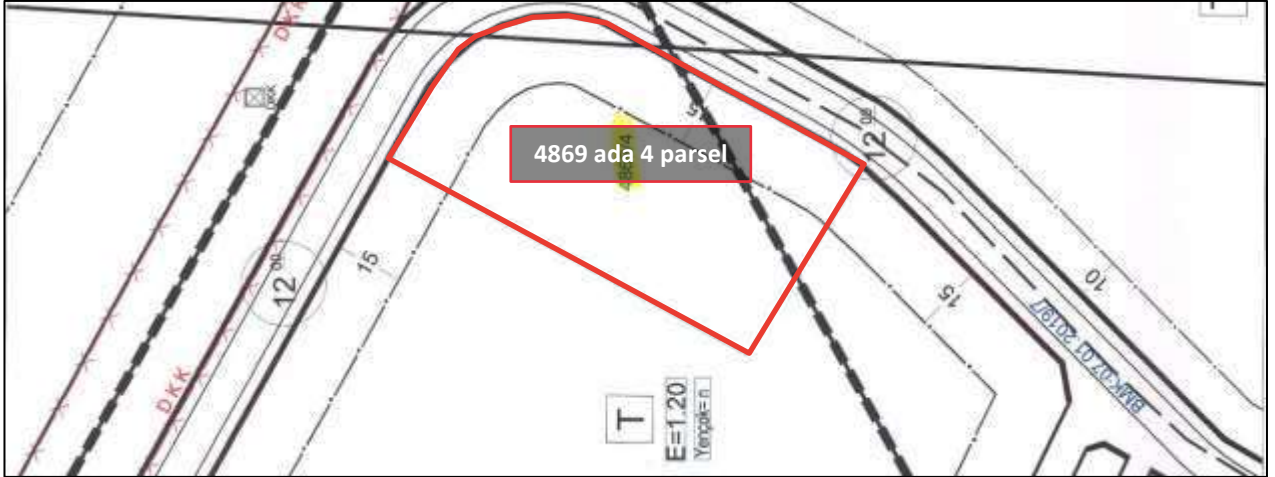
Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar doğrultusunda yukarıdaki tabloda belirtilmiş olan değerlendirme konusu taşınmazların imar planlarında ve yapılaşma koşullarında değişiklik olacağı tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında 14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda belirtilmiş olan taşınmazların değeri, plan değişikliği sonrasında oluşacak olan imar lejantı ve yapılaşma yoğunluğu göz önüne alınarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

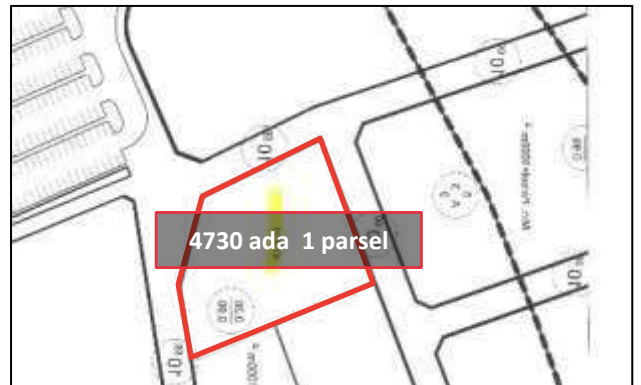
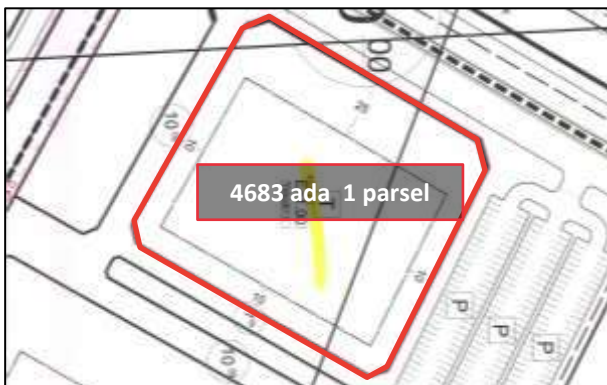
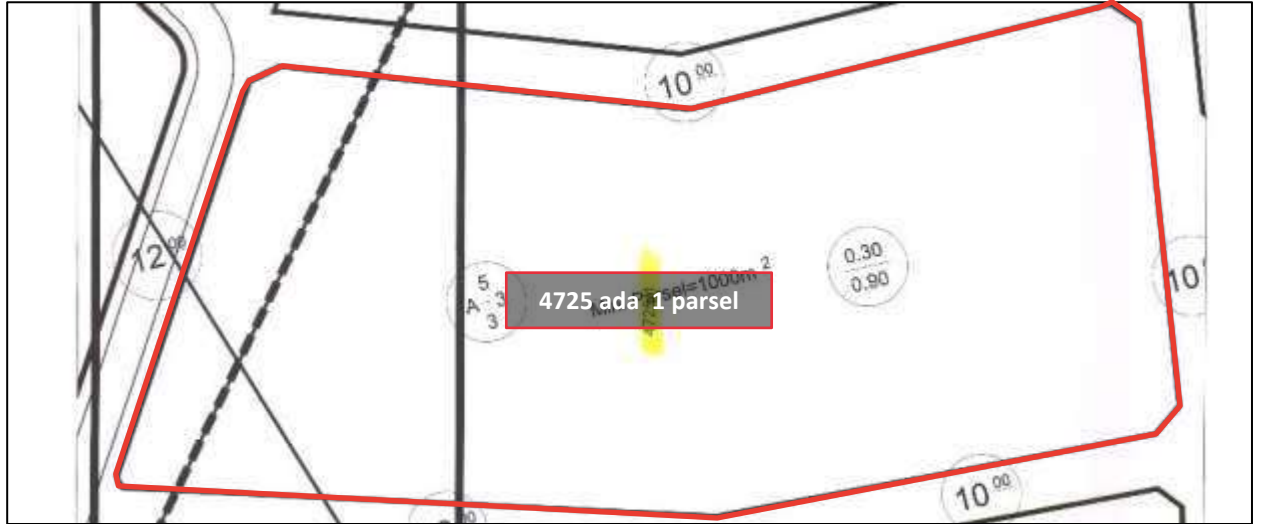
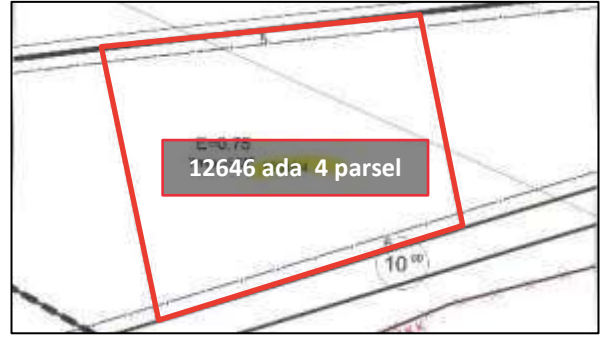
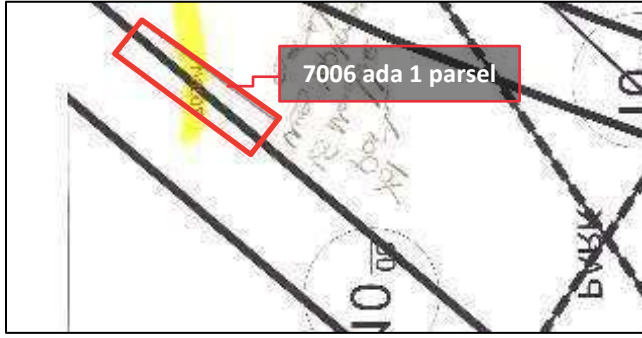
14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parsel, 4733 ada 1 parsel, 7109 ada 5 parsel ve 7110 ada 2 parsellerin belirtilmediği tespit edilmiş olup Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazların plan değişikliği sınırları içerisinde yer aldığı birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların sanayi alanı lejantına, E=0,16 yapılaşma yoğunluğuna sahip olacağı öğrenilmiş olup değerlendirme çalışmasında taşınmazların plan değişikliği sonrasındaki durumları göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

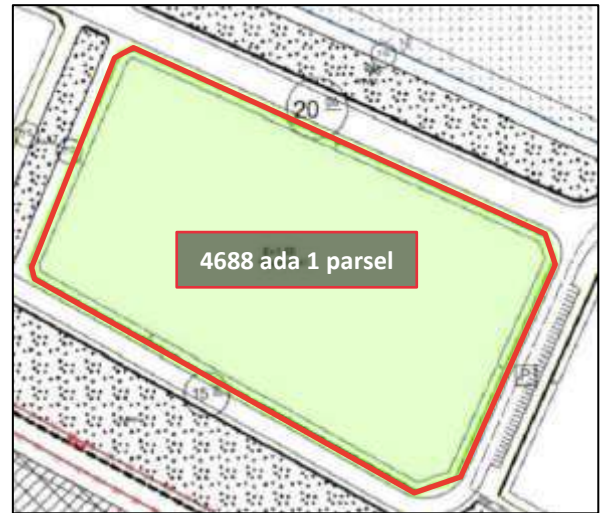
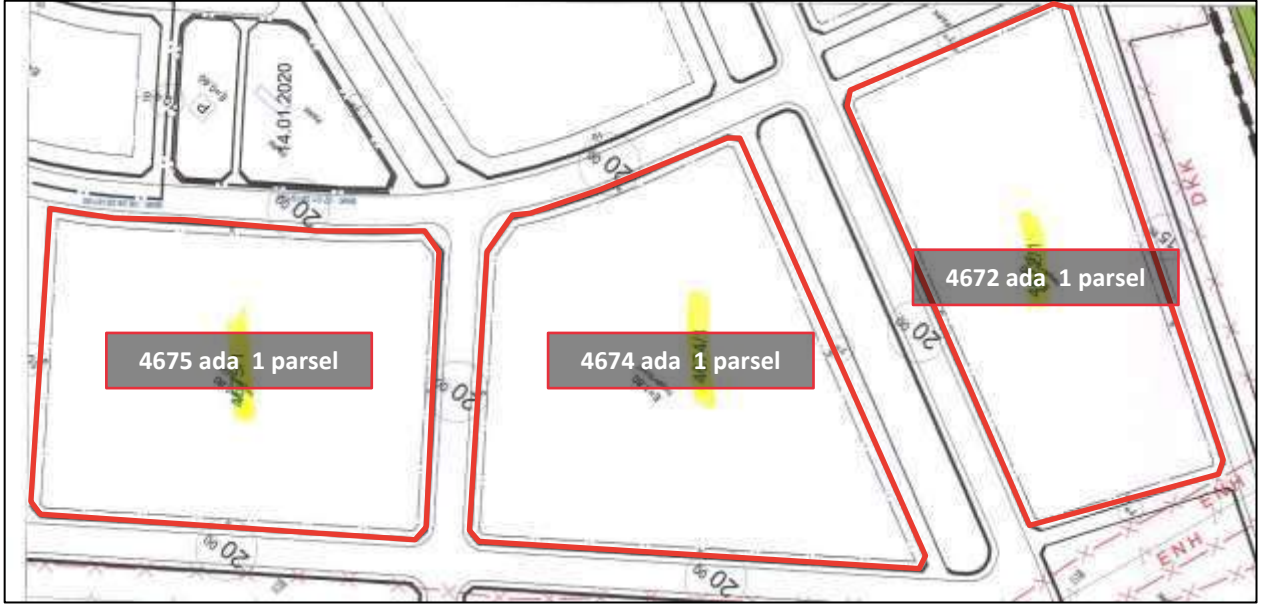
04.10.2017 tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında imzalanmış olan protokole göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsellerin tamamı ve 4702 ada 1 parselin 97.285,40 m²'lik kısmının bedelsiz olarak belediyeye devredileceği tespit edilmiştir. Söz konusu parsellere ve 4702 ada 1 parselin ilgili kısmına değer takdiri yapılmamış olup ilgili parseller değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. 04.10.2017 tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında imzalanmış olan protokolün ilgili kısımları ve 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar değerlendirme çalışmasının ekler bölümünde belirtilmiştir.

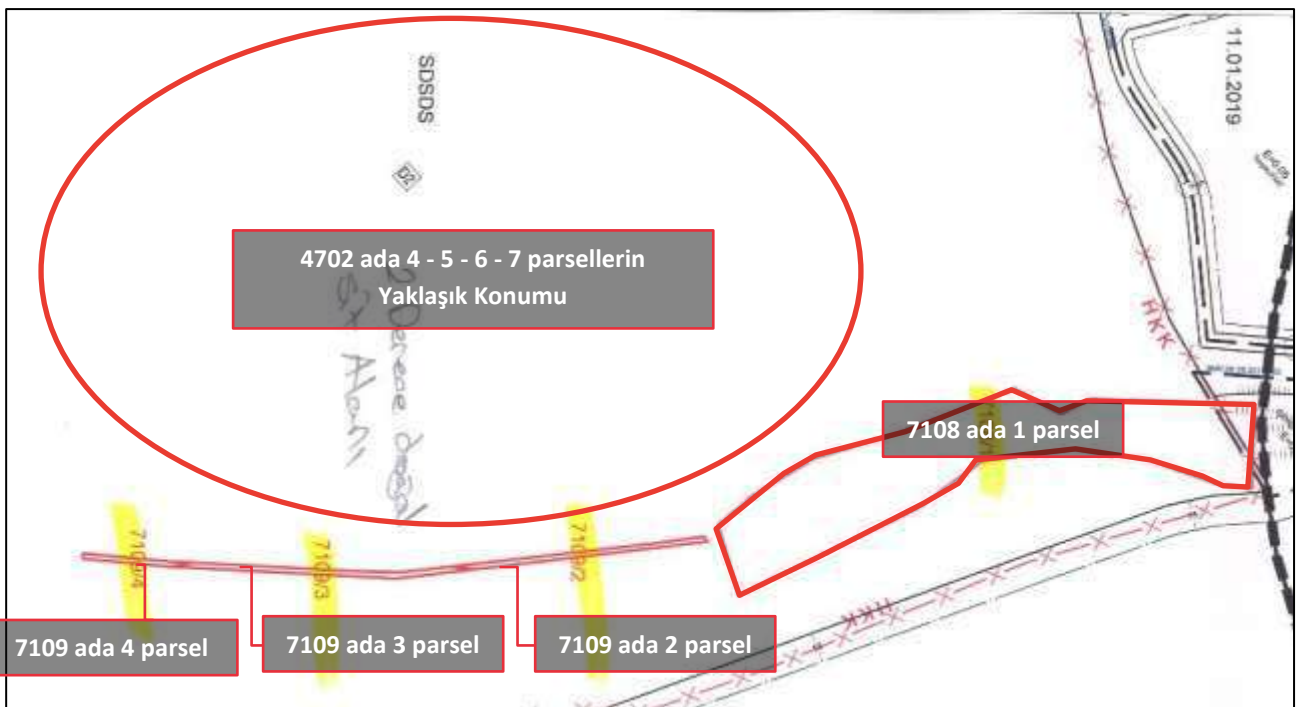
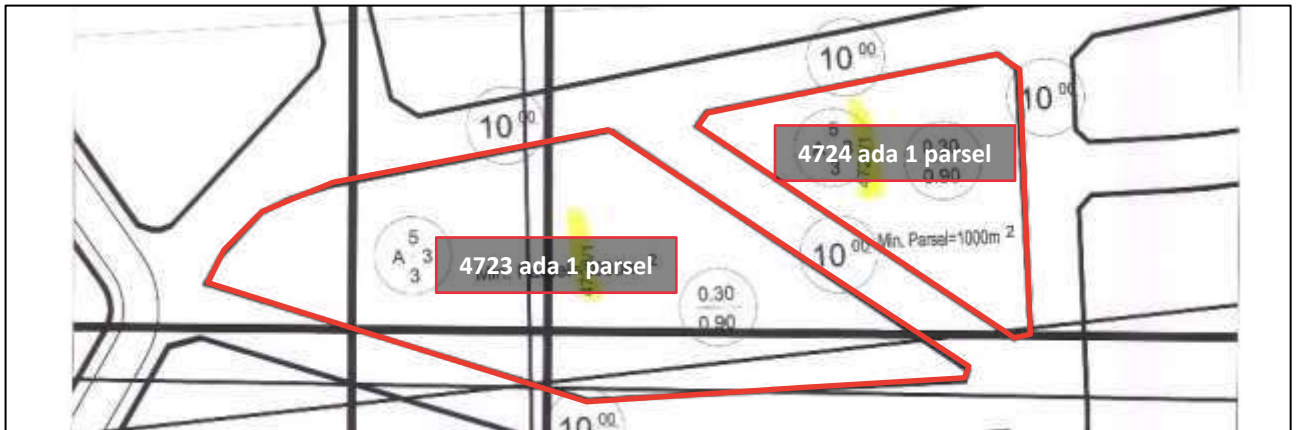
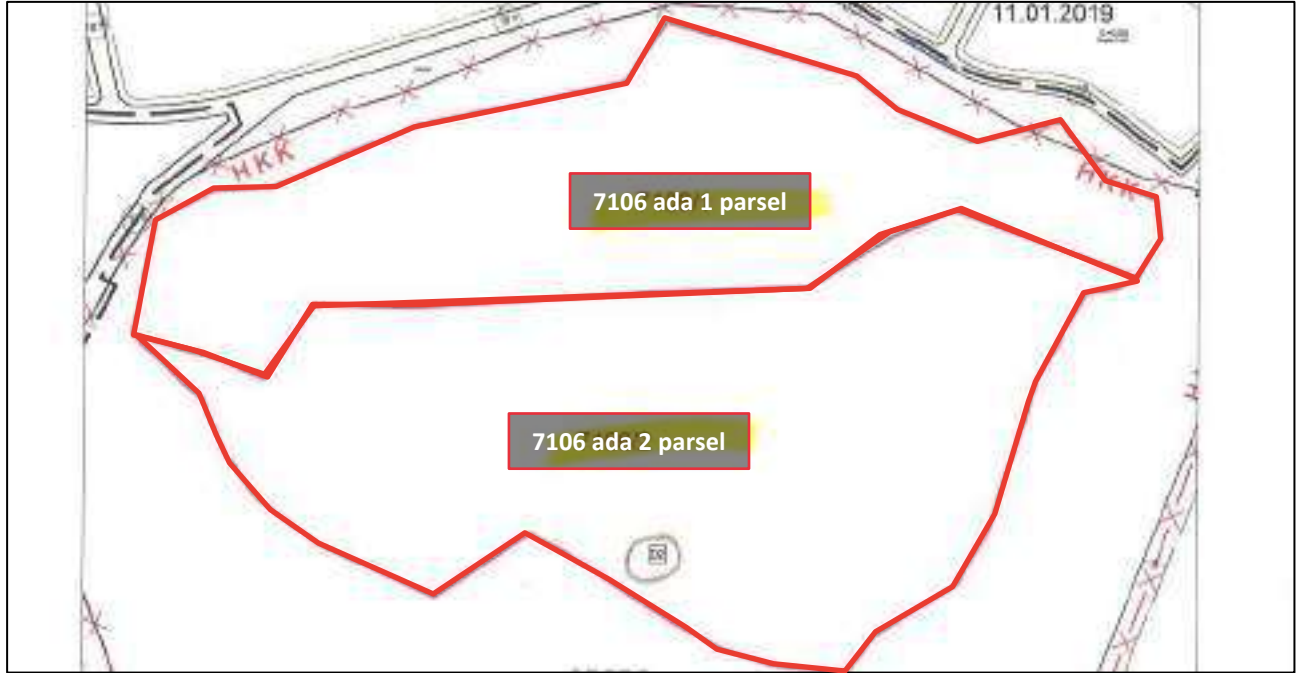


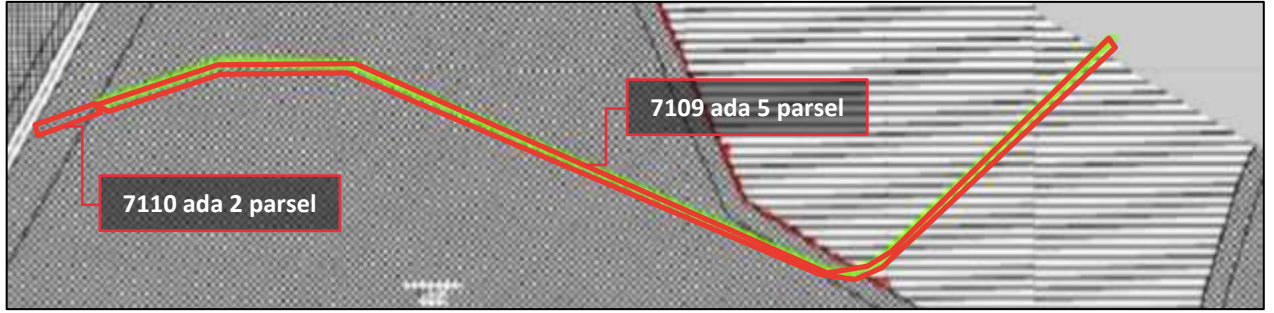




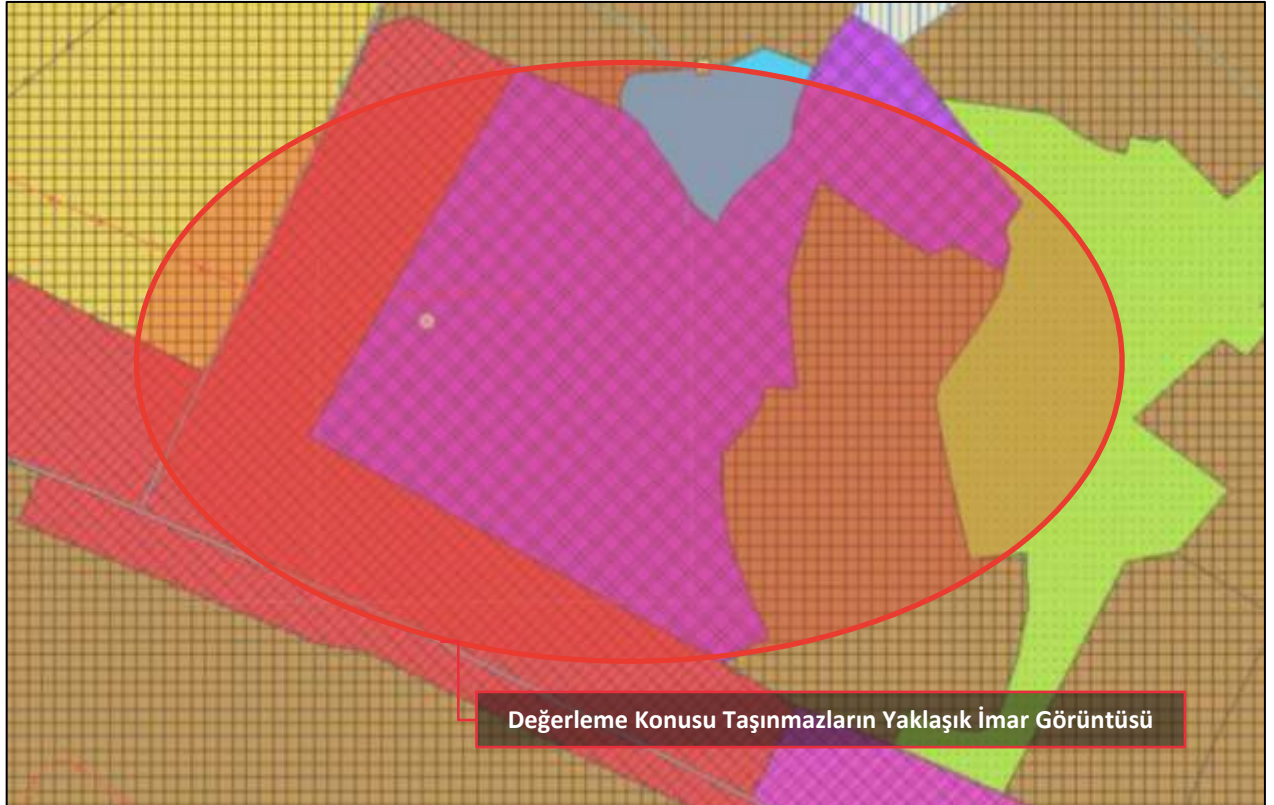








Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 - 9 parseller, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 5407 ada 3 parsel ve 7016 ada 7 parsellerin 1/100.000 ölçekli "Yozgat - Sivas - Kayseri Çevre Düzeni Planı"nda konumları yaklaşık olarak aşağıda belirtilen plan görselinde belirtilmiştir.



Plan Notları

KOCASINAN KENT BÜTÜNÜ REVİZYON İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

1. KOCAŞINAN KENT BÖTÜNDÜ REVİZYON İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÖTÜNDÜR.

2. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN; İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANLARI İLE İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE ÖZEL OLARAK YER ALAN, "PLAN NOTLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ" KAPSAMINDA KAZANILMIŞ OLAN MÜKTESEP HAKLAR AYNI ŞEKİLDE KORUNACAKTIR.

[illegible]

4. BLOK YAPI NIZAMI ÖNGÖRÜLEN YAPILARINDA, BLOKLAR MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE OLUŞACAK, TEK KALAN PARSELLER AYRIK NIZAM YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILAŞACAKTIR.

8. BLOK VE BİTİŞİK NİZAMLI YAPI ADALARINDA RUHSATLI MEVCUT BİR BİNA VAR İSE, ADA İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN YENİ YAPILARDA MEVCUT TEŞEKKÜLE UYGUN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.

8. BU PLANIN OYUNDAYINDA ÖNCE YAPILMIŞ VEYA RUHSATLANDIRILMIŞ YAPILARIN BULUNDUĞU ALANLARDA, MEVCUT YAPININ MÜCADELİNDEKİ (KOMŞU) PARKERLERDEKİ TEŞEKKÜLLERE GÖRE İMAR PLANINDA ÇIKARILAN YAPI DÜZENİNDE FARKLI OLARAK AYRIK, İKİZ, BLOK VEYA BİTİŞİK NİZAM YAPI YAPILABİLİRLER BELEDİYE İZİNİNE TABİ OLUR, PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT ALANI ESAS ALINAKTIR.

7. KÜTLE PARSEL NİZAMINDA PLANLANAN ALANLARDA; "1A",....." OLARAK BELİRLENEN ALANLAR KAKSA ESAS İNŞAAT ALANI OLUP, BU PARSELLERDE BELİRTİLEN ÖLÇÜLER VE ÇİZGİLER DIŞINA TAŞIMAZ.

8. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI OLARAK İLAN EDİLEN VE PLANLAMASI YAPILAN ALANLARDA; BU ALANLARA DAİR HAZIRLANAN KENTSEL TASARIM PROJELERİ VE PLAN NOTLARI İLE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

9. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 1 (BİR) METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLAR İLE DÖNÜŞÜMDEN KAYNAKLANAN ALAN FARKLILIKLARINI UYGULAMA SİRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

10. 5-2 YAPI NİZAMINDA PLANLI YAPI ADALARINDA, YAPILAR KOMŞU PARSELİN, BİR VEYA DAHA FAZLA KENARINA DAYANABİLİR. ANCAK KOMŞU PARSELE 2.50 METREDEN DAHA AZ MESAFEDEN BULUNAN BİNA CEPHESİNDE PENCERE VE KAPI AÇILAMAZ ÇATI MEYİLİ KOMŞU PARSELE YÖNELTİLEMEZ.

11. HASTANE CADDESİNDEN ÇEPHE ALAN, KORUMA ETKİ ALANI SINIRI DIŞINDA KALAN TİCARET ALANI OLARAK PLANLI ALANLARDA; MEVCUT TEŞEKKÜLE BAKILMAKSIZIN ASMA KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR.

12. KONUT ALANLARINDA ADA AYIRMA ÇİZGİLERİ ŞEMATİK OLUP, MÜLKİYET DURUMU DIKKATE ALINARAK İFAZ YAPILACAKTIR.

13. KÜTLE NİZAM OLARAK PLANLI PARSELLERDE; PARSELİN BİR KİSMİ YAPILAŞMIŞ İSE, KALAN KISIMDA İNŞAAT ALANI HESABI KÜTLE PARSELE BAŞAN KISIMLARIN ORANLAMASINA GÖRE HESAPLANACAKTIR.

14. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE KAYSERİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA KURULU KARARLARI İLE TESPİT VE TESCİL EDİLMİŞ BULUNAN YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE VE KORUMA ALANLARINDA, YAPILACAK UYGULAMALAR İLGİLİ KURUL KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

15. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILAR İÇİN AYRINTILI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

19. PLANLAMA KAPSAMINDA YOL, YEŞİL ALAN, EĞİTİM, SAĞLIK VB. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

17. PLANDA YEŞİL ALANLARI AKRAN AYRILAN ALANLARDA; TOPLAM ALANIN %50'NÜ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE TRAFİK, DOĞALGAZ VANAİ, MUHTARLIK, SEMT KONAĞI, SABİT OLMAYAN BUFE, KAMYUA İYİ AKIŞ SPOR ALANLARI, ATM VE KAMU TESİSLERİ YAPILABİLİR. YANİ BU ALANLARDA KAMU MÜLKİYETİNE GEÇMİŞ VE KAMU İLE İYİLİ YAPILAMAK KAYDIYLA; FONKSİYONEL VE REKREATİF AMAÇLI, ÖZEL NİTELİKLI PARKLAR, GÖSTERİ ALANLARI VE BUNLARLA İLGİLİ SOSYAL TESİSLERİ, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK PROJELER VE VAZİYET PLANLARINA UYGUN OLARAK YAPILABİLİR

10. 8/1 PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTE OLAN UYGULAMA İMAR PLANINDA İMAR PARSELİ ÇIKAN ANCAK BU PLAN İLE YOL İSTİSKA METRELERİNİN DEĞİŞİME NEDENİYLE İMAR PARSELİ ÖZELLİĞİNİ KAYBEDEN PARSELLER "İMAR PARSELİ" OLARAK KABUL EDİLEBİLİR. ANCAK RUHSATLANDIRMADA YENİ PLAN ŞARTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

3. KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRINA CEPHELİ PARSELLERDE; PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ, YOL GEÇİŞ ZMNI, YATAY PLANI, YAPI RUHSATI GİBİ HUSUSLARDA KARAYOLLARI 680LGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU PARSELLERDE KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA; KAMULAŞTIRMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILAN YOL PROJESİNE GÖRE CEPHE VERİLEBİLİR.

26. YAYA YOLLARI; YANGIN, ACIL DURUM, ÇÖP, NAKLIYE, OTOPARK VB. SERVİS KULLANIMLARI İÇİN GEREKTİĞİNDE TRAFİĞE ACILACAKTIR.

21. SAYISAL VERİSİ BULUNAN; HAVA MANTIĞI PLANLARI, JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD VERİLERİ, TEKNİK ALTYAPI HATLARI VE TESCİLLİ PARSELLERE AIT BİLGİLER İLE BENZER KAPSAMDAKİ SAYISAL VERİLER İMAR PLANLARINDA ALTLIK OLARAK KULLANILACAKTIR.

13. KOCASINAN İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE, HAVA MANİA PLANLARI İLE KISITLAMA GETİRİLEN PARSELLERDE İMAR ÇAPI DÜZENLENİRKEN, İMAR PLANINDA ÖNGÖRÜLEN KAT SAYISI İLE BİRLİKTE HAVA MANİA KOTUNUN ÇİZİLDİĞİ BİNA YÜKSEKLİĞİ DE İMAR ÇAPINDA BELİRTİLECEKTİR.

23. HAVA MANİA PLANLARI GEREĞİ KISITLAMA, GETİRİLEN VE BU SEBEPLERLE İNŞAAT ALANININ TAMAMINI KULLANAMAYAN PARSELLERDE TAKS DEĞERİNİ %50'YE KADAR KULLANDIRMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

24. UYGULAMA SIRASINDA TAŞINMAZLARIN KONUMU GEREĞİ, GEREKLİ GÖRÜLDÜĞÜ TAKTİRDE, TEİAŞ, KÇETAŞ, KASKİ, BOTAŞ, DİŞİ, TCK VB.KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

25. HALİHAZIR HARİTALARDAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL SINIRLAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI HALİNDE, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN ALINACAK APLİKASYON KROKİSİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

26. REVİZYON İMAR PLANI HAZIRLANMASI SÜRECİNDE MECLİS KARARLARI İLE KABUL EDİLMİŞ VE REVİZYON PLANIN ASKIYA ÇIKTIĞI TARİH İTİBARIYLA SÜRECİ TAMAMLANAN PLANLAR BU REVİZYON KAPSAMINDA PLANLARA İŞLENECEKTİR.

27. REVİZYON İMAR PLANINDA 3000 M² İFAZLI A-2 TAKS:0,05 KAKS:0,05 YAPILAMA -SARTINDA PLANLI ALANLAR TARİMSAL ALANLARDIR. BU ALANLARDAKİ UYGULAMALARDA KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINDAKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

28. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ HÜKÜM VE YÖNETMELİKLERİ" İLE İMAR UYGULAMALARINDA BAĞLAYICI OLAN (DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞIRAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ VB. GİBİ) KANUN VE YÖNETMELİKLER VE "KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

29. 3868 ADA 3 PARSEL NO.LU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA BODRUM KATTA TİCARET YAPILABİLİR.

30. YAVUZ SULTAN SELİM CADDESİ ÜZERİNDE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE PLANLI TOPTAN TİCARET ALANLARINDA ARKATLI YAPI YAPILABİLİR.

BMK : 06.09.2018/1509

31. YAVUZ SULTAN SELİM CADDESİ ÜZERİNDE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE TİCARET - KONUT ALANI (TICK) OLARAK PLANLI YAPI ADALARINDA TİCARET KULLANIM, TOPLAM İNŞAAT ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYECEKTİR.

32. ÖRNEKEVLER MAHALLESİ 954 ADA 385 NO.LU PARSEL VE BİTİŞİMDEKİ TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU ALANDA MEVCUT TEŞEKKÜLE BAKILMAKSIZIN ASMA KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR.

BMK : 05.11.2018/2008

33. ŞEKER MAHALLESİ 5407 ADA 1 NO.LU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 07.06.2018 TARİHİNDE ONANAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KAPSAMINDA, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE TİCARET ALANI İÇİN ÖNGÖRÜLEN PLAN NOTLARINA GÖRE:

- TİCARET ALANINDA YAPILAMA KOŞULLARI: EMSAL=1,50 VE YENÇOK=3 KATTIR.
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DIŞINDA YALNIZCA GİRİŞ - ÇIKIŞ KONTROLÜ MAKSADI İLE KONTROL VE GÜVENLİK KULÜBESİ, GİRİŞ TAKI VB. TESİSLER YER ALABİLİR.
- OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA ADA/PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN İLGİLİ KURUM VE KURULUŞUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR VE VAZİYET PLANINA GÖRE İFAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLARDA TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. VAZİYET PLANI DOĞRULTUSUNDA 30.000 M² İNŞAAT ALANLI YENÇOK=8 KATLI YÖNETİM VE OFİS BİNALARI YAPILABİLİR.
- İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANAN JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT, ZEMİN ETÜDÜ YERİNE KULLANILMAZ.
- PARSEL BAZINDA LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI ZEMİN ETÜDÜ UYGUN GÖRÜLMEDEN VE GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- PLANLAMA ALANINDA HALİHAZIRDA MEVCUT BULUNAN TRAFİKO (TR), DAĞITIM MERKEZİ (DM), KESİCİ ÖLÇÜ KABİNİ (KOK), ENERJİ NAKİL HATTI (ENH) VB. TESİSLERİN ÖLÇÜLEREK YERİNDE KORUNMASI, MÜLKİYET-İRTİFAK HAKLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ NEDENİ İLE BU HATLARIN VE, TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE KAYSERİ VE ÇİVARİ ELEKTRİK TÜRK A.Ş.'NİN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE DEPLASE EDİLMEDEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ.
- PLANLAMA ALANINDA MEVCUT DOĞALGAZ BORU HATLARININ VE SERVİS HATLARININ KORUNMASI ESASTIR. ANCAK, DAĞALGAZ HATLARININ VE TESİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE KAYSERİGAZ DOĞALGAZ DAĞITIM A.Ş.'NİN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE DEPLASE EDİLMEDEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI ALINAMAZ.

BMK : 03.12.2018/2236

34. UĞUREVLER MAHALLESİ "KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI" OLARAK İLAN EDİLEN ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN İLKOKUL ALANINDA VAZİYET PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE UYGUN OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BMK : 07.01.2019/10

35. YENİŞEHİR MAHALLESİ 1578 ADA 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ALANDA, ADA BAZINDA PROJELENDİRME YAPMAYA İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

BMK : 11.02.2019/56

36. KOCASINAN İLÇESİ SINIRLARI İÇİNDE, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA 3 VE ÜZERİ KAT YÜKSEKLİĞİ VERİLMİŞ İMAR ADALARINDA, KONUT KULLANIMLI BAĞIMSIZ BÖLÜM BÜYÜKLÜĞÜ MINİMUM (KAKS'A ESAS) 65 M² OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

BMK : 02.04.2020/35

37. KOCASINAN İLÇESİ SINIRLARI İÇİNDE, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YENÇOK=8 İFADESİ YENÇOK=15 KAT OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

BMK : 04.07.2020/77



TİCK (Kayseri Kent Bütünü Revizyon İmar Planı)

- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla,ticaret,turizm+ticaret,ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlardan sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır ve bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait, iş merkezi,alışveriş merkezi,çok katlı mağaza,çok katlı otopark çarşı, rezidans,ofis, büro, banka ve finans kurumları,yönetim ile ilgili tesisler,yurt, kurs, dersane,otel, motel vb. turizm tesis alanları,sinema, tiyatro, sergi salonu, müze gibi kültürel ve sosyal tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim ve özel sağlık tesisi yapılabilmesi için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak imar plan değişikliği yapılması gerekir.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; TAKS şartı aranmayacak olup yapılaşma çekme mesafeleri içerisinde olacaktır.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; Ticaret-Turizm oranı KAKS'a esas inşaat alanının %15'ine kadar yapılabilir.
- Ticaret-Turizm ile ilgili birimler konut ile aynı binada olabildiği gibi, aynı parsel üzerinde ayrı ayrı binalarda da yapılabilir.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; Toplam İnşaat alanı aşılmamak koşulu ile mesafe şartı aranmadan bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Kat bahçeleri, balkonlar, çatı terasları ve teras bahçeleri emsal harici yapılabilir. Özgün ve nezih bir yapılaşma oluşabilmesi için ; Bina cepheleri, bina derinlikleri, blok boyutları, binalar arası mesafeler, yapı kotları ve kazı dolgu yükseklikleri mimari avan projesine göre belirlenecektir.
- Yapılar yoldan, tabi zemin ortalamasından veya parsel içerisinde oluşturulacak servis yollarından kotlandırılabilir ve zemin katlar ± 2.00 m'ye kadar tesis edilebilir.
- Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanımlı alanlarda; yapı yaklaşma sınırları dışında yaya kullanımı amaçlı arkatlar, geçiş köprüleri, üstü kapalı yürüyüş yolları giriş-çıkış kontrolü için bekçi kulübesi yapılabilir.

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

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. adına kayıtlı 4702 ada 1 - 9 parseller, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel ve 7016 ada 7 parsellerin 14.02.2022 tarih 38 sayılı belediye meclisi kararıyla 1/1.000, 1/5.000, 1/25.000 ölçekli planların iptal edildiği ve bu planlara yönelik revizyon çalışması yapıldığı öğrenilmiştir. İlgili belediyede birim yetkilisi ile yapılan görüşmede plan revizyon çalışmalarının devam ettiği ve henüz sonuçlanmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel revizyonu devam eden 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen sanayi alanı, kısmen 2. derece doğal sit alanı lejantında kalmakta olup E: 0,10, Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın imar lejantında bir değişiklik olmayacağı, yapılaşma koşullarının E: 0,16'ya yükseltilmesi planlandığı şifahen öğrenilmiştir.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin plan revizyon çalışmalarının tamamlanması akabinde 4702 ada 2 parsel ve 4733 ada 1 parselin yapılaşma koşullarının belirleneceği öğrenilmiştir. Ayrıca plan çalışmalarının tamamlanması akabinde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parsel ve 4733 ada 1 parselin yüz ölçümünde ve imar lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında kısmen sanayi alanı, kısmen 2. derece doğal sit alanı lejantında kalmakta olup E: 0,10 Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerleme konusu taşınmazın imar lejantında bir değişiklik olmayacağı, yapılaşma koşullarının E: 0,16’ya yükseltilmesi planlandığı şifahi öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel iptal olan 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında park alanı lejantında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerleme konusu taşınmazların imar lejantı ve yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmayacağı şifahi öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4709 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel iptal olan 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında konut alanı lejantında kalmakta olup TAKS:0,20, KAKS:0,40, Hmaks: 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde imar planı revizyonu kapsamında değerleme konusu taşınmazların park alanı lejantına sahip olması planlandığı şifahi öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz iptal olan 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında ticaret alanı lejantında kalmakta olup E: 1,50 yapılaşma koşulu bulunmaktadır. Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 06.09.2021 tarih, 120 no.lu belediye meclis kararıyla onaylanan imar planı revizyonu kapsamında değerleme konusu taşınmazın imar lejantında herhangi bir değişiklik olmayacağı öğrenilmiş olup taşınmazın çekme mesafeleri ile değişik yapılaşma şifahi öğrenilmiştir. Mevcut imar planında güney cephesinden yapması gereken 50 m çekme mesafesinin 10 m’ye düşürüleceği, batı cephesinden 50 m çekme mesafesi verileceği öğrenilmiştir. Plan revizyonu akabinde parselin inşaat taban oturumunun artacağı, bu sebeple malikin ilgili belediye değer artışından dolayı bir bedel ödemesi gerektiği tespit edilmiş olup bu bedelin henüz belirlenmediği birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Ayrıca söz konusu plan çalışmasının henüz tamamlanmadığı ilgili belediyede yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel ve 12674 ada 1 parselin 14.10.2021 tarihli imar uygulaması sonucunda 7115 ada 2 parselin ifraz işlemi görmesi sonucunda tescil edildiği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu diğer tüm taşınmazlar, 10.04.2018 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

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

Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel ve 4765 ada 7 parsel ile ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir. Ayrıca diğer değerleme konusu taşınmazların herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır.

4685 ada 1 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	28.12.2009	-	1.155,85	Yeni Yapı	Akaryakıt istasyonu
Yapı Ruhsatı	04.02.2010	1/31	798,00	Yeni Yapı	Akaryakıt istasyonu
Yapı Kullanma İzni	12.04.2011	2/10	798,00	Yeni Yapı	Akaryakıt istasyonu

*Değerleme konusu 4685 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan akaryakıt istasyonu yapılarının taşınmazın mevcut imar durumuyla uyumlu olmaması ve müşteriden alınan bilgiye göre akaryakıt istasyonunun bu yıl

içerisinde başka parsel taşınacak olması nedeniyle söz konusu yasal evraklar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

4765 ada 7 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	15.12.1972	15/20	984,00	Yeni yapı	-
Yapı Ruhsatı	30.06.1976	7/1	1.134,00	Yeni Yapı	-

*Kocasinan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapı ruhsatlarının 14 ada 30 parsel için düzenlendiği tespit edilmiş olup 14 ada 30 parselin değerlendirme konusu 4765 ada 7 parselin kök parseli olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde yapı ruhsatlarında belirtilen yapıların hangileri olduğu tespit edilememiş olup yasal evraklar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel üzerinde bitişik nizamda inşa edilmiş fabrika binasının 8.501,66 m², lojman yapılarının toplam 540,95 m² taban oturumuna sahip olduğu birim yetkilisinden şifahi öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu niteliğinde "3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası" diye belirtilen fabrika yapısının mahallinde yapılan incelemelerde zemin kat ve 4 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Mevcut yapıların paftasına işli yapıdan farklı olması, herhangi bir yasal evrakına ulaşılabilmesi ve yasal kabul edilebilecek/ruhsat alınmasını gerektirmeyen yapılardan olmaması nedeniyle, güncel imar durumuna göre ruhsatlandırılmayacak olması da dikkate alınarak parseller üzerindeki söz konusu yapıya yasal durum değeri takdir edilmemiştir. Ayrıca 540,95 m² taban oturumuna sahip lojman yapıları mahallinde yapılan incelemelerde kadastro paftası ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup söz konusu yapılara değerlendirme çalışmasında yasal değer takdir edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi fenni mesuller tarafından yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 4765 ada 7 parsel, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Parsel üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda söz konusu 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 28.12.2009 tarihli "Mimari Proje" ve 04.02.2010 tarih, 1/31 no.lu "Yapı Ruhsatı", 12.04.2011 tarih, 2/10 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "Akaryakıt ve LPG İstasyonu ve Arsası" niteliğinde olup yasal sürecini tamamlamıştır. Ancak taşınmazın imar durumu 15.11.2018 tarihinde "Akaryakıt Alanı"ndan "Konut Alanı"na çevrilmesi sebebiyle taşınmazın mevcut kullanımı ile imar durumu arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.

Yapılan incelemeye göre 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel, 12674 ada 1 parsellerin üzerinde konumlu olan inşai yapılara yönelik incelemelerde herhangi bir yasal evraka ulaşılabilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlarda yasal evraklarına aykırı olarak inşa edilmiş imalatlar bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu aykırı imalatlara yönelik ruhsat alınması ve cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde söz konusu taşınmazların yasal süreci tamamlanacaktır.

Yapılan incelemeye göre diğer tüm taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik takyidat kayıtlarında ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

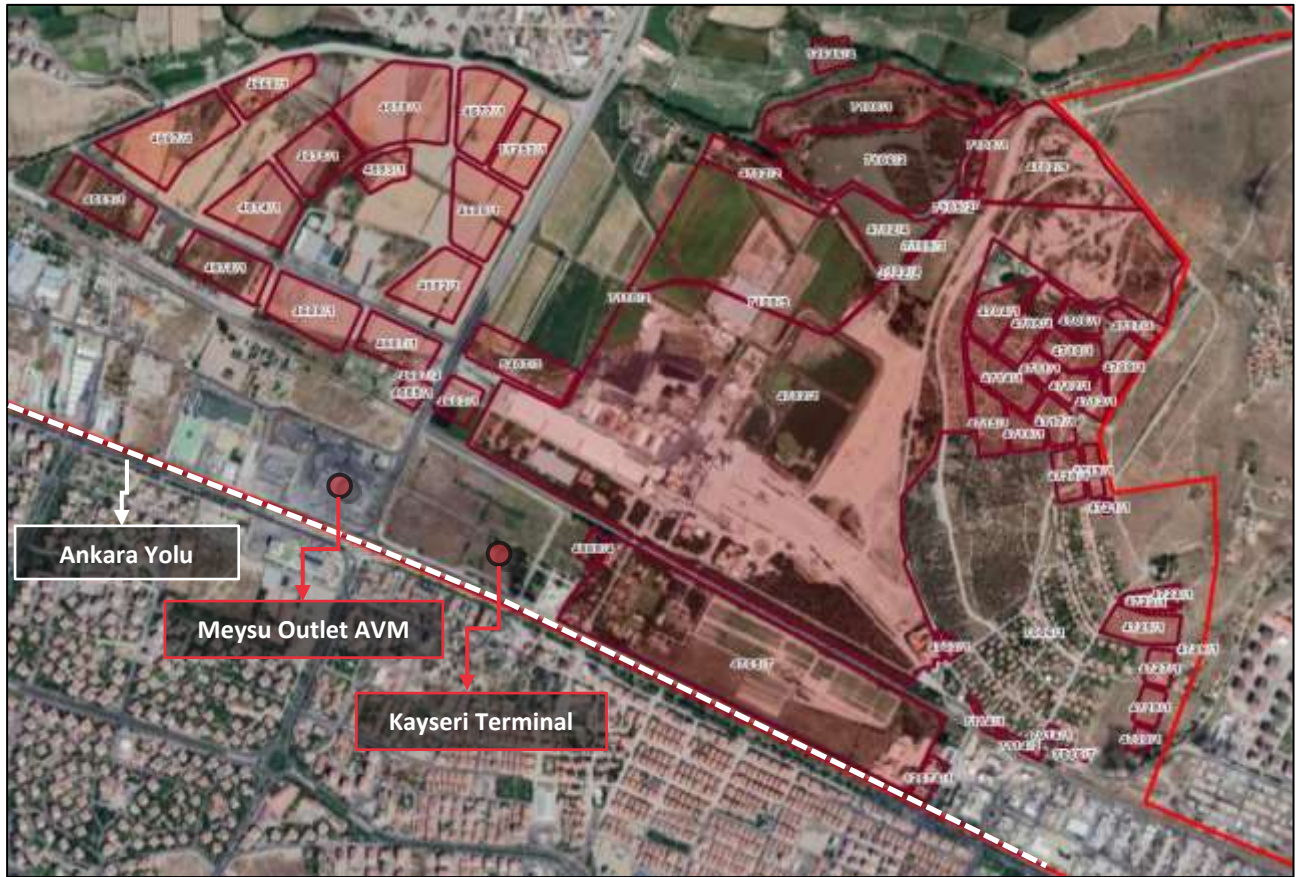
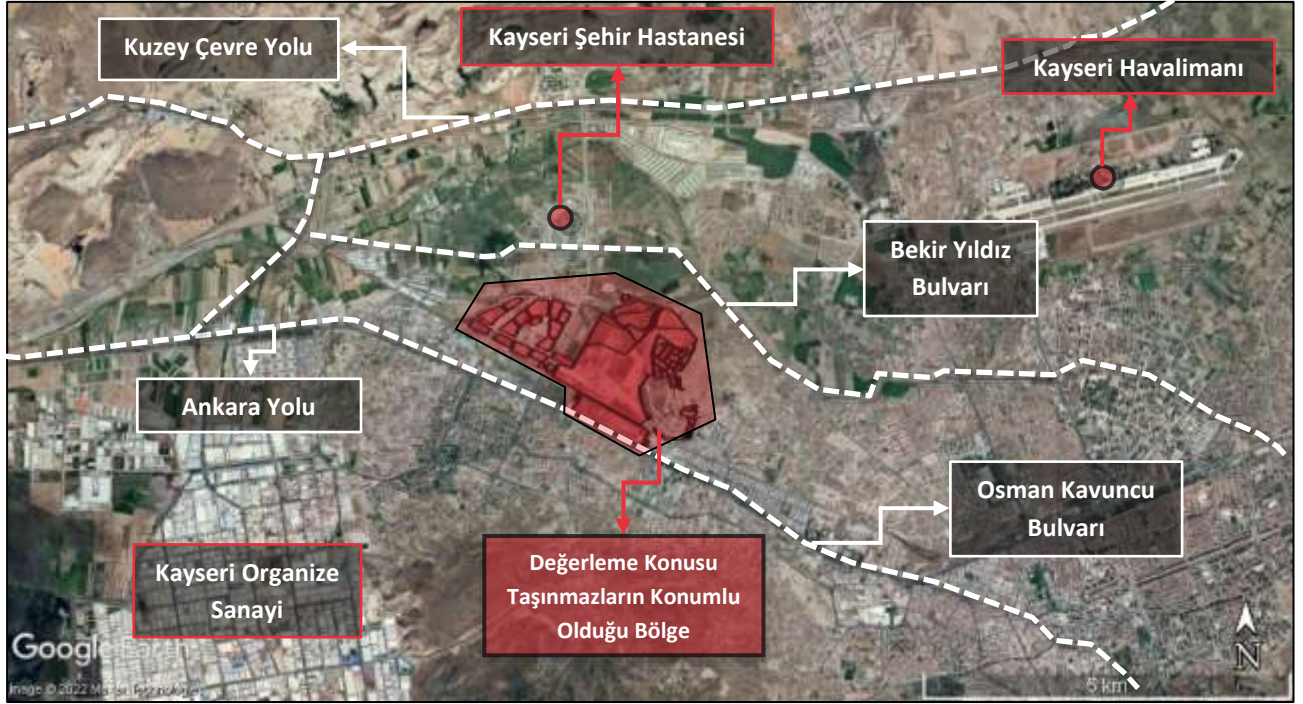
Gayrimenkullerin açık adresi: Şeker Mahallesi, Osman Kavuncu Caddesi Ankara Yolu 7.km, 4702 ada 1 parsel, 4702 ada 2 parsel, 4702 ada 4 parsel, 4702 ada 5 parsel, 4702 ada 6 parsel, 4702 ada 7 parsel, 4702 ada 9 parsel, Köyünü mevki 7106 ada 1 parsel, Köyünü mevki 7106 ada 2 parsel, Köyünü mevki 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 parsel, 7109 ada 3 parsel, 7109 ada 4 parsel, 7109 ada 5 parsel, 7110 ada 2 parsel Kocasinan/KAYSERİ

Şeker Mahallesi, 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4683 ada 1 parsel, 4685 ada 1 parsel, 4687 ada 1 parsel, 4687 ada 2 parsel, 4688 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel, 5407 ada 3 parsel, Kirişhane Güllü Bahçe mevki 7006 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, 7114 ada 1 parsel, 7114 ada 2 parsel, 11253 ada 1 parsel, Köyünü 12646 ada 4 parsel, 12674 ada 1 parsel Kocasinan/KAYSERİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Kocasinan, Kayseri'nin nüfus bakımından ikinci en büyük ilçesidir. Kocasinan, Kayseri'nin merkez ilçelerinden biri niteliğinde olup konut yapılaşmasının yanında ağırlıklı olarak çeşitli showroomlar, kamu binaları, ofis binaları, oteller, sanayi alanları, konut alanları, alışveriş merkezleri, çeşitli sağlık tesisleri, eğitim tesisi alanları, sosyo-kültürel alanlar gibi kentsel kullanım alanları yer almaktadır. Bölgenin genel olarak, kentsel altyapı ve sosyal donatılardan yararlanma seviyesi yüksektir.

Taşınmazlar, Kayseri-Ankara Yolu üzerinde Kayseri il merkezine yakın mesafede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için Kayseri il merkezinden Osman Kavuncu Bulvarı üzerinde yaklaşık 6 km ilerlenir. Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri Şeker Fabrikasının doğusunda ve batısında konumludur.

Taşınmazların yakın çevresinde Kayseri Şehir Hastanesi, Kayseri Otobüs Terminali, Kayseri Havalimanı, Kumsmall AVM, küçük sanayi siteleri, Kayseri Şeker Fabrikası, Kadir Has Stadyumu, Meysu Outlet AVM, konut alanları bulunmaktadır.







Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (≈)
Kayseri Havalimanı	10,00 km
Kayseri il merkezi	11,00 km
Kayseri OSB	13,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

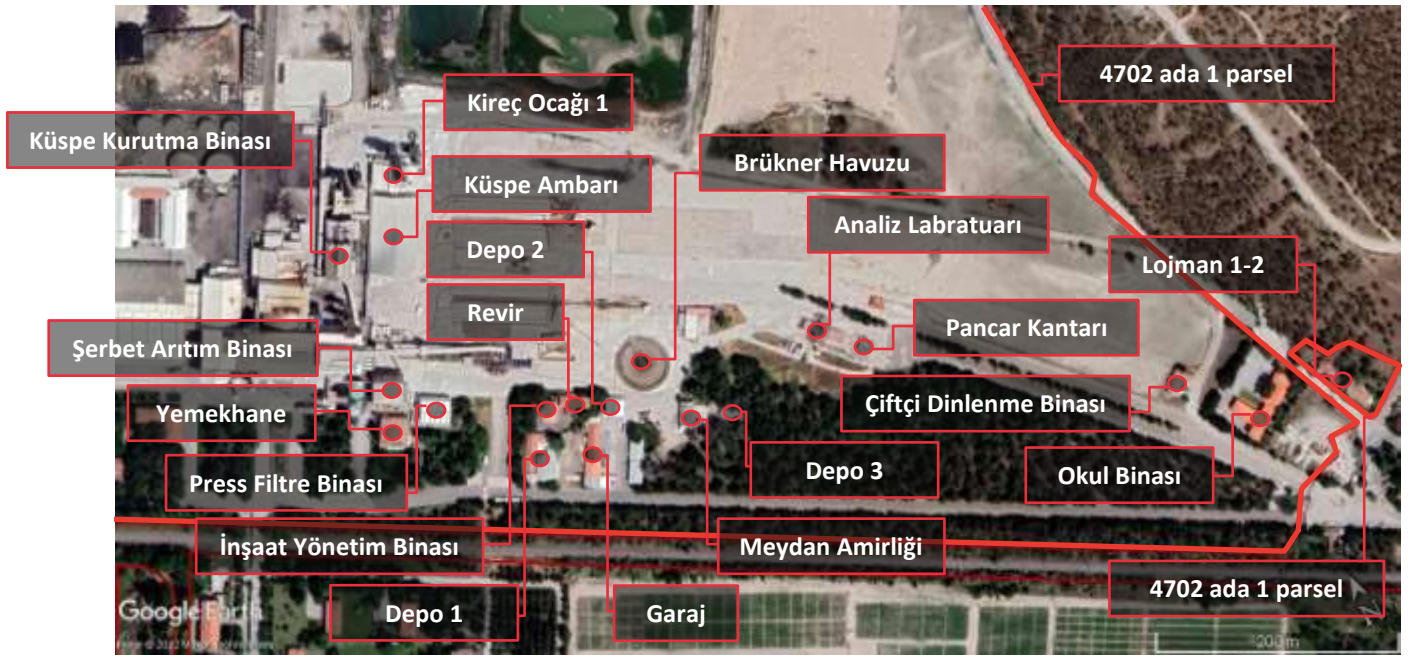
Değerleme konusu taşınmazlara yönelik öz nitelik bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan üzerinde yapı bulunan 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsel ayrıca aşağıda belirtilmiştir.

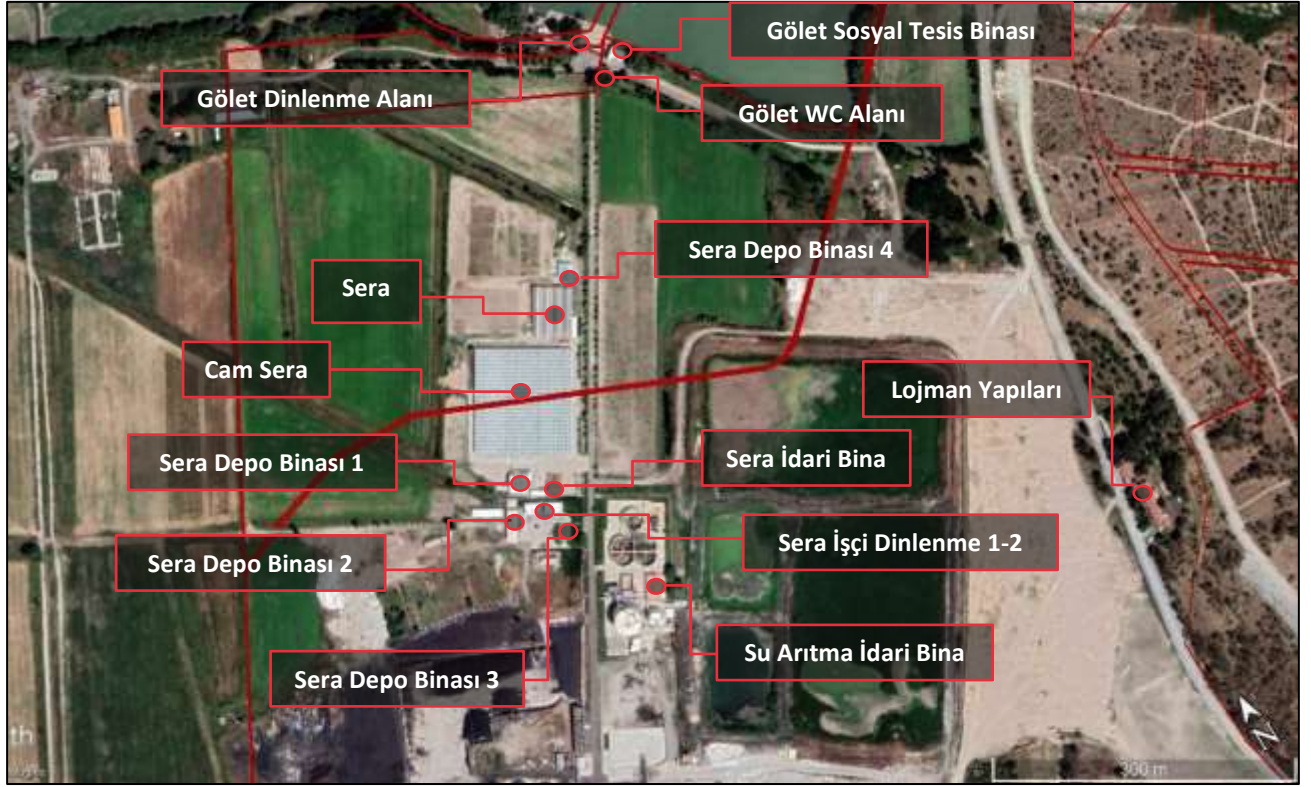
	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Parsel Sınırlayıcı Eleman	İnşai Yapı	Topğrafik Durumu	Geometrik Şekil
1	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4665	1	31.073,63	Yok	Yok	Düz	Dikdörtgen
2	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4667	1	49.792,42	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
3	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4668	1	21.615,72	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
4	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4672	1	26.868,93	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
5	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4674	1	32.983,69	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
6	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4675	1	29.294,86	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
7	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4676	1	57.597,33	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
8	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4677	1	33.788,37	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
9	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4680	1	34.812,89	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
10	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4682	1	28.857,70	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
11	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4683	1	10.906,65	Yok	Yok	Düz	Dikdörtgen
12	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Akaryakıt ve Lpg İstasyonu ve Arsası	4685	1	5.596,84	Yok	Var	Düz	Yaklaşık Dikdörtgen
13	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4687	1	23.185,28	Yok	Yok	Düz	Yaklaşık Dikdörtgen
14	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4687	2	236,24	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
15	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4688	1	32.471,42	Yok	Yok	Düz	Dikdörtgen
16	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4693	1	11.506,49	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
17	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası	4702	1	1.186.827,47	Var	Var	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
18	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	2	22.795,12	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
19	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	4	33.065,77	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
20	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	4702	5	267,54	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
21	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	6	632,50	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
22	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4702	7	1.120,21	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Parsel Sınırlayıcı Eleman	İnşai Yapı	Topğrafik Durumu	Geometrik Şekil
23	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	2 Adet Ev Avlu Müf. Hane Müştemilat ve Arsa	4702	9	81.509,19	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
24	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4704	1	17.785,36	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
25	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4705	1	18.593,21	Yok	Yok	Eğimli	Dikdörtgen
26	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4706	1	8.328,41	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
27	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4707	1	5.660,72	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
28	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4709	1	11.753,26	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
29	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4710	1	13.295,51	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
30	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4711	1	5.090,20	Yok	Yok	Eğimli	Dikdörtgen
31	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4712	1	6.679,74	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
32	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4713	1	6.160,06	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
33	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4714	1	18.139,11	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
34	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4715	1	14.707,07	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
35	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4716	1	8.068,07	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
36	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4717	1	10.618,65	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
37	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4719	1	5.898,19	Yok	Yok	Eğimli	Dikdörtgen
38	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4720	1	11.088,04	Yok	Yok	Eğimli	Dikdörtgen
39	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4721	1	1.168,89	Yok	Yok	Eğimli	Dikdörtgen
40	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4723	1	5.241,17	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
41	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4724	1	2.272,07	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
42	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4725	1	17.131,16	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
43	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4726	1	239,34	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
44	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4727	1	7.240,36	Yok	Yok	Eğimli	Biçimsiz Çokgen
45	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4729	1	7.095,09	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Dikdörtgen
46	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4730	1	3.337,75	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
47	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4733	1	2.882,67	Yok	Var	Düz	Biçimsiz Çokgen
48	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4765	7	265.190,88	Var	Var	Düz	Dikdörtgen
49	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	4869	4	4.098,67	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
50	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	5407	3	29.993,96	Yok	Yok	Düz	Dikdörtgen
51	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Kirişhan e - Güllü Bahçe	Tarla	7006	1	100,00	Yok	Yok	Düz	Dikdörtgen

	İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Niteliği	Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü (m ²)	Parsel Sınırlayıcı Eleman	İnşai Yapı	Topğrafik Durumu	Geometrik Şekil
52	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7016	7	1.339,49	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
53	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Tarla	7106	1	65.180,55	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
54	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Tarla	7106	2	94.164,65	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
55	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Hane, Arsa, Türbe	7108	1	9.423,76	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
56	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	2	292,10	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
57	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	3	369,49	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
58	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	4	126,59	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
59	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7109	5	2.263,00	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
60	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	7110	2	151,55	Yok	Yok	Düz	Biçimsiz Çokgen
61	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7114	1	2.172,51	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
62	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Tarla	7114	2	3.410,83	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
63	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	11253	1	23.023,60	Yok	Yok	Düz	Dikdörtgen
64	Kayseri	Kocasinan	Şeker	Köyünü	Arsa	12646	4	7.747,28	Yok	Yok	Hafif Eğimli	Biçimsiz Çokgen
65	Kayseri	Kocasinan	Şeker	-	Arsa	12674	1	6.006,20	Yok	Var	Düz	Biçimsiz Çokgen







Değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsel üzerinde konumlu olan yapılara yönelik öz nitelik bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parselin kadastro paftasına işlenmiş olan yapılar ayrıca aşağıda belirtilmiştir.

	Ada/Parsel	Yapı Adı	İnşaat Tarzı	İnşaat Nizamı	Yapı Kat Adedi	Yapı Alanı (Yasal)	Yapı Alanı (Mevcut)	Yapı Yaşı
1	4685 ada 1 parsel	İdari Bina	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	171,40	11
2	4685 ada 1 parsel	Servis Binası	Betonarme	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	195,00	11
3	4685 ada 1 parsel	Depo Alanı	Betonarme	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	159,70	11
4	4685 ada 1 parsel	Kanopi Alanı	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	466,80	11
5	4702 ada 1 parsel	Çiftçi Dinlenme	Kargir	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	270,00	-
6	4702 ada 1 parsel	Okul Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	926,00	-
7	4702 ada 1 parsel	Pancar Kantarı	Kargir	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	120,00	-
8	4702 ada 1 parsel	Cam Sera	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	10.300,00	-
9	4702 ada 1 parsel	Analiz Laboratuvarı	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	300,00	-
10	4702 ada 1 parsel	Brükner Havuzu	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	1.520,00	-
11	4702 ada 1 parsel	Revir	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	230,00	-
12	4702 ada 1 parsel	Depo 1	Betonarme-Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	815,00	-
13	4702 ada 1 parsel	Garaj	Betonarme-Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	585,00	-
14	4702 ada 1 parsel	Yemekhane	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	990,00	-
15	4702 ada 1 parsel	Ana Fabrika	Çelik-Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat, 4 Normal Kat	-	10.110,00	-
16	4702 ada 1 parsel	İşletme Binası	Betonarme	Bitişik Nizam	Zemin Kat, 3 Normal Kat	-	860,00	-
17	4702 ada 1 parsel	Türbin ve Kazan Dairesi	Betonarme-Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	3.400,00	-
18	4702 ada 1 parsel	Küspe Ambarı	Betonarme-Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	2.400,00	-
19	4702 ada 1 parsel	Kireç Ocağı 1	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	750,00	-
20	4702 ada 1 parsel	Kireç Ocağı 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	650,00	-
21	4702 ada 1 parsel	Taş Bina	Betonarme	Ayrık Nizam	Bodrum Kat, Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	1.420,00	-
22	4702 ada 1 parsel	Lokanta-Market Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Bodrum Kat, Zemin Kat	-	820,00	-
23	4702 ada 1 parsel	Misafirhane 1	Betonarme	Ayrık Nizam	Bodrum Kat, Zemin Kat	-	920,00	-
24	4702 ada 1 parsel	Ofis Binası	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	5.500,00	7
25	4702 ada 1 parsel	Spor Tesisi Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	530,00	-
26	4702 ada 1 parsel	İşçi Pansiyonu 1	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	420,00	-
27	4702 ada 1 parsel	İşçi Pansiyonu 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	420,00	-
28	4702 ada 1 parsel	Kulüp Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	485,00	-
29	4702 ada 1 parsel	Şeker Deposu	Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	31.000,00	-
30	4702 ada 1 parsel	Melas Su Tankları	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin kat	-	2.440,00	-
31	4702 ada 1 parsel	ARGE Binası 1	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	1.070,00	-
32	4702 ada 1 parsel	ARGE Binası 2	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	1.070,00	-
33	4702 ada 1 parsel	Malzeme Ambarı 1	Betonarme-Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	1.850,00	-
34	4702 ada 1 parsel	Malzeme Ambarı 2, Mekanik Atölye, Kimyasal ve Ventil Deposu	Betonarme-Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	4.650,00	-
35	4702 ada 1 parsel	Küspe Kurutma Binası	Betonarme-prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	960,00	-
36	4702 ada 1 parsel	Şeker Kurutma Binası	Betonarme-Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	1.260,00	-
37	4702 ada 1 parsel	Lojman Yapıları	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	540,95	540,95	66
38	4702 ada 1 parsel	Gölet Sosyal Tesis Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	230,00	-
39	4702 ada 1 parsel	Gölet Dinlenme Alanı	Prefabriak	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	150,00	-
40	4702 ada 1 parsel	Gölet WC Alanı	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	35,00	-

	Ada/Parsel	Yapı Adı	İnşaat Tarzı	İnşaat Nizamı	Yapı Kat Adedi	Yapı Alanı (Yasal)	Yapı Alanı (Mevcut)	Yapı Yaşı
41	4702 ada 1 parsel	Sera İdari Bina	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	140,00	-
42	4702 ada 1 parsel	Sera Depo Binası 1	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	320,00	-
43	4702 ada 1 parsel	Sera İşçi Dinlenme 1	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	150,00	-
44	4702 ada 1 parsel	Sera İşçi Dinlenme 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	150,00	-
45	4702 ada 1 parsel	Sera Depo Binası 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	300,00	-
46	4702 ada 1 parsel	Sera Depo Binası 3	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	135,00	-
47	4702 ada 1 parsel	Su Arıtma İdari Bina	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	330,00	-
48	4702 ada 1 parsel	Sera	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	1.870,00	-
49	4702 ada 1 parsel	Sera Depo Binası 4	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	170,00	-
50	4702 ada 1 parsel	Mayalama Binası	Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat, 3 Normal Kat	-	880,00	-
51	4702 ada 1 parsel	Kompresör Binası	Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat	-	200,00	-
52	4702 ada 1 parsel	Şerbet Arıtım Binası	Prefabrik	Bitişik Nizam	Zemin Kat, 3 Normal Kat	-	850,00	-
53	4702 ada 1 parsel	Press Filtre Binası	Betonarme-Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	675,00	-
54	4702 ada 1 parsel	İnşaat Yönetim Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	390,00	-
55	4702 ada 1 parsel	Depo 2	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	150,00	-
56	4702 ada 1 parsel	Meydan Amirliği	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	340,00	-
57	4702 ada 1 parsel	Depo 3	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	140,00	-
58	4733 ada 1 parsel	Lojman 1	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	420,00	-
59	4733 ada 1 parsel	Lojman 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	360,00	-
60	4765 ada 7 parsel	Güvenlik	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	150,00	-
61	4765 ada 7 parsel	Kreş Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	240,00	-
62	4765 ada 7 parsel	Terzihane	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	100,00	-
63	4765 ada 7 parsel	Yönetim Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	1.545,00	-
64	4765 ada 7 parsel	Lojman Binası Tip 1 (7 Adet)	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	3.920,00	-
65	4765 ada 7 parsel	Lojman Binası Tip 2 (5 Adet)	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 2 Normal Kat	-	4.200,00	-
66	4765 ada 7 parsel	Tarım Market Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	975,00	-
67	4765 ada 7 parsel	Tarım Market Sundurması	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	70,00	-
68	4765 ada 7 parsel	Kooperatif Deposu 1	Betonarme-prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	850,00	-
69	4765 ada 7 parsel	Kayseri Şeker Deposu 1	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	250,00	-
70	4765 ada 7 parsel	Kooperatif Lojmanları	Betonarme	Ayrık Nizam	Bodrum Kat Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	600,00	-
71	4765 ada 7 parsel	Kooperatif Deposu 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	1.400,00	-
72	4765 ada 7 parsel	Hububat Sellektör Ünitesi	Prefabrik	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	230,00	-
73	4765 ada 7 parsel	Kayseri Şeker Deposu 2	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	250,00	-
74	4765 ada 7 parsel	Kooperatif Deposu 3	Betonarme	Ayrık Nizam	Zemin Kat	-	920,00	-
75	12674 ada 1 parsel	Pancar Bölge Müdürlüğü	Betonarme	Ayrık Nizam	Bodrum Kat Zemin Kat, 1 Normal Kat	-	410,00	-
76	12674 ada 1 parsel	Pancar Merkez Satış Binası	Betonarme	Ayrık Nizam	Bodrum Kat Zemin Kat, Ara Kat 1 Normal Kat	-	1.550,00	-
TOPLAM						540,95	116.619,85	

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel üzerinde bitişik nizamda inşa edilmiş fabrika binasının 8.501,66 m², lojman yapılarının toplam 540,95 m²

taban oturumuna sahip olduğu birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu niteliğinde “3 Adet Ev ve Çiftlik Binası ve Fabrika Binası ve Arsası” diye belirtilen fabrika yapısının mahallinde yapılan incelemelerde zemin kat ve 4 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Mevcut yapıların paftasına işli yapıdan farklı olması, herhangi bir yasal evrakına ulaşılabilmesi ve yasal kabul edilebilecek/ruhsat alınmasını gerektirmeyen yapılardan olmaması nedeniyle, güncel imar durumuna göre ruhsatlandırılmayacak olması da dikkate alınarak parseller üzerindeki söz konusu yapıya yasal durum değeri takdir edilmemiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Ayrıca 540,95 m² taban oturumuna sahip lojman yapıları mahallinde yapılan incelemelerde kadastr paftası ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup söz konusu yapılara değerlendirme çalışmasında yasal değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parsellerin içerisinde 80.100,00 m² çamur havuzu, 6.650,00 m² peyzaj alanı, 4.500,00 m² beton duvar, 5.900,00 m² tel çit alanı bulunmakta olup söz konusu yapılar harici müteferrik işler adı altında değerlendirme çalışmasına dahil edilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin Kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	540,95 m ² (Yasal duruma göre), 116.619,85 (Mevcut durum değeri)
Yaşı	66
Dış Cephe	Sıva üzeri boya kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

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

Kullanım Amacı	Fabrika (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	540,95 m ² (Yasal duruma göre), 116.619,85 (Mevcut durum değeri)
Zemin	Kısmen seramik kaplama, kısmen ahşap kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Spot aydınlatma, floresan

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsellerin üzerinde konumlu olan yapıların herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Mevcut durumda inşa edilmiş olan yapıların alan bilgileri yukarıda belirtilen öz nitelik tablosunda belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsellerin üzerinde konumlu olan yapıların mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri Şehir Terminali ve Kayseri Şehir Hastanesine yakın konumda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara Keykubat Tramvay İstasyonu yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri ili genelinde talep gören ve mevcut yatırım faaliyetlerinin yoğun olduğu bir bölgede konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4683 ada 1 parsel, 4685 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 11253 ada 1 parsel Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'na cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsel Osman Kavuncu Bulvarı'na cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parsel, 7016 ada 7 parsel ve 12646 ada 4 parseller hariç diğer tüm taşınmazlar tam mülkiyete sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel, 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan yapılar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 - 2 - 4 - 6 - 7 - 9 parseller, 7106 ada 1 - 2 parseller, 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 - 3 - 4 - 5 parseller ve 12646 ada 4 parsellerin TAKBİS kayıtlarında koruma alanı belirtmesi, korunması gerekli kültür varlığına ilişkin beyan kayıtları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yüz ölçümü büyük olup taşınmazlar kısıtlı alıcıya hitap etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel ve 12674 ada 1 parsellerin üzerinde yer alan yapılar yapım yılı eskidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4687 ada 1 parsel ve 4687 ada 2 parselin tevhit işlemi görmesi gerekmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 - 9 parseller, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4718 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 5407 ada 3 parsel ve 7016 ada 7 parseller Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kocasinan Belediyesinin yürüttüğü plan revizyonu kapsamında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 7006 ada 1 parsel kısmen park alanı, kısmen yol alanı, 7114 ada 1 - 2 parseller yol alanı lejantında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parsel, 7016 ada 7 parsel ve 12646 ada 4 parsel hisseli mülkiyete sahiptir.

✓ FIRSATLAR

- Kamu binalarının Osman Kavuncu Bulvarı üzerinde yer alması, alışveriş merkezlerinin bölgeye yakın konumda olması, ticari ve sanayi faaliyetlerinin aynı aks üzerinde yer alması nedenleriyle, konu aks üzerinde yer alan arsa fiyatları artış eğilimindedir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede faaliyet gösteren Kayseri Şehir Hastanesi bölgeye olan ilgiyi artırmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.
- Bölgede yapılacak olan plan revizyonunun gecikmesi bölgedeki yatırımları geciktirebilecektir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Ancak pazar yaklaşımı 4702 ada 1 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 4702 ada 1 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlardan üzerinde konumlu binalara yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmazlara müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte satılık/satılmış emsal bulunduğundan dolayı “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa/Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Deniz Koza Emlak 0 (532) 170 65 77	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Konut	E: 0,75 H _{max} : 5 kat	Satılmış (1 hafta önce)	1.750	2.100.000	1.200	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parsele göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parsele göre konum bakımından dezavantajlıdır.
2	Deniz Koza Emlak 0 (532) 170 65 77	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Konut	E: 0,75 H _{max} : 5 kat	Satılmış (6 ay önce)	2.000	1.500.000	750	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parsele göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parsele göre konum bakımından dezavantajlıdır.
3	REMAX via 0 (532) 251 84 44	Şeker Mahallesi'nde konumlu, 10863 ada, 3 parsel	Konut	E: 2,85 H _{maks} : 10 kat	Satılmış (1,5 ay önce)	1.824	8.500.000	4.660	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parsele göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parsele göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz kitle nizam ve 5.200 m ² inşaat hakkına sahiptir. *Emsal taşınmaz 6 ay önce belediye tarafından 5.500.000 TL bedelle satılmıştır.
4	Deniz Koza Emlak 0 (532) 170 65 77	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Konut	E: 0,75 H _{max} : 5 kat	Satılık	2.441	3.250.000	1.331	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parsele göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parsele göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
5	Yahyalı Emlak ve Danışmanlık 0 (535) 924 25 12	Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu, 3496 ada 6 parsel	Konut	E: 1,20 H _{maks} : 8 kat	Satılık	1.553	2.550.000 (2.000.000)	1.642 (1.287)	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın satılabilecek fiyatının 2.000.000 TL olduğu bilgisi öğrenilmiştir.
6	REMAX via 0 (532) 251 84 44	Mithatpaşa Mahallesi'nde konumlu, 12581 ada, 3 parsel	Konut	E: 1,00 H _{maks} : 8 kat	Satılık	2.668	3.400.000 (2.150.000)	1.274 (805)	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 11253 ada 1 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın satılabilecek fiyatının 2.150.000 TL olduğu bilgisi öğrenilmiştir.
7	Turgem Vizyon 0 (538) 504 97 67	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Ticari	E: 1,00	Satılmış (5 ay önce)	2.200	4.840.000	2.200	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlara göre 5407 ada 3 parseli göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parseli ile konum bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz ana cadde niteliğinde olan Bekir Yılmaz Bulvarı'na cepheidir.
8	Beğendik Emlak 0 (546) 139 75 00	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E: 0,50	Satılık	5.339	13.350.000	2.500	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parseli göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parseli göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz ara sokakta konumlu olup Osman Kavuncu Bulvarı'na 300 m mesafededir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
9	Fed Global Emlak 0 (546) 139 75 00	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E: 0,50	Satılık	2.725	7.600.000	2.789	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parselde göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parselde göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz ara sokakta konumludur. *Emsal taşınmaz müstakil tapuya sahiptir. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
10	Turgem Vizyon 0 (538) 504 97 67	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Ticari	E: 0,50	Satılık	699	1.400.000	2.003	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parselde göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parselde göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz ana cadde niteliğinde olan Bekir Yılmaz Bulvarı'na cepheli olmayıp 50 m mesafededir.
11	Yaşar Gayrimenkul 0 (530) 908 63 43	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede konumlu	Ticari	E: 0,50	Satılık	1.142	2.800.000 (2.200.000)	2.452 (1.926)	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parselde göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 5407 ada 3 parselde göre konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz ara sokakta konumludur. *Emsal taşınmaz müstakil tapu niteliğindedir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur. *Emsal taşınmaz yaklaşık 1 hafta önce 2.200.000 TL teklif almıştır.
12	CYO Ekim Grup Gayrimenkul 0 (538) 429 06 58	Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu, 6725 ada 8 parsel	Ağaçlandırılacak Alan	-	Satılık	780	185.000	237	*Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 6725 ada 8 parselde göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerleme konusu taşınmazlardan 6725 ada 8 parsel ile konum bakımından benzerdir.

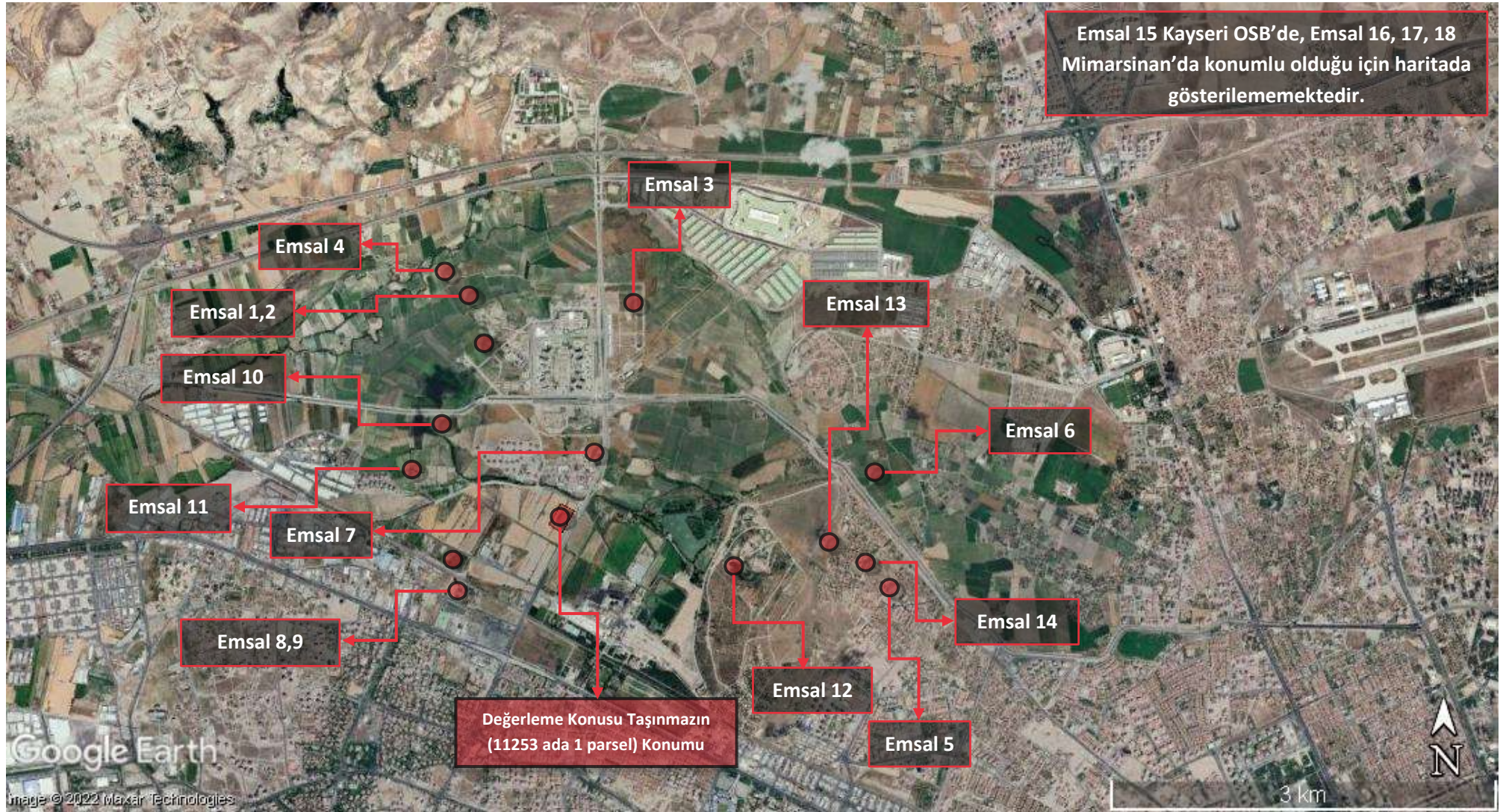
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
									*Emsal taşınmaz ara sokakta konumludur. *Emsal taşınmaz 11.116 m ² yüz ölçümüne sahip arazinin 780 m ² alanlı hissesi satılıktır. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı mevcuttur.
13	Atilla Şahin Gayrimenkul 0 (554) 765 26 09	Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu, 4925 ada 3 parcel	Ağaçlandırılacak Alan	-	Satılık	806	278.000 (95.000)	345 (117)	*Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazlardan 6725 ada 8 parseli göre yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmazlardan 6725 ada 8 parsel ile konum bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz ara sokakta konumludur. *Emsal taşınmaz hisseli tapu niteliğindedir. *Emsal taşınmazın 95.000 TL bedelle satılabilceği bilgisi öğrenilmiştir. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı mevcuttur.
14	Süleyman Onat 0 (535) 566 13 65	Yenidoğan Mahallesi'nde konumlu, 4915 ada 16 parcel ve 4916 ada 9 parcel	Kısmen Ağaçlandırılacak Alan, Kısmen Yol ve Kısmen Konut Alanı	E: 1,20	Satılık	652	370.000	567	*Emsal taşınmazlar, değerlendirme konusu taşınmazlardan 6725 ada 8 parseli göre yüz ölçümü küçüktür. *Emsal taşınmazlar değerlendirme konusu taşınmazlardan 6725 ada 8 parseli göre konum bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazlar yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır. *Emsal taşınmazların yaklaşık 90,00 m ² 'si konut alanı lejantında bulunmaktadır. *Emsal taşınmazların yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
15	CNR Emlak Yatırım Ortaklığı 0 (532) 666 17 86	Anbar mevkinde, Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde konumlu,	Sanayi	E= 0,70	Satılmış (10 gün önce)	4.500	5.850.000	1.300	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından daha dezavantajlıdır.
16	Yaşar Gayrimenkul 0 (532) 679 15 30	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E= 0,70	Satılık	10.500	12.000.000	686	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
17	Realty World Karem Gayrimenkul 0 (542) 202 84 38	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E= 0,70	Satılık	8.400	16.500.000	650	*Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmaz konum olarak daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 10.500,00 m² arsa üzerinde 1.600 m² kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu binanın birim inşaat maliyetinin 3.000 TL/m² olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman arsa birim ilan fiyatının 686 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.
									*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz konum olarak daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 8.400,00 m² arsa üzerinde 4.600 m² kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu bina natamam durumda olup birim inşaat maliyetinin 2.400 TL/m² olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman arsa birim ilan fiyatının 650 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.
18	Sahibinden Satılık 0 (533) 771 61 34	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,70	Satılık	23.493	15.250.000	649	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılık/satılmış benzer konut alanı lejantına sahip arsa stokunun bulunduğu ve parsellerin Kayseri Otobüs Terminali'ne ve Kayseri Şehir Hastanesi'ne yakın konumda bulunmasının taşınmazlara avantaj sağladığı tespit edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde yerel gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmazların Kocasinan ilçe merkezine yakın konumda olması, parsellerin terk durumları, konumları ve yüz ölçümü göz önünde bulundurularak taşınmazlardan 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 parsel, 4687 ada 2 parsel, 4688 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel için 1.700 - 2.000 TL/m², taşınmazlardan 4765 ada 7 parsellerin konumlu olduğu bölgede benzer imar durumuna sahip konut arsalarının birim satış değeri 1.900 - 2.000 TL/m², taşınmazlardan 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 12646 ada 4 parsellerin konumlu olduğu bölgede benzer imar durumuna sahip konut arsalarının birim satış değeri 775 - 825 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parselin terk durumu, konumu, yüz ölçümü dikkate alındığında birim satış değeri 450 - 475 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazların yakın çevresinde sanayi imarlı arsaların bulunmadığı ve çok sık el değiştirmemekte olduğu öğrenilmiş olup imar durumları, terkleri, parsellerin yüz ölçümü ve parsellerin şekli göz önünde bulundurulduğunda değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 - 2 parsellerin yer aldığı bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların birim satış değerinin 190 - 200 TL/m², taşınmazlardan 4702 ada 9 parsel ve 7110 ada 2 parseller için birim satış değeri 370 - 430 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede satış yapan mülk sahipleri ve emlak ofisleri ile görüşülmüş olup bölgede ticaret alanı ve konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına sahip boş arsa stokunun oldukça fazla olduğu ve herhangi bir ticari hareketliliğin şu an için söz konusu olmadığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların Kayseri Şehir Hastane'sine yakın olması ve etrafının konut arsaları ile çevrili olması, yüz ölçümü ve yapılaşma koşulları dikkate alındığında taşınmazlardan 4683 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parseller için 2.500 - 2.750 TL/m², 5407 ada 3 parseller için 3.800 - 3.900 TL/m², 4869 ada 4 parsel için 2.900 - 3.100 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca değerleme konusu taşınmazlardan 4726 ada 1 parselin yapılaşma koşulları, konumu ve yüz ölçümü dikkate alındığında taşınmazla aynı bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların birim satış değerinin 850 - 950 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 7016 ada 7 parsel, 7114 ada 1 - 2 parseller, park alanı lejantında kalması, yapılaşma koşullarının bulunmaması göz önünde bulundurularak taşınmazların birim satış değerinin 210 - 230 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 4 - 5 - 6 - 7 parseller, 7106 ada 1 - 2 parsel, 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 - 3 - 4 - 5 parseller 2. Derece doğal sit alanı lejantında kalması, yapılaşma koşullarının bulunmaması ve göl alanı olarak değerlendirilmesi göz önünde bulundurularak taşınmazların birim satış değerinin 120 - 130 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 12674 ada 1 parselin lise alanı lejantında kalması, yapılaşma koşulları, konumu, yüz ölçümü göz önünde bulundurularak taşınmazın birim satış değerinin 625 - 675 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		15	16	17	18
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.300,00	686,00	650,00	649,00
	Pazarlık Payı	0%	-25%	-25%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-25%	10%	10%	10%
	Yapılaşma Hakkı	-30%	-30%	-30%	-30%
	Yüz Ölçümü	-15%	-10%	-15%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		390	360	317	341

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 4702 ada 9 parsel için düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu taşınmazla karşılaştırılabilir nitelikteki emsallere göre düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.200,00	750,00	4.660,00	1.331,00
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	50%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	25%	20%	25%
	Yapılaşma Hakkı	50%	50%	-55%	50%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.860	1.744	2.097	1.857

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 11253 ada 1 parsel için düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu taşınmazla karşılaştırılabilir nitelikteki emsallere göre düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		7	8	9	11
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.200,00	2.500,00	2.789,00	2.452,00
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-20%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	20%	20%	20%
Yapılaşma Hakkı		30%	60%	60%	60%
Yüz Ölçümü		-15%	-5%	-15%	-15%
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		3.542	3.938	3.681	3.641

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 5407 ada 3 parsel için düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu taşınmazla karşılaştırılabilir nitelikteki emsallere göre düzenlenmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa/Arazi Değeri (TL)
4665 ada 1 parsel	31.073,63	1.800	55.935.000
4667 ada 1 parsel	49.792,42	1.800	89.625.000
4668 ada 1 parsel	21.615,72	1.800	38.910.000
4672 ada 1 parsel	26.868,93	1.800	48.365.000
4674 ada 1 parsel	32.983,69	1.800	59.370.000
4675 ada 1 parsel	29.294,86	1.800	52.730.000
4676 ada 1 parsel	57.597,33	1.700	97.915.000
4677 ada 1 parsel	33.788,37	1.800	60.820.000
4680 ada 1 parsel	34.812,89	2.000	69.625.000
4682 ada 1 parsel	28.857,70	2.000	57.715.000
4683 ada 1 parsel	10.906,65	2.750	29.995.000
4685 ada 1 parsel	5.596,84	450	2.520.000
4687 ada 1 parsel	23.185,28	2.000	46.370.000
4687 ada 2 parsel	236,24	2.000	470.000
4688 ada 1 parsel	32.471,42	1.800	58.450.000
4693 ada 1 parsel	11.506,49	2.500	28.765.000
4702 ada 1 parsel	1.186.827,47	190	225.495.000

4702 ada 2 parsel	22.795,12	200	4.560.000
4702 ada 4 parsel	33.065,77	120	3.970.000
4702 ada 5 parsel	267,54	120	30.000
4702 ada 6 parsel	632,50	120	75.000
4702 ada 7 parsel	1.120,21	120	135.000
4702 ada 9 parsel	81.509,19	375	30.565.000
4721 ada 1 parsel	1.168,89	825	965.000
4723 ada 1 parsel	5.241,17	825	4.325.000
4724 ada 1 parsel	2.272,07	825	1.875.000
4725 ada 1 parsel	17.131,16	775	13.275.000
4726 ada 1 parsel	239,34	900	215.000
4727 ada 1 parsel	7.240,36	825	5.975.000
4729 ada 1 parsel	7.095,09	825	5.855.000
4730 ada 1 parsel	3.337,75	825	2.755.000
4733 ada 1 parsel	2.882,67	420	1.210.000
4765 ada 7 parsel	265.190,88	2.200	583.420.000
4869 ada 4 parsel	4.098,67	3.000	12.295.000
5407 ada 3 parsel	29.993,96	3.850	57.740.000
7006 ada 1 parsel	100,00	220	20.000
7016 ada 7 parsel	1.339,49	225	145.000
7106 ada 1 parsel	65.180,55	120	7.820.000
7106 ada 2 parsel	94.164,65	120	11.300.000
7108 ada 1 parsel	9.423,76	120	1.130.000
7109 ada 2 parsel	292,10	120	35.000
7109 ada 3 parsel	369,49	120	45.000
7109 ada 4 parsel	126,59	120	15.000
7109 ada 5 parsel	2.263,00	420	950.000
7110 ada 2 parsel	151,55	420	65.000
7114 ada 1 parsel	2.172,51	220	480.000
7114 ada 2 parsel	3.410,83	220	750.000
11253 ada 1 parsel	23.023,60	2.000	46.045.000
12646 ada 4 parsel	7.747,28	700	5.425.000
12674 ada 1 parsel	6.006,20	650	3.905.000
TOPLAM DEĞERİ			1.830.445.000

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar doğrultusunda yukarıdak tabloda belirtilmiş olan değerleme konusu taşınmazların imar planlarında ve yapılaşma koşullarında değişiklik olacağı tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında 14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda belirtilmiş olan taşınmazların değeri, plan değişikliği sonrasında oluşacak olan imar lejantı ve yapılaşma yoğunluğu göz önüne alınarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda değerleme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parsel, 4733 ada 1 parsel, 7109 ada 5 parsel ve 7110 ada 2 parsellerin belirtilmediği tespit edilmiş olup Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazların plan değişikliği sınırları içerisinde yer aldığı birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazların sanayi alanı lejantına, E= 0,16 yapılaşma yoğunluğuna sahip olacağı öğrenilmiş olup değerleme çalışmasında taşınmazların plan değişikliği sonrasındaki durumları göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

04.10.2017 tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında imzalanmış olan protokole göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4710 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsellerin tamamı ve 4702 ada 1 parselin 97.285,40 m²'lik kısmının bedelsiz olarak belediyeye devredileceği tespit edilmiştir. Söz konusu parsellere ve 4702 ada 1 parselin ilgili kısmına değer takdiri yapılmamış olup ilgili parseller değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. 04.10.2017 tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında imzalanmış olan protokolün ilgili kısımları ve 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar değerlendirme çalışmasının ekler bölümünde belirtilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2022	10.000 m ²	3.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
4685 ada 1 parsel	5.596,84	450	2.520.000
4702 ada 1 parsel	1.186.827,47	190	225.495.000
4733 ada 1 parsel	2.882,67	420	1.210.000
4765 ada 7 parsel	265.190,88	2.200	583.420.000
12674 ada 1 parsel	6.006,20	650	3.905.000
TOPLAM DEĞERİ			816.550.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Lojman Yapıları	540,95	3.500	50%	946.663
TOPLAM DEĞERİ				946.663

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İdari Bina (4685 ada 1 parsel)	171,40	3.500	12%	527.912
Servis Binası (4685 ada 1 parsel)	195,00	3.500	12%	600.600
Depo Alanı (4685 ada 1 parsel)	159,70	3.500	12%	491.876
Kanopi Alanı (4685 ada 1 parsel)	466,80	2.000	12%	821.568
Çiftçi Dinlenme (4702 ada 1 parsel)	270,00	2.250	40%	364.500
Okul Binası (4702 ada 1 parsel)	926,00	3.000	40%	1.666.800
Pancar Kantarı (4702 ada 1 parsel)	120,00	2.000	40%	144.000
Cam Sera (4702 ada 1 parsel)	10.300,00	750	40%	4.635.000
Analiz Laboratuvarı (4702 ada 1 parsel)	300,00	2.250	40%	405.000
Brükner Havuzu (4702 ada 1 parsel)	1.520,00	400	40%	364.800
Revir (4702 ada 1 parsel)	230,00	2.500	40%	345.000
Depo 1 (4702 ada 1 parsel)	815,00	2.000	40%	978.000
Garaj (4702 ada 1 parsel)	585,00	2.000	40%	702.000
Yemekhane (4702 ada 1 parsel)	990,00	3.500	40%	2.079.000
Ana Fabrika (4702 ada 1 parsel)	10.110,00	4.000	40%	24.264.000
İşletme Binası (4702 ada 1 parsel)	860,00	3.500	40%	1.806.000
Türbin ve Kazan Dairesi (4702 ada 1 parsel)	3.400,00	3.250	40%	6.630.000
Küspe Ambarı (4702 ada 1 parsel)	2.400,00	3.250	40%	4.680.000
Kıraç Ocağı 1 (4702 ada 1 parsel)	750,00	3.250	40%	1.462.500
Kıraç Ocağı 2 (4702 ada 1 parsel)	650,00	3.250	40%	1.267.500
Taş Bina (4702 ada 1 parsel)	1.420,00	3.500	40%	2.982.000
Lokanta-Market Binası (4702 ada 1 parsel)	820,00	3.500	40%	1.722.000
Misafirhane 1 (4702 ada 1 parsel)	920,00	3.250	40%	1.794.000
Ofis Binası (4702 ada 1 parsel)	5.500,00	5.000	8%	25.300.000
Spor Tesis Binası (4702 ada 1 parsel)	530,00	3.500	40%	1.113.000
İşçi Pansiyonu 1 (4702 ada 1 parsel)	420,00	3.000	40%	756.000
İşçi Pansiyonu 2 (4702 ada 1 parsel)	420,00	3.000	40%	756.000
Kulüp Binası (4702 ada 1 parsel)	485,00	3.000	40%	873.000
Şeker Deposu (4702 ada 1 parsel)	31.000,00	3.250	40%	60.450.000
Melas Su Tankları (4702 ada 1 parsel)	2.440,00	350	40%	512.400

ARGE Binası 1 (4702 ada 1 parsel)	1.070,00	3.250	8%	3.199.300
ARGE Binası 2 (4702 ada 1 parsel)	1.070,00	3.250	8%	3.199.300
Malzeme Ambarı 1 (4702 ada 1 parsel)	1.850,00	3.250	40%	3.607.500
Malzeme Ambarı 2, Mekanik Atölye, Kimyasal ve Ventil Deposu (4702 ada 1 parsel)	4.650,00	2.750	40%	7.672.500
Küspe Kurutma Binası (4702 ada 1 parsel)	960,00	3.250	40%	1.872.000
Şeker Kurutma Binası (4702 ada 1 parsel)	1.260,00	3.250	40%	2.457.000
Lojman Yapıları (4702 ada 1 parsel)	540,95	3.500	40%	1.135.995
Gölet Sosyal Tesis Binası (4702 ada 1 parsel)	230,00	2.750	15%	537.625
Gölet Dinlenme Alanı (4702 ada 1 parsel)	150,00	1.600	15%	204.000
Gölet WC Alanı (4702 ada 1 parsel)	35,00	1.850	15%	55.038
Sera İdari Bina (4702 ada 1 parsel)	140,00	2.000	19%	226.800
Sera Depo Binası 1 (4702 ada 1 parsel)	320,00	2.000	19%	518.400
Sera İşçi Dinlenme 1 (4702 ada 1 parsel)	150,00	2.000	8%	276.000
Sera İşçi Dinlenme 2 (4702 ada 1 parsel)	150,00	2.000	8%	276.000
Sera Depo Binası 2 (4702 ada 1 parsel)	300,00	2.000	8%	552.000
Sera Depo Binası 3 (4702 ada 1 parsel)	135,00	2.000	8%	248.400
Su Arıtma İdari Bina (4702 ada 1 parsel)	330,00	2.000	15%	561.000
Sera (4702 ada 1 parsel)	1.870,00	350	5%	621.775
Sera Depo Binası 4 (4702 ada 1 parsel)	170,00	2.000	8%	312.800
Mayalama Binası (4702 ada 1 parsel)	880,00	4.000	40%	2.112.000
Kompresör Binası (4702 ada 1 parsel)	200,00	4.000	40%	480.000
Şerbet Arıtım Binası (4702 ada 1 parsel)	850,00	3.250	40%	1.657.500
Press Filtre Binası (4702 ada 1 parsel)	675,00	3.250	40%	1.316.250
İnşaat Yönetim Binası (4702 ada 1 parsel)	390,00	3.250	15%	1.077.375
Depo 2 (4702 ada 1 parsel)	150,00	2.000	40%	180.000
Meydan Amirliği (4702 ada 1 parsel)	340,00	2.100	40%	428.400
Depo 3 (4702 ada 1 parsel)	140,00	2.100	40%	176.400
Lojman 1 (4733 ada 1 parsel)	420,00	3.250	40%	819.000
Lojman 2 (4733 ada 1 parsel)	360,00	3.250	40%	702.000
Güvenlik (4765 ada 7 parsel)	150,00	1.650	32%	168.300
Kreş Binası (4765 ada 7 parsel)	240,00	2.100	32%	342.720

Terzihane (4765 ada 7 parsel)	100,00	1.900	32%	129.200
Yönetim Binası (4765 ada 7 parsel)	1.545,00	3.500	32%	3.677.100
Lojman Binası Tip 1 (7 Adet) (4765 ada 7 parsel)	3.920,00	3.250	32%	8.663.200
Lojman Binası Tip 2 (5 Adet) (4765 ada 7 parsel)	4.200,00	3.250	32%	9.282.000
Tarım Market Binası (4765 ada 7 parsel)	975,00	2.750	32%	1.823.250
Tarım Market Sundurması (4765 ada 7 parsel)	70,00	650	32%	30.940
Kooperatif Deposu 1 (4765 ada 7 parsel)	850,00	2.250	32%	1.300.500
Kayseri Şeker Deposu 1 (4765 ada 7 parsel)	250,00	2.250	32%	382.500
Kooperatif Lojmanları (4765 ada 7 parsel)	600,00	3.250	32%	1.326.000
Kooperatif Deposu 2 (4765 ada 7 parsel)	1.400,00	2.250	32%	2.142.000
Hububat Sellektör Ünitesi (4765 ada 7 parsel)	230,00	2.250	32%	351.900
Kayseri Şeker Deposu 2 (4765 ada 7 parsel)	250,00	2.250	32%	382.500
Kooperatif Deposu 3 (4765 ada 7 parsel)	920,00	2.250	32%	1.407.600
Pancar Bölge Müdürlüğü (12674 ada 1 parsel)	410,00	3.250	32%	906.100
Pancar Merkez Satış Binası (12674 ada 1 parsel)	1.550,00	3.000	32%	3.162.000
TOPLAM DEĞERİ				222.454.624

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ

Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Çamur Havuzu	80.100,00	150	12.015.000
Peyzaj Alanı	6.650,00	100	665.000
Beton Duvar	8.850,00	300	2.655.000
Tel Çit	5.900,00	120	708.000
TOPLAM DEĞERİ			16.043.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Arsa Değeri	225.495.000 TL
Bina Değeri	946.663 TL
Harici Müteferrik İşler	16.043.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	242.484.663 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	242.485.000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ

Arsa Değeri	816.550.000 TL
Bina Değeri	222.454.624 TL
Harici Müteferrik İşler	16.043.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.055.047.624 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	1.055.050.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ	
Pazar Yaklaşımı	1.013.895.000 TL
Maliyet Yaklaşımı	1.055.050.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	2.068.945.000 TL
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	2.068.945.000 TL

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 14.02.2022 tarih 38 sayılı karar doğrultusunda yukarıdak tabloda belirtilmiş olan değerlendirme konusu taşınmazların imar planlarında ve yapılaşma koşullarında değişiklik olacağı tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında 14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda belirtilmiş olan taşınmazların değeri, plan değişikliği sonrasında oluşacak olan imar lejantı ve yapılaşma yoğunluğu göz önüne alınarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

14.02.2022 tarih 38 sayılı kararda değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 2 parsel, 4733 ada 1 parsel, 7109 ada 5 parsel ve 7110 ada 2 parsellerin belirtilmediği tespit edilmiş olup Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazların plan değişikliği sınırları içerisinde yer aldığı birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların sanayi alanı lejantına, E= 0,16 yapılaşma yoğunluğuna sahip olacağı öğrenilmiş olup değerlendirme çalışmasında taşınmazların plan değişikliği sonrasındaki durumları göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejantı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 4665 ada 1 parsel, 4667 ada 1 parsel, 4668 ada 1 parsel, 4672 ada 1 parsel, 4674 ada 1 parsel, 4675 ada 1 parsel, 4676 ada 1 parsel, 4677 ada 1 parsel, 4680 ada 1 parsel, 4682 ada 1 parsel, 4687 ada 1 - 2 parseller, 4688 ada 1 parsel, 4721 ada 1 parsel, 4723 ada 1 parsel, 4724 ada 1 parsel, 4725 ada 1 parsel, 4727 ada 1 parsel, 4729 ada 1 parsel, 4730 ada 1 parsel, 11253 ada 1 parsel, 12646 ada 1 parsel için “**Konut Alanı**”, 4683 ada 1 parsel, 4693 ada 1 parsel, 4726 ada 1 parsel, 4869 ada 4 parsel için “**Ticaret Alanı**”, 4685 ada 1 parsel için “**Kısmen Konut, Kısmen Yol ve Kısmen Park Alanı**”, 4702 ada 1 parsel için “**Kısmen Sanayi ve Depolama Alanı, Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**”, 4702 ada 2 parsel, 7109 ada 5 parsel için “**Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen 2. Derece Doğal Sit Alanı**”, 4702 ada 4 - 5 - 6 - 7 parseller, 7106 ada 1 - 2 parseller, 7108 ada 1 parsel, 7109 ada 2 - 3 - 4 parseller için “**2. Derece Doğal Sit Alanı**”, 4702 ada 9 parsel için “**Sanayi ve Depolama Alanı**”, 4704 ada 1 parsel, 4705 ada 1 parsel, 4706 ada 1 parsel, 4707 ada 1 parsel, 4709 ada 1 parsel, 4711 ada 1 parsel, 4712 ada 1 parsel, 4714 ada 1 parsel, 4715 ada 1 parsel, 4716 ada 1 parsel, 4717 ada 1 parsel, 4719 ada 1 parsel, 4720 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel için “**Kentsel Yerleşik Alan**”, 4710 ada 1 parsel, 4713 ada 1 parsel için “**Kısmen Kentsel Yerleşik Alan ve Kısmen Büyük Kentsel Yeşil Alan**”, 4765 ada 7 parsel için “**Turizm, Ticaret ve Konut Alanı**”, 5407 ada 3 parsel için “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**”, 7006 ada 1 parsel için “**Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı**”, 7016 ada 7 parsel için “**Büyük Kentsel Yeşil Alan**”, 7110 ada 2 parsel için “**Sanayi Alanı**”, 7114 ada 1 - 2 parseller için “**Yol Alanı**” ve 12674 ada 1 parsel için “**Lise Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazlardan 5407 ada 3 parsel, 7016 ada 7 parsel ve 12646 ada 4 parseller hisseli mülkiyete sahip olup söz konusu taşınmazların Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi hissesine düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

5407 ada 3 parsel - Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - ½ - 57.740.000 TL

7016 ada 7 parsel - Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi - 1930/4008 - 145.000 TL

12646 ada 4 parsel (Taşınmazın hisselerinin tamamı toplandığı zaman Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına tam mülkiyete sahip olduğu tespit edilmiştir.) - 5.425.000 TL

7.8 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 4702 ada 1 parsel için % 18 KDV, diğer tüm taşınmazlar için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu belgeleri müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

4765 ada 7 parsel, 4869 ada 4 parsel ve 12674 ada 1 parseller ifrazen taksim uygulaması sonucunda 20.11.2021 tarih 48004 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazların en son malik değişikliği 20.11.2021 tarihinde gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

12646 ada 4 parselin imar uygulaması işlemi ile 23.12.2021 tarih 61274 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın en son malik değişikliği gerçekleşmiş olup bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

5407 ada 3 parsel 15.04.2021 tarihinde satış işlemine istinaden tescil edilmiş olup son taşınmazın 3 yıl içindeki alım-satım işlemlerine ait bilgiye ulaşılamamıştır.

7110 ada 2 - 3 - 4 - 5 parsellerin 04.10.2019 tarihinde 4706 sayılı yasa kapsamında hazine mallarının satışı işlemine istinaden tescil edilmiş olup son taşınmazların bu tarihten önceki alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 7006 ada 1 parsel, 7108 ada 1 parsel, 7016 ada 7 parsel, 7106 ada 1 - 2 parseller, 7114 ada 1 - 2 parseller ve 11253 ada 1 parseller üzerinde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

Diğer tüm taşınmazların 3402 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulaması sonucunda 20.02.2020 tarih 7493 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Bu doğrultuda ilgili tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşılamamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 28.12.2009 tarihli "Mimari Proje" ve 04.02.2010 tarih, 1/31 no.lu "Yapı Ruhsatı", 12.04.2011 tarih, 2/10 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "Akaryakıt ve LPG İstasyonu ve Arsası" niteliğinde olup yasal sürecini tamamlamıştır. Ancak taşınmazın imar durumu 15.11.2018 tarihinde "Akaryakıt Alanı"ndan "Konut Alanı"na çevrilmesi sebebiyle taşınmazın mevcut kullanımı ile imar durumu arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.

Yapılan incelemeye göre 4702 ada 1 parsel, 4733 ada 1 parsel, 4765 ada 7 parsel, 12674 ada 1 parsellerin üzerinde konumlu olan inşai yapılara yönelik incelemelerde herhangi bir yasal evraka ulaşılamamıştır. Değerleme konusu taşınmazlarda yasal evraklarına aykırı olarak inşa edilmiş imalatlar bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu aykırı imalatlara yönelik ruhsat alınması ve cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde söz konusu taşınmazların yasal süreci tamamlanacaktır.

Yapılan incelemeye göre diğer tüm taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 4685 ada 1 parsel üzerinde akaryakıt tesisi, 4702 ada 1 parsel üzerinde fabrika tesisi, 4733 ada 1 parsel üzerinde lojmanlar, 4765 ada 7 parsel üzerinde fabrika tesisi ve 12674 ada 1 parsel üzerinde idari bina ve lojman binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu diğer tüm taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamakta olup taşınmazların üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı (4702 ada 1 parsel)	242.485.000
Pazar Yaklaşımı (Diğer Tüm Taşınmazlar)	1.604.950.000

Bu değerleme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Ancak pazar yaklaşımı 4702 ada 1 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 4702 ada 1 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Ayrıca değerleme konusu taşınmazlardan üzerinde konumlu binalara yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmazlara müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte satılık/satılmış emsal bulunduğundan dolayı “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 4702 ada 1 parsel için maliyet yaklaşımıyla, diğer tüm taşınmazlar için pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.847.435.000.-TL	Birmilyarsekizyüzkırkyedimilyondörtüyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.019.478.300.-TL	İkimilyarondokuzmilyondörtüyüzyetmişsekizbinüçyüz.-TL

*Değerleme konusu taşınmazların Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi hissesine düşen alanlarına değer takdiri yapılmıştır.

**Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.068.945.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	04.07.2017 Tarihli Kayseri Büyükşehir Belediyesi ve Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. Arasında İmzalanan Protokülün İlgili Kısımları ve 14.02.2022 Tarih 38 Sayılı Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

*Ekler bölümü, ayrı bir pdf dosyası ile müşteriye teslim edilmiştir.



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul

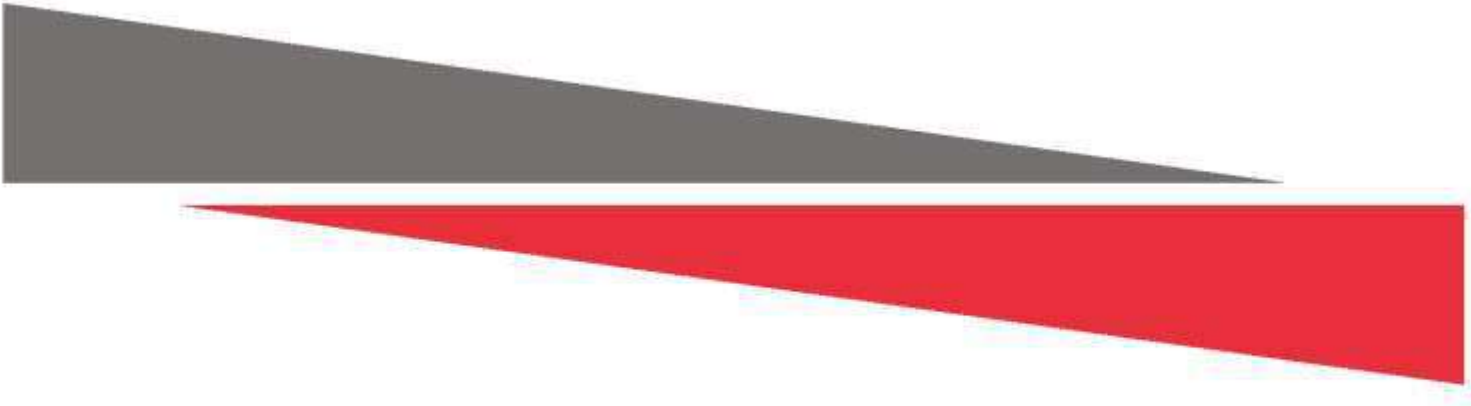
2 Adet Parsel

Değerleme

Melikgazi / Kayseri

Raporu

2022C122 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Melikgazi’de konumlu olan “**2 Adet Parsel**”in toplam pazar değerine yönelik 2022C122 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 27.722,87 m² yüz ölçümüne sahip parsel üzerinde 134,90 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.630.000.-TL	Sekizmilyonaltıyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	10.183.400.-TL	Onmilyonyüzseksenüçbindörtüz.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	23
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	26
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Değerleme çalışmasında, 15804 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapıların içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Bağpınar Mahallesi, 15804 ada 1 parsel ve 2 parsel Melikgazi/Kayseri	
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Bağpınar Mahallesi, 15804 ada 1 parsel ve 15804 ada 2 parsel	
PARSEL YÜZ ÖLÇÜMÜ	17.383,87 m² (15804 ada, 1 parsel) 10.339,00 m² (15804 ada, 2 parsel)	
İMAR DURUMU	15804 ada 1 parsel 1/25.000 ölçekli “Kayseri İl Bütünü Nazım İmar Planı” kapsamında; Lejant: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 15804 ada 2 parsel 1/25.000 ölçekli “Kayseri İl Bütünü Nazım İmar Planı” kapsamında; Lejant: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	15804 ada 1 parsel: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 15804 ada 2 parsel: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (15804 ADA 1 PARSEL)	Bina sayısı: 2	Yapım yılı: Yaklaşık 1985
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Bina	
TOPLAM İNŞAAT ALANI	134,90 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERİ	300 TL/m² (15804 ada 1 parsel) 315 TL/m² (15804 ada 2 parsel)	

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı (15804 ada 1 parsel)
	Pazar Yaklaşımı (15804 ada 2 parsel)
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	8.630.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	10.183.400.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C122 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Bağpınar Mahallesi, 15804 ada 1 parsel ve 15804 ada 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Bağpınar Mahallesi 15804 ada 1 parsel ve 15804 ada 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Değerleme çalışmasında, 15804 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapıların içine girilememiş olup değerleme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

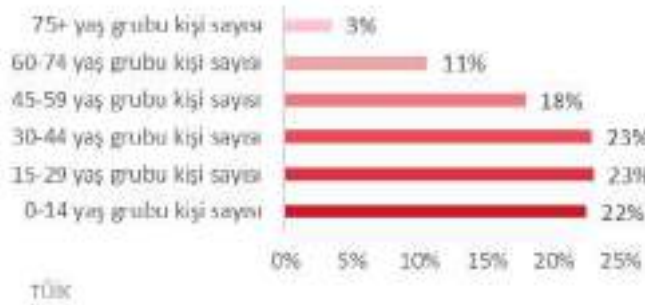
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

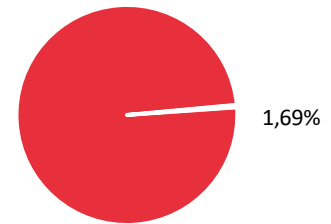
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



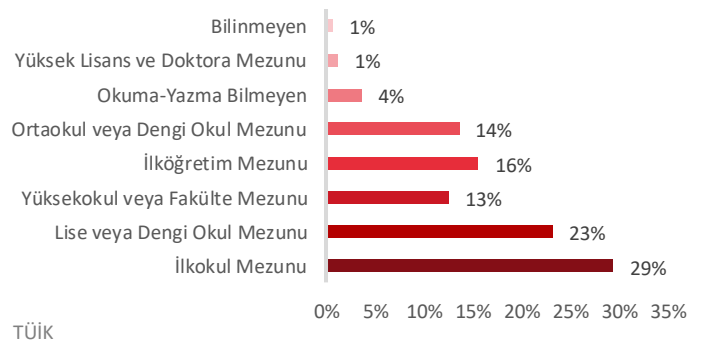
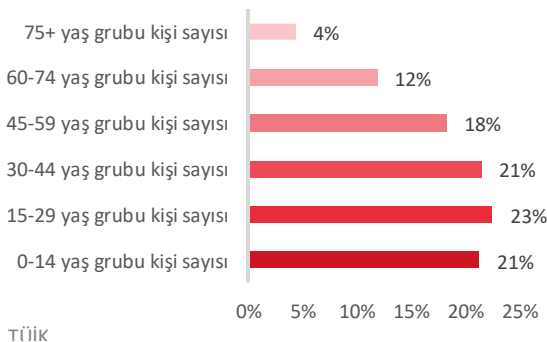
Kayseri

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

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



■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

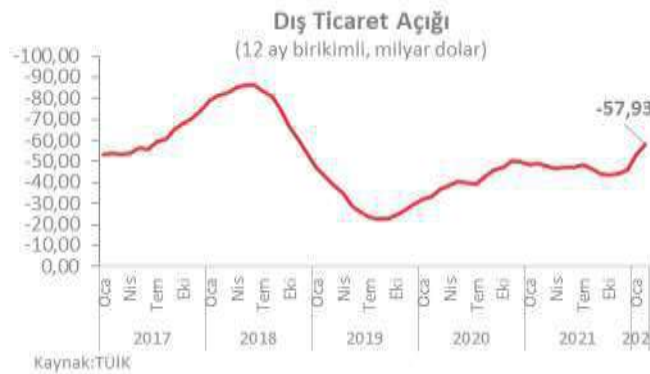


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri	
İlçesi	Melikgazi	
Mahallesi	Bağpınar	Bağpınar
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	-
Ada No	15804	15804
Parsel No	1	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	1 Adet Kantar Binası, 1 Adet Çiftçi Dinlenme Binası ve Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	17.383,87 m ²	10.399,00 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/Tam	

Müşteri tarafından Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Bağpınar Mahallesi, 133 ada 8-10 no.lu parseller 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi gereğince 29.04.2022 tarihinde 28750 yevmiye numarası ile 15804 ada 1 parsel ve 15804 ada 2 parsel olarak tescil edilmiştir.*

*09.07.1987 tarihli 19512 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesi'ne göre;

“Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir. Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, birinci fıkra hükmü uygulanmaz. İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz. Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.”

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 26.05.2022 tarih, saat 09.31 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre 15804 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 15804 ada 2 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

15804 ada 2 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 sayılı yasasının 13. maddesi gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 sayılı kanunun 13. maddesine göre belirtme.) (12.03.2010 tarih ve 5362 yevmiye no)*
- Toprak Tarım Reformu'na tapu kayıt örneği gönderilmiştir. (Şablon: 3083 sayılı kanun gereği kayıt örneği gönderilen taşınmaza ait belirtme.) (12.03.2010 tarih ve 5362 yevmiye no)

**Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 3083 sayılı kanunun 13. madde beyanı bulunmaktadır. 3083 sayılı kanunun 13. maddesine göre; "Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanı kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil sonuçlandırılınca kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün teklifi ve Tarım ve Köyişleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir."

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 2 parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 sayılı kanunun 13. Maddesine göre beyan kaydı bulunmaktadır. 3083 sayılı Kanun'un 13. Maddesinin 5 yıllık süresi dolduğundan söz konusu taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

15804 ada 1 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-5-2022-09:31

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15804/1
Tasınmaz Kimlik No:	121283856	AT Yüzölçümü(m2):	17383.87
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BACPINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1777	Araç Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Bir Adet Kantar Binası Ve Bir Adet Çiftçi Dinlenme Binası Ve Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
660143869	(SN:7760233) KAYSERİ SEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17383.87	17383.87	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 29-04-2022	-

1 / 2

						28750	
--	--	--	--	--	--	-------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **MnKnWUV8NjmN** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

15804 ada 2 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-5-2022-09:31



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15804/2
Taşınmaz Kimlik No:	121283857	AT Yüzölçüm(m2):	10339.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAĞPINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1799	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kıstıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Melikgazi - 12-03-2010 15:29 - 5362	-
Beyan	Toprak Tarım Reformu na tapu kayıt örneği gönderilmiştir.(Şablon: 3083 Sayılı Kanun Gereği Kayıt Örneği Gönderilen Taşınmaza Ait Belirtme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL	Melikgazi - 12-03-2010 15:29 - 5362	-

1 / 2

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
--	--	----------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
660143871	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10339.00	10339.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 29-04-2022 28750	-

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

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

2 / 2

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

Taşınmazlara yönelik 27.04.2022 tarihli takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiş olup söz konusu belgelere göre konu taşınmazlara yönelik son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazlar Bağpınar Mahallesi'nde konumlu olup yakın çevresi genellikle konut dışı kentsel çalışma alanı, tarım alanı ve yerleşik konut alanı olarak planlanmıştır.

Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

15804 ada, 1 parsel

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Kayseri İl Bütünü Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı

15804 ada, 2 parsel

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Kayseri İl Bütünü Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı

Plan Notları

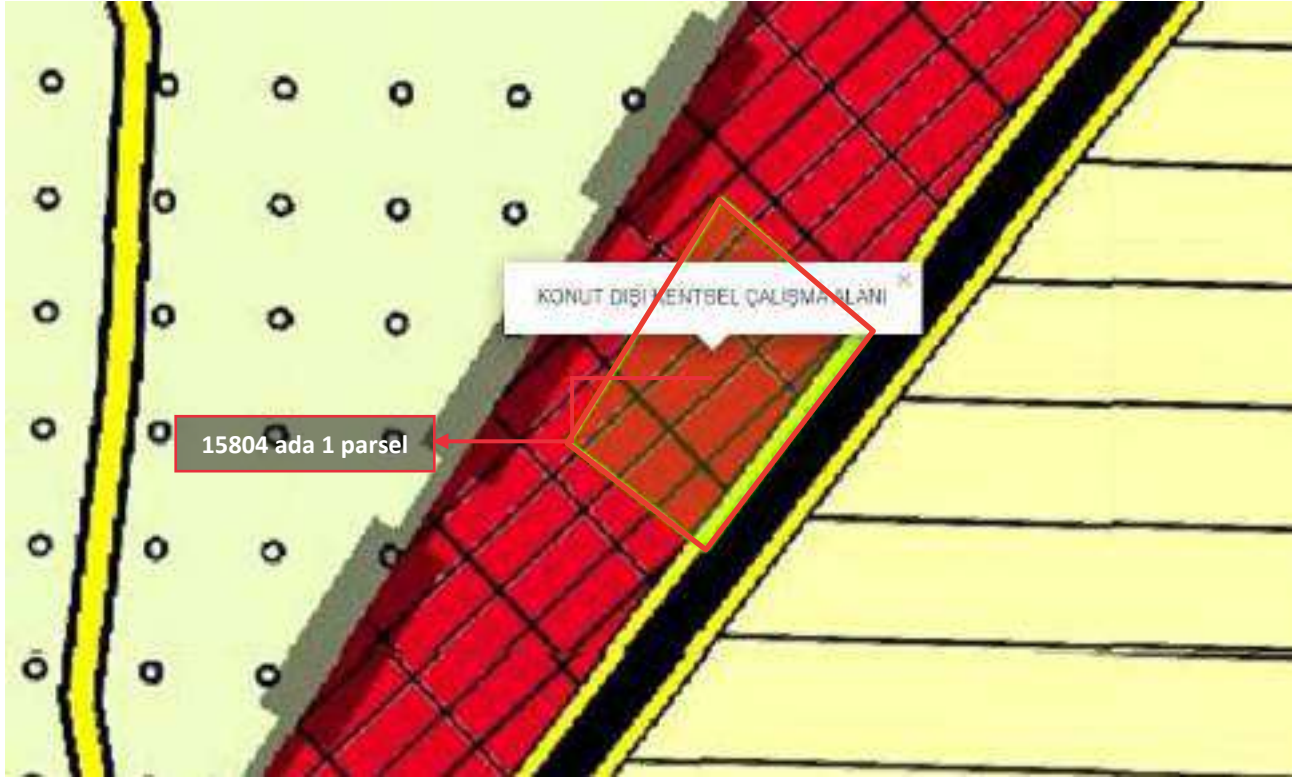
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

- Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır. Bu alanlarda konaklama tesisleri yapılabilmesi için 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda bu amaçla değişiklik yapılarak konut dışı kentsel çalışma kullanımdan çıkarılması gerekir.

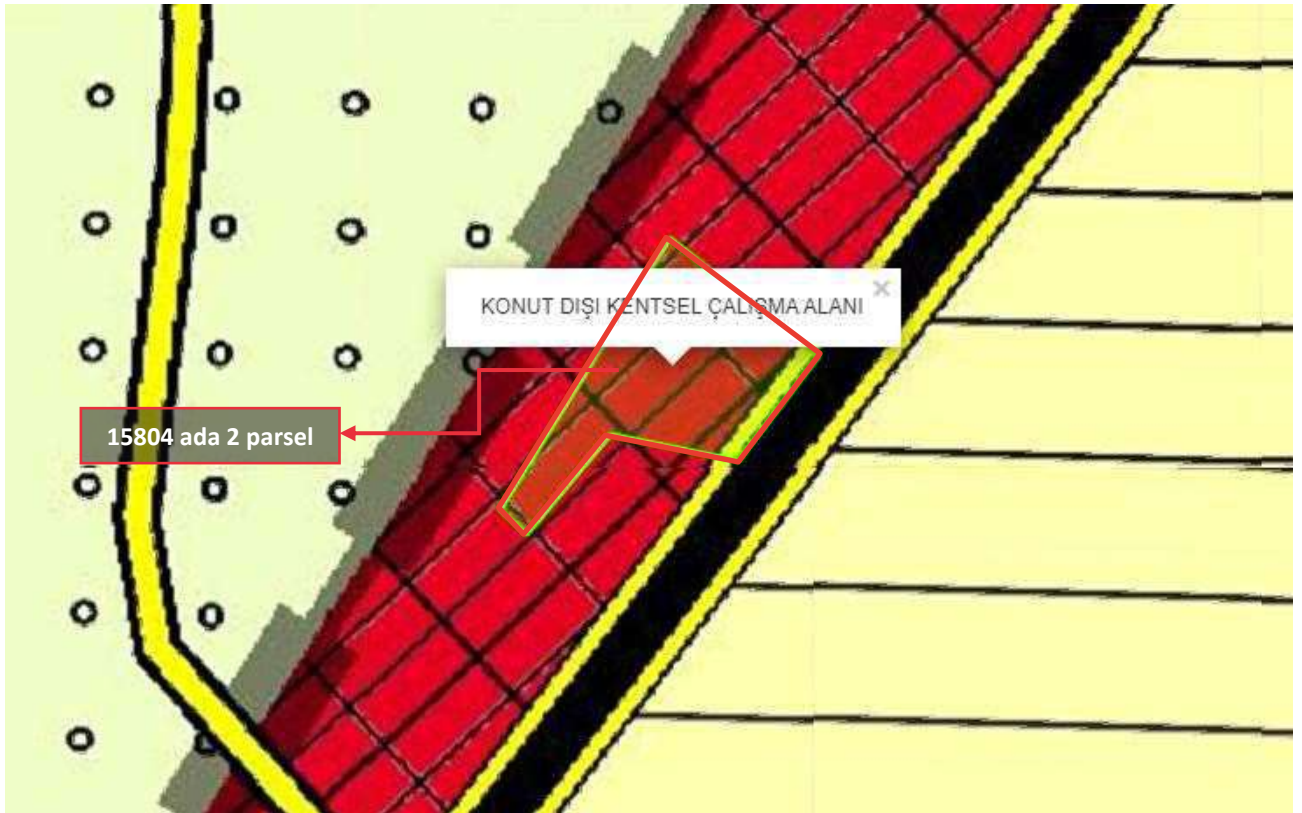
Bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- İnşaat alanı katsayısı; yakın çevresindeki yapılaşma koşulları, zemin yapısı, bölgenin özellikleri ve gereksinimler de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Yapı yüksekliği, inşaatın teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.
- Konut dışı kentsel çalışma alanı içinde kalıp, karayolundan cephe alan parseller karayolunun sürekli giriş ve çıkışlarla bölünmemesi amacıyla ön cephelerinde servis yolu, arka cephelerinde de tampon görevi görecek yeşil alan oluşturmak zorundadır. Yine bu alanlarda görsel kirliliğin önlenmesi amacıyla kent prestijine değer katacak cephe düzenlemeleri yapılacaktır.

15804 ada, 1 parsel



15804 ada, 2 parsel



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

Kayseri Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, 133 ada 8-10 no. no.lu parselin; 3402 Sayılı Kanun'un 22/A maddesine istinaden yenileme işlemi sonucunda 15804 ada 1 parsel ve 15804 ada 2 parsel numarası ile adlandırıldığı, tescil işleminin 29.04.2022 tarihinde gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.

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

Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmadığı öğrenilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelere göre, Bağpınar Mahallesi'nde konumlu 15804 ada 2 parsel değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelere göre, Bağpınar Mahallesi'nde konumlu 15804 ada 1 parsel değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde 2 adet betonarme yapı bulunup söz konusu taşınmazın "1 Adet Kantar Binası ve 1 Adet Çiftçi Dinlenme Binası" niteliğinde olduğu müşteriden temin edilen, 26.05.2022 tarih, saat 09.31 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre tespit edilmiştir. Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamıştır. Söz konusu yapıların kadastral paftasına işlendiği tespit edilmiş olup değerlendirme çalışması kapsamına alınmıştır. Ayrıca söz konusu yapıların kadastral paftasında toplamda 3 adet yapı bulup olup mahallinde yapılan incelemelerde tespit edilemeyen diğer 1 adet yapı değerlendirme kapsamına alınmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Söz konusu parseller üzerinde yeni yapı inşa edilmesi durumunda söz konusu kanuna tabi olacaktır.

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

Bağpınar Mahallesi'nde konumlu, 15804 ada 2 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta 15804 ada 1 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 2 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 parsel üzerindeki yapılar kadastral paftasına işli durumda olup taşınmazın fiili durumu ve tapu niteliği birbiri ile uyumlu durumdadır. Bu doğrultuda söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik ilgili belediyede arşiv dosyası bulunmamakla birlikte herhangi bir enerji verimlilik sertifikasına rastlanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik ilgili belediyede arşiv dosyası bulunmamakla birlikte taşınmazların tapu kayıtlarında da herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

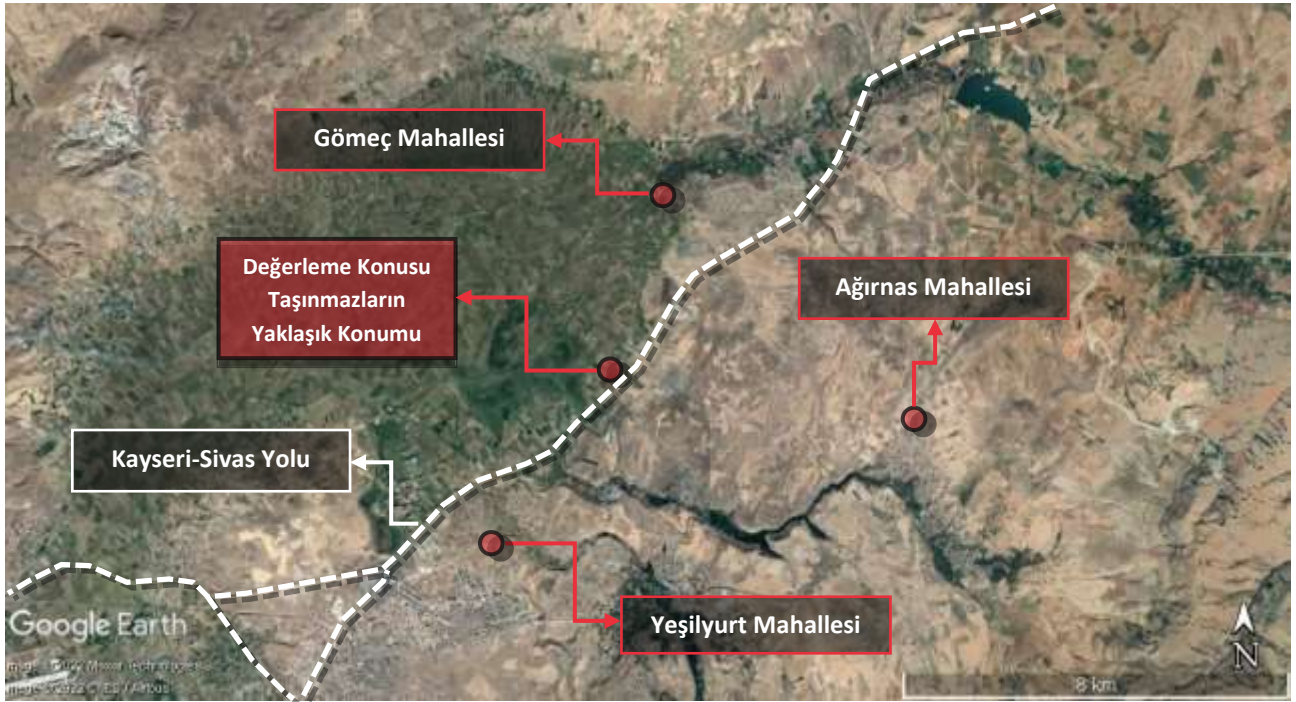
Gayrimenkullerin açık adresi: Bağpınar Mahallesi, Sivas Yolu Üzeri, 15804 ada, 1 ve 15804 ada 2 no.lu parseller Melikgazi/Kayseri

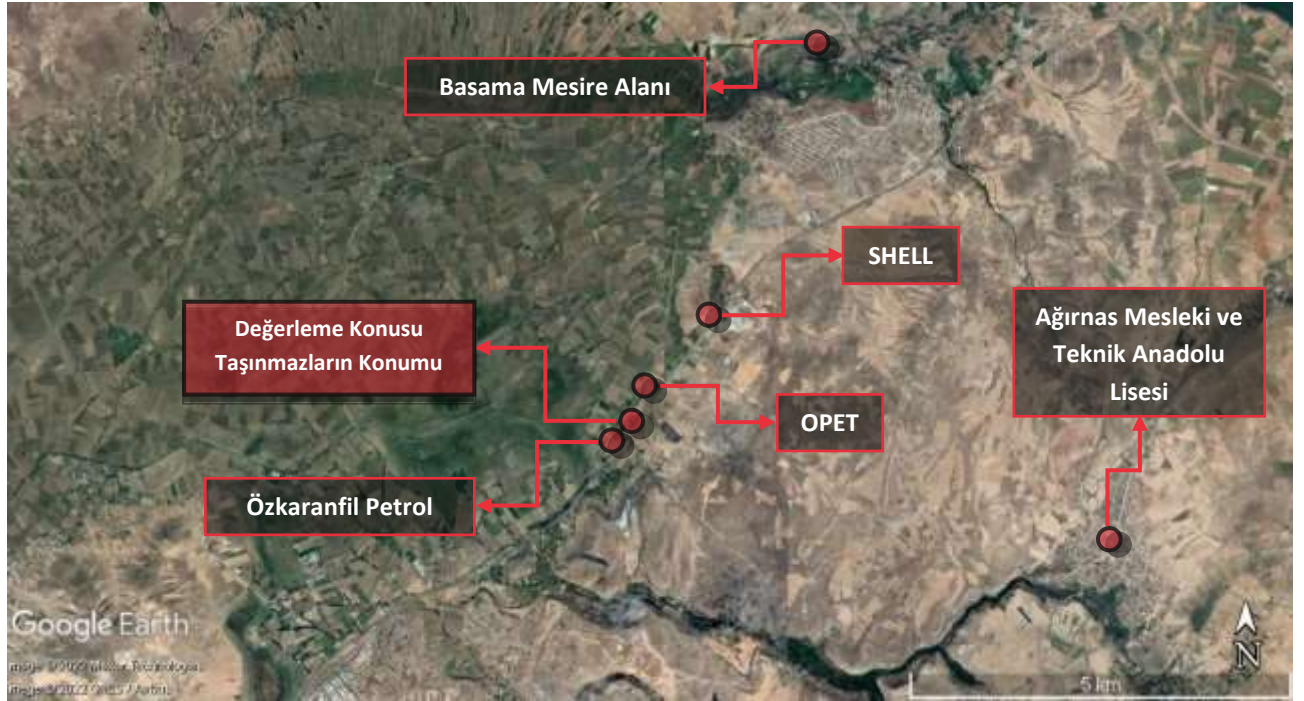
Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Bağpınar Mahallesi'nde konumludur. Bağpınar Mahallesi'nin kuzeyinde Gömeç, güneyinde Yeşilyurt, batısında Buğdaylı, doğusunda Ağırnas Mahallesi bulunmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu Bağpınar Mahallesi'nin insan yoğunluğu düşük düzeyde olup bölge halkının geçim kaynağının genel itibarıyla tarım ve hayvancılık faaliyetlerinden sağladıkları bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada, 1-2 parselin batısından demiryolu hattı geçmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar 15804 ada 1-2 parsellerin zeminlerinin çoğunluğu kesme taş ile kaplı olduğundan tarımsal faaliyet yapmak mümkün değildir. Söz konusu kesme taşların sökülmesi ve toprağın tekrar işlenebilir hale gelmesinin ek bir maliyet ve süre yaratacağı düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar 15804 ada 1-2 parseller Kayseri-Sivas yoluna cephelidir. Taşınmazların yakın çevresinde Akpet Ünlüler Petrol, Özkaranfil Petrol, Opet ve Gömeç Tren İstasyonu bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Melikgazi ilçe merkezi	16,00 km
Kayseri il merkezi	20,00 km
Kayseri Havalimanı	24,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Bağpınar Mahallesi, 15804 ada 1-2 no.lu parsellerdir.

15804 ada 1 parsel

Değerleme konusu taşınmaz 15804 ada 1 parsel düz bir topoğrafyaya ve çokgen forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi yaklaşık 540 m dir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 2 adet tek katlı betonarme yapı bulunduğu mevcut durumda yapılan incelemelerde tespit edilmiştir. Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamakla birlikte yapıların kadastral paftasına işlendiği tespit edilmiş olup değerlendirme çalışması kapsamına alınmıştır. Söz konusu yapılar kadastral paftalarına göre toplamda 134,9 m² inşaat alanına sahiptir. Mevcut durumda yapılan incelemelere göre söz konusu yapıların, kadastral paftaları ile uyumlu oldukları tespit edilmiştir.

Değerleme çalışmasında, 15804 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapıların içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Binaların iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.



Değerleme konusu taşınmazın kadastral paftasına göre üzerinde bulunan yapıların alansal dağılımını gösteren özet tablo aşağıdaki gibidir. Tabloda yer alan Yapı 3 mevcut durumda yapılan incelemelerde tespit edilememiş olup değerleme kapsamına alınmamıştır.

Bina Adı	Kadastral Pafta Alanları (m ²)	Yasal Alan(m ²)
Yapı 1	45,74	45,74
Yapı 2	89,16	89,16
Yapı 3	72,52	-
Toplam	253,17	134,9



Ana taşınmazların zemininin yaklaşık 21.000,00 m² alana sahip kısmı kesme taş kaplama uygulamalı olup kalan kısımlarında toprak alan bulunmakla birlikte herhangi bir zemin uygulaması mevcut değildir.

15804 ada 2 parsel

Değerleme konusu taşınmaz 15804 ada 2 parsel düz bir topoğrafyaya ve çokgen forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi yaklaşık 500 m dir.

Değerleme konusu taşınmaz, mevcut durumda yapılan incelemelere ve müşteri tarafından temin edilen TAKBİS belgesine göre tarla niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Aşağıdaki tablo değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 parsel üzerinde bulunan ve yasal durum değerinde dikkate alınan 2 adet tek katlı betonarme yapı için düzenlenmiştir.

Yapı Niteliği	1 Adet Kantar Binası ve 1 Adet Çiftçi Dinlenme Binası
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Değerleme Konusu Yapıların Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	Yapı 1: 45,74 m ² (Yasal alan) Yapı 2: 89,16 m ² (Yasal alan)
Yaşı	Yaklaşık 37 Yıl
Dış Cephe	Beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Mevcut değil

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

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

Kullanım Amacı	1 Adet Kantar Binası ve 1 Adet Çiftçi Dinlenme Binası
Alanı	Yapı 1: 45,74 m ² (Yasal alan) Yapı 2: 89,16 m ² (Yasal alan)
Zemin	Mermer
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Ampul aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapının yasal evrakları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapının yasal evrakları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada, 1 no.lu parselin Sivas Yolu'na yaklaşık 160 m; 15804 ada, 2 no.lu parselin Sivas Yolu'na yaklaşık 65 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların ulaşılabilirliği oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik olarak düz bir zeminde konumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların zeminlerinin çoğunluğu kesme taş ile kaplı olduğundan tarımsal faaliyet yapmak mümkün değildir. Söz konusu kesme taşların sökülmesi ve toprağın tekrar işlenebilir hale gelmesi ek bir maliyet ve süre yaratacaktır.
- Değerleme konusu taşınmazları batısından demiryolu hattı geçmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 ve 15804 ada 2 parselin konumlu olduğu Bağpınar Mahallesi'nin yakın çevresi tarımsal ve ticari faaliyetler için tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** kullanılmıştır. Bununla birlikte pazar yaklaşımı parsellerin yalnızca arazi değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 15804 ada 1 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arazi/Arsa Emsalleri / Satış

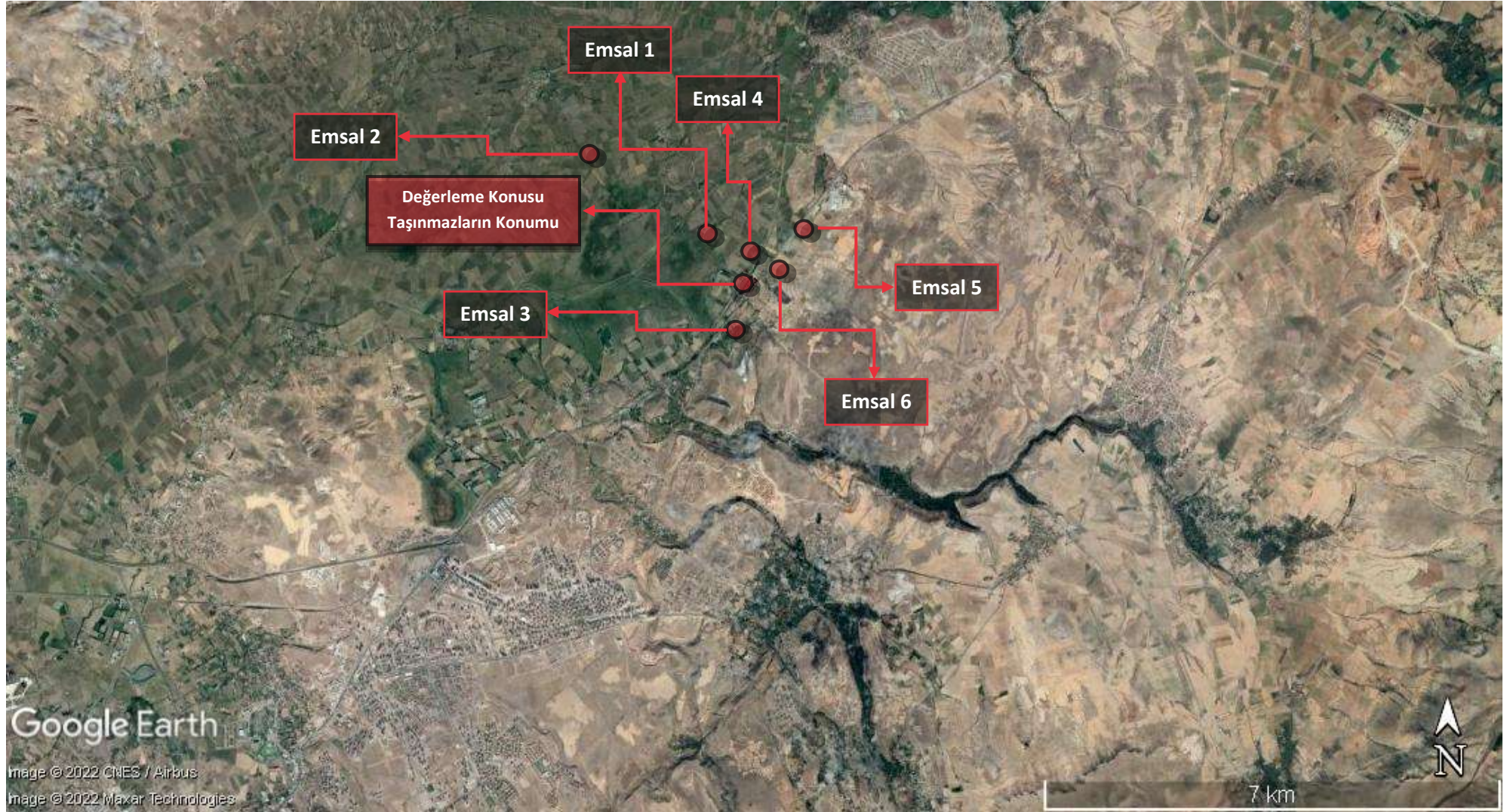
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Güler Gayrimenkul 0 (536) 980 06 16	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Konut	E: 0,60	Satılmış (1,5 yıl önce)	800	160.000	200	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın Sivas yoluna cephesi bulunmamaktadır.
2	Golden House Gayrimenkul Danışmanlığı 0 (531) 357 14 47	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (5 ay önce)	1.000	250.000	250	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazın Sivas yoluna cephesi bulunmamaktadır. *Emsal taşınmaz piyasa koşullarının üzerinde bedelle satılmıştır.
3	STFH Emlak Gayrimenkul Danışmanlık	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	2.100	498.000	237	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazın Sivas yoluna cephesi bulunmamaktadır.
4	Sahibinden satılık 0 (538) 741 00 38	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	-	Satılık	4.000	1.250.000	313	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazın Sivas yoluna cephesi bulunmamaktadır. *Emsal taşınmaz 1/25.000 ölçekli "Kayseri İl

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
									Bütünü Nazım İmar Planı" kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejantında kalmaktadır.
5	Mizan Emlak 0 (535) 718 90 59	Gömeç Mahallesi'nde konumlu	Lojistik Tesis Alanı	-	Satılık	10.130	3.000.000	296	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazın Sivas yoluna cephesi bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Bağpınar Mahallesi'nde ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazlar ile benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, bölgedeki tarım alanı imarlı taşınmazların birim satış değerinin 220-250 TL/m², konut imarlı taşınmazların birim satış değerinin 500-600 TL/m², ticari imarlı taşınmazların birim satış değerinin 600-700 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların 1/25.000 ölçekli imar planları kapsamında konut dışı kentsel çalışma alanı lejantında olması, ana yola cepheli olması gibi durumları göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların birim satış değerinin 300-315 TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Arazi/Arsa Emsalleri / Satış



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	200,00	250,00	237,00	312,50	296,00
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	100%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	35%	35%	0%	5%
	Yapılaşma Hakkı	-25%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		280	309	293	313	311

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
15804 ada 1 parsel	17.383,87	300	5.215.000
15804 ada 2 parsel	10.339,00	315	3.255.000
TOPLAM DEĞERİ			8.470.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 15804 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	79 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu	Kayseri	İmalathane Binası (Betonarme Karkas) (Ortalama Tipte)	2022	-	1.266,47 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
15804 ada 1 parsel	17.383,87	300	5.215.000
TOPLAM DEĞERİ			5.215.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Toplam Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
2 Adet Betonarme Bina	134,90	2.000	40%	161.880
TOPLAM DEĞERİ				161.880

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	5.215.000 TL
Bina Değeri	161.880 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	5.376.880 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	5.375.000 TL

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak değerlendirme konusu taşınmazlar için “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 parsel için %18, 15804 ada 2 parsel için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500- 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda değerlendirme konusu taşınmazın tapu belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 2 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 1 no.lu parsel üzerindeki yapılar kadastral paftasına işli durumda olup taşınmazın fiili durumu ve tapu niteliği birbiri ile uyumlu durumdadır. Bu doğrultuda söz konusu taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 15804 ada 2 parsel ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 sayılı kanunun 13. Maddesine göre beyan kaydı bulunmaktadır. 3083 sayılı Kanun'un 13. Maddesinin 5 yıllık süresi dolduğundan söz konusu taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (15804 ada 2 parsel)	3.840.900
Maliyet Yaklaşımı (15804 ada 1 parsel)	6.342.500

Bu değerlendirme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate

alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bununla birlikte pazar yaklaşımı parselleri yalnızca arazi değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 15804 ada 1 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 15804 ada 1 parsel için maliyet yaklaşımıyla, 15804 ada 2 parsel için pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	8.630.000.-TL	Sekizmilyonaltıyüzotuzbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	10.183.400.-TL	Onmilyonyüzseksenüçbindörtüyüz.-TL	

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

- | | |
|---|---|
| 1 | Tapu Belgesi |
| 2 | Takyidat Belgesi |
| 3 | İmar Durumu |
| 4 | Fotoğraflar |
| 5 | Özgeçmişler |
| 6 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |

Ek 1: Tapu Belgesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

15804 ada 1 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-5-2022-09:31



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15804/1
Tasınmaz Kimlik No:	121283856	AT Yüzölçümü(m2):	17383,87
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAĞPINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1777	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	Bir Adet Kantar Binası Ve Bir Adet Çiftçi Dinlenme Binası Ve Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
660143869	(SN:7760233) KAYSERİ GİKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17383,87	17383,87	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 29-04-2022	-

1 / 2

						28750	
--	--	--	--	--	--	-------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MnKnWUV8NJmN kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

15804 ada 2 parsel

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-5-2022-09:31



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	15804/2
Taşınmaz Kimlik No:	121283857	AT Yüzölçümü(m2):	10339.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAGPINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1799	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıttır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Melikgazi - 12-03-2010 15:29 - 5362	-
Beyan	Toprak Tarım Reformu na tapu kayıt örneği gönderilmiştir. (Şablon: 3083 Sayılı Kanun Gereği Kayıt Örneği Gönderilen Taşınmaza Ait Belirtme)	(SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL	Melikgazi - 12-03-2010 15:29 - 5362	-

1 / 2

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
--	--	----------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
660143871	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10339.00	10339.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili 29-04-2022 28750	-

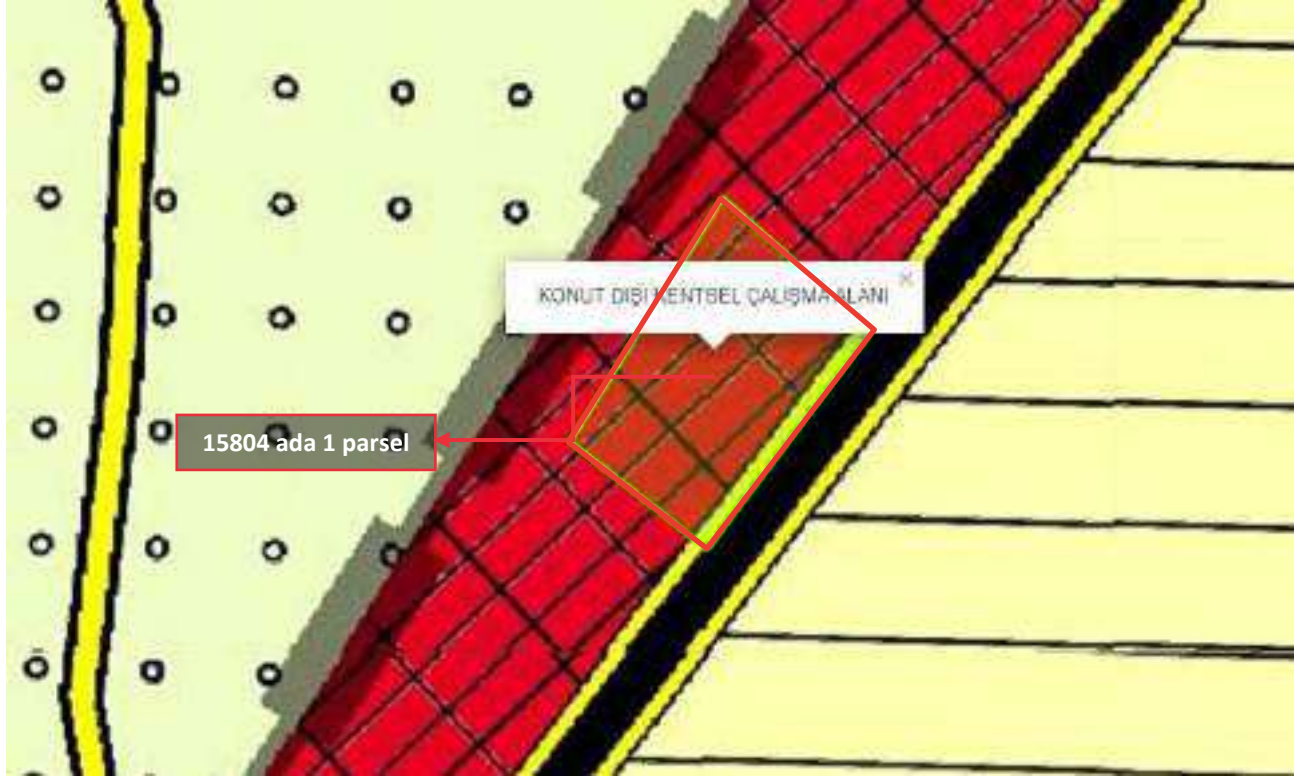
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

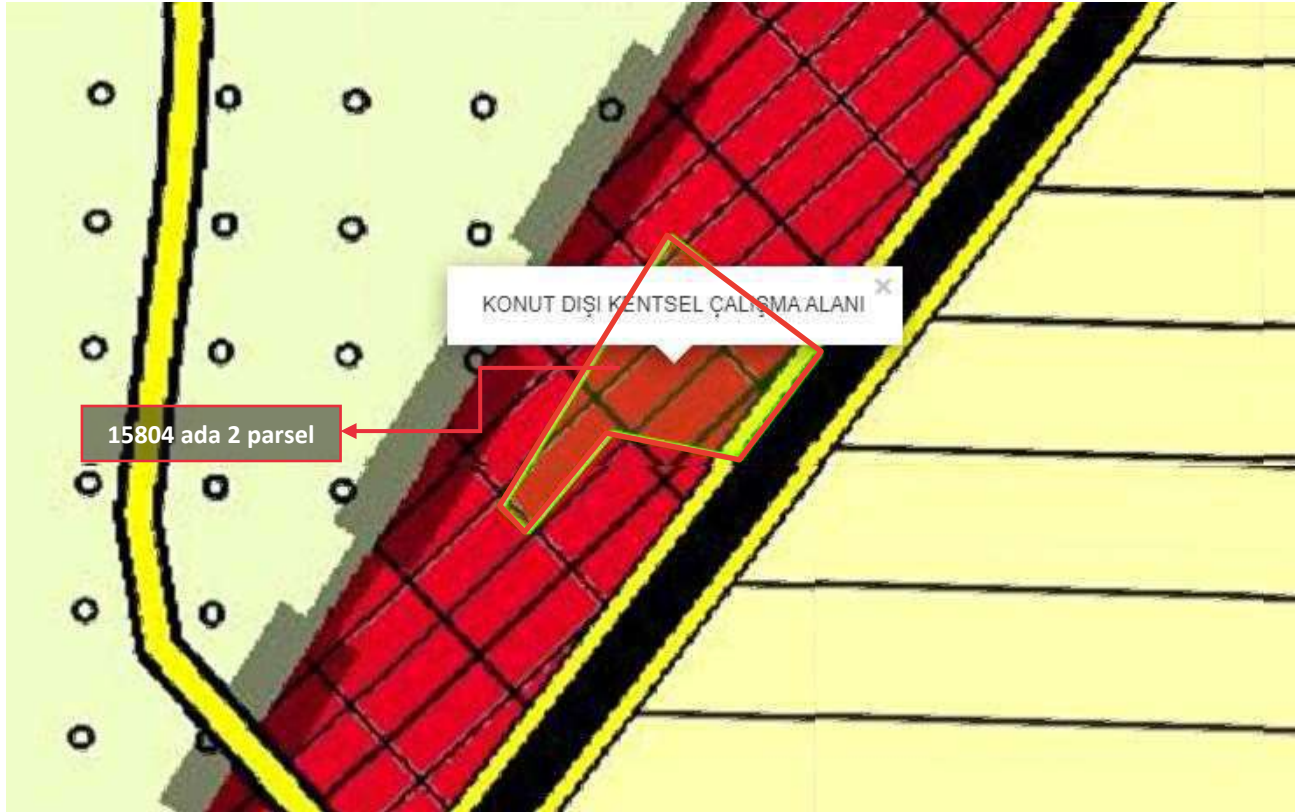
2 / 2

Ek 3: İmar Durumu

15804 ada, 1 parsel



15804 ada, 2 parsel



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN				
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994				
Mesleği	Mimar				
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı				
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018				
İş Tecrübesi	09.2020- ...	TSKB	Gayrimenkul	Değerleme	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı, No:911341				
Yabancı Diller	İngilizce				

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen Yörük		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2013		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı, No:404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



CS CamScanner ile tarandı



Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913.)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772.)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul

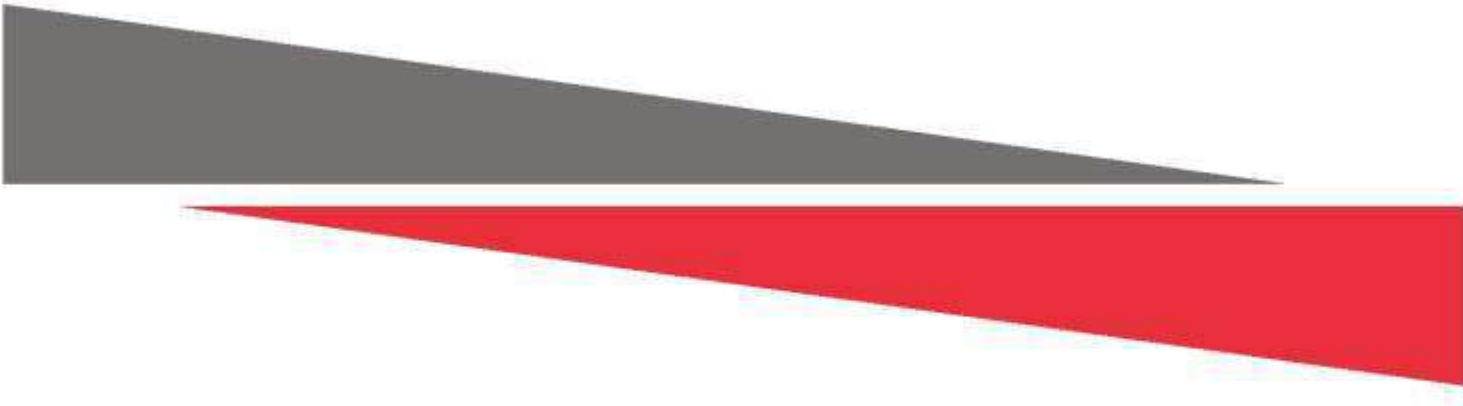
1 Adet Fabrika

Değerleme

Melikgazi / Kayseri

Raporu

2022C123 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Melikgazi’de konumlu olan “**1 Adet Fabrika**”nın pazar değerine yönelik 2022C123 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 32.215,98 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 6.936 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	46.495.000.-TL	Kırkaltımilyondörtüyüzdoksanbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	54.864.100.-TL	Ellidörtmilyonsekiyüzaltmışdörtbinyüz.-TL	

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	45

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Mimarsinan Mahallesi, 1. Cadde, No:3 Melikgazi / Kayseri		
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8102 ada, 26 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	32.215,98 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı	E: 0,70	H _{maks} : Teknoloji gereği
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 1	Yapım yılı: 2018	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika		
İNŞAAT ALANI	6.936 m²		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,50		
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	22,2 Yıl		
ARSA BİRİM DEĞERİ	650 TL/m²		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı		
RAPOR TARİHİ	27.05.2022		
DEĞER TARİHİ	30.04.2022		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	46.495.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	54.864.100.-TL		

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C123 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8102 ada 26 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8102 ada 26 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

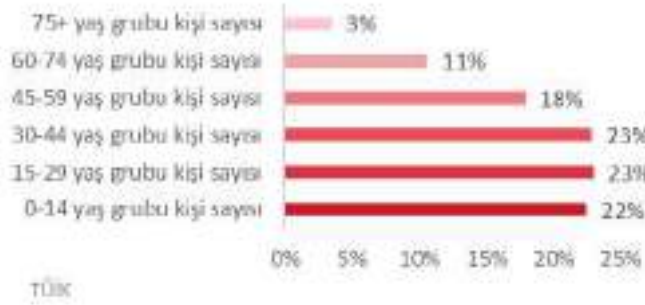
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

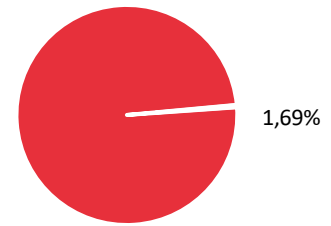
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



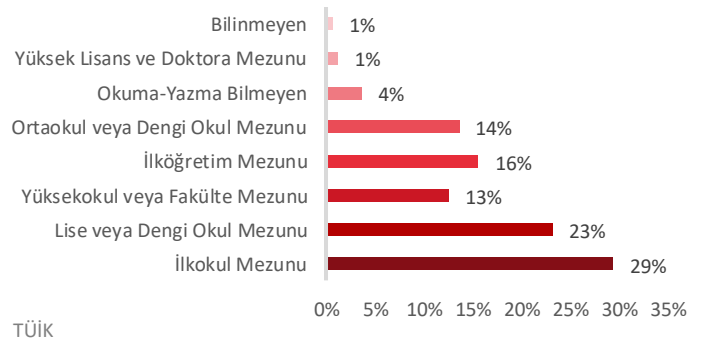
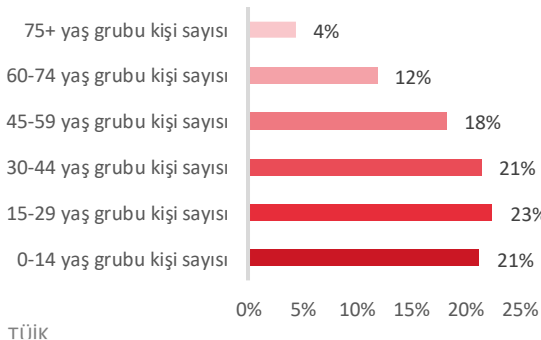
Kayseri

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

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



■ Ülke Nüfusu-Kayseri Nüfusu ■ Kayseri Nüfusu

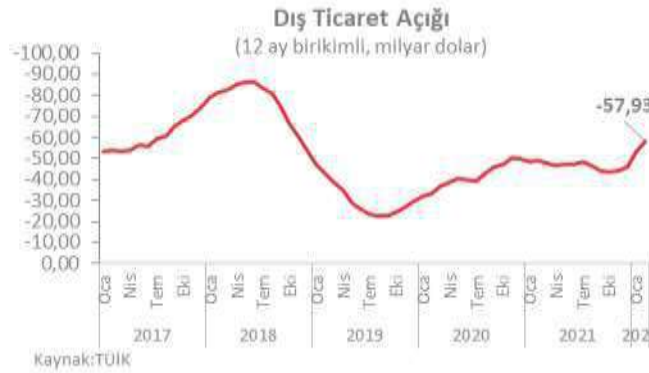


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Melikgazi
Mahallesi	Mimarsinan
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	8102
Parsel No	26
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Prefabrik Tek Katlı Fabrika Binası ve İdari Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	32.215,98 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketine ait 1229144/3429217 ve 2200073/3429217 olmak üzere iki hisse bulunmakta olup iki hissenin toplamı 1/1 olmaktadır. Bu doğrultuda taşınmazın tam mülkiyetle Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.10 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınmasın zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Şablon: 5807 S.K. 4. maddesine göre beyan) (14.03.2016 tarih ve 9204 yevmiye no)
- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nu 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (17.10.2018 tarih ve 41382 yevmiye no)*
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınmasın zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Şablon: 5807 S.K. 4. maddesine göre beyan) (17.10.2018 tarih ve 41382 yevmiye no)

*Madde 18: Katılımcılara arsa tahsisi. Bakanlık tarafından çıkarılacak yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyet tarafından yapılır. Bakanlık gerekli gördüğü takdirde, OSB'de yer tahsis edilecek özel ya da tüzel kişilerin temel vasıfları ile iştigal konularını kuruluş protokolünde belirleyebilir. Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması halinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Ancak, arsa tahsis veya satışı yapılan firmanın tasfiyesi halinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

7786-1: Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti halinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır. (Ek fıkra: 23/10/2008-5807/4 md.) Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına “taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. OSB’lerde yer alacak sanayi kuruluşlarının müşterek yararlarına yönelik hizmet vermek üzere, Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı, Sosyal Sigortalar Kurumu, Türk Standartları Enstitüsü, Posta İşletmesi Genel Müdürlüğü, T. Telekomünikasyon A.Ş., Türk Patent Enstitüsü, müteşebbis heyette temsil edilen oda gibi kurum ve kuruluşlara müteşebbis heyet tarafından mülkiyeti OSB’de kalmak üzere arsa tahsis edilebilir.

Şerhler Hanesinde;

- Geri alım hakkı: 4.971.451,16 TL bedel karşılığında. (17.10.2018 tarih ve 41382 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, “Üçüncü kişilere Kayseri Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi’nden uygunluk şartı aranacaktır.” açıklamalı beyan kaydı bulunmakta olup herhangi bir devir işleminde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Bunun yanı sıra değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki fabrika yapısının tamamlandığı ve mevcut durumda çalıştığı tespit edildiğinden dolayı 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nun 18. maddesinin ve geri alım hakkının, taşınmazın alım satımına herhangi bir engel oluşturmayacağı düşünülmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	8102/26
Taşınmaz Kimlik No:	101609003	AT Yüzölçümü(m2):	32215.98
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİMARŞINAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	169/16747	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Prefabrik tek katlı Fabrika Binası ve İdari Binası ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Şablon: 5807 S.K. 4. Maddesine Göre Beyan)		Melikgazi - 14-03-2016 08:57 - 9204	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
444918997	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1229144/3 429217	11547.27	32215.98	İfraz İşlemi (TSM) 12-09-2018 35656	-
451232876	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	2200073/3 429217	20668.71	32215.98	Satış 17-10-2018 41382	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Melikgazi - 14-03-2016 08:57 - 9204	
Serh	Geri Alım Hakkı: 4971451.16 TL . bedel karşılığında.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2368346) KAYSERİ MİMARŞINAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:5400084558	Melikgazi - 17-10-2018 16:23 - 41382	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve	KAYSERİ ŞEKER	(SN:2368346) KAYSERİ MİMARŞINAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL	Melikgazi - 17-10-2018 16:23 -	

2 / 3

	temlik edilemez	FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	KİŞİLİĞİ VKN:5400084558	41382	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Melikgazi - 17-10-2018 16:23 - 41382	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4evYMB5XB2- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Mimarsinan OSB Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, konu taşınmazın yakın çevresinin sanayi alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Mimarsinan OSB Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

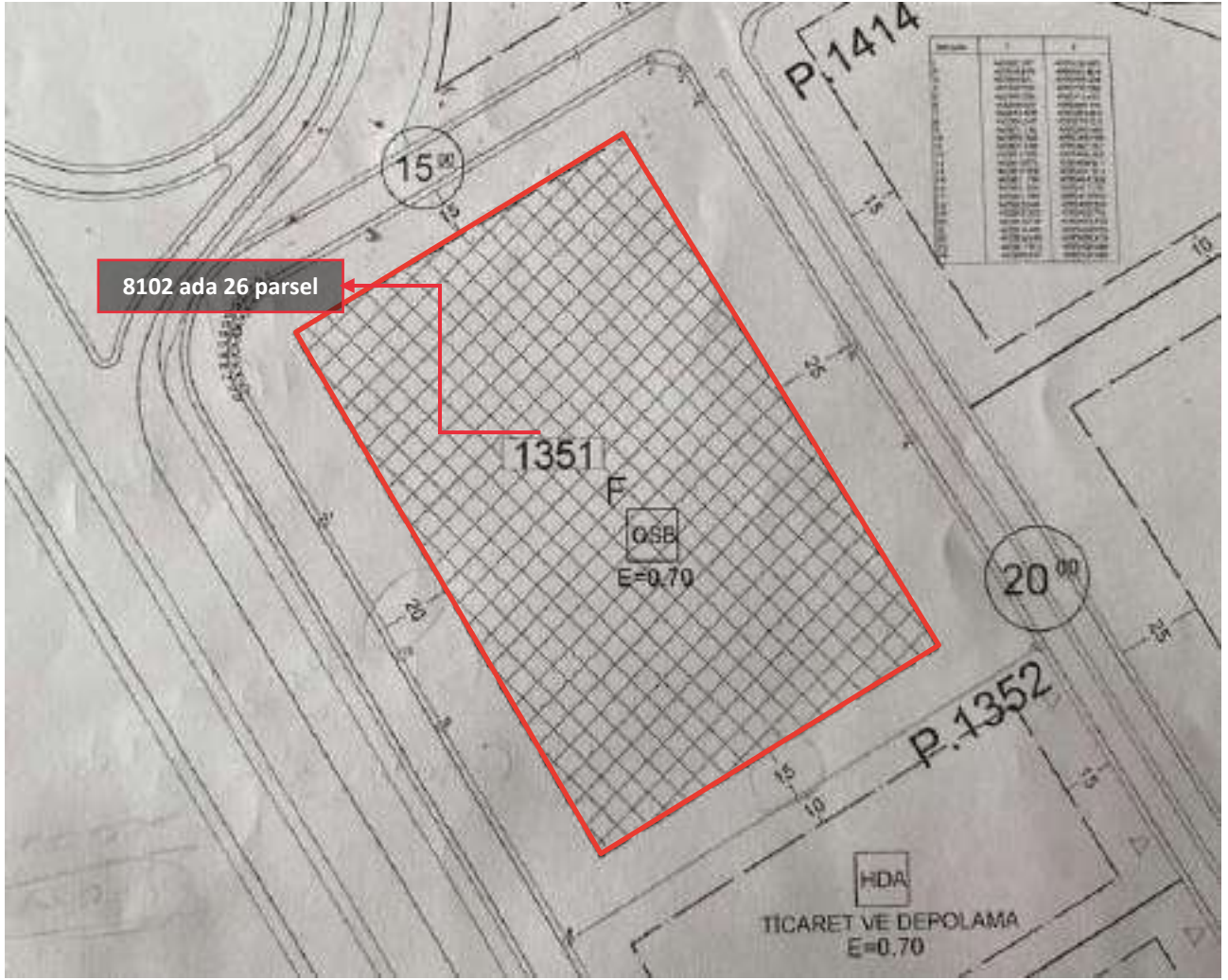
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 05.05.2020

Lejandi: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,70
- H_{maks}: Teknoloji gereği
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön cephe mesafesi: 25,00 m, yan cephe mesafesi: 15,00 m, arka cephe mesafesi: 20,00 m



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

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Melikgazi OSB Müdürlüğünde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	20	6.937,46	Yeni Yapı	Zemin kat inşaat alanı: 6.575,56 m ² Birinci kat inşaat alanı: 361.90 m ²
Yapı Ruhsatı	29.12.2010	1	8.578,50	Yeni Yapı	Sanayi: 8.578,50 m ²
Yapı Ruhsatı	12.02.2016	16-05	6.576,00	Yeniden	Sanayi: 6.576,00 m ²
Yapı Ruhsatı	08.09.2017	17-69	6.936,00	Tadilat	Sanayi: 6.936,00 m ²
Yapı Ruhsatı	26.06.2018	18-63	6.936,00	İsim Değişikliği	Sanayi: 6.936,00 m ²
Yapı Ruhsatı	26.06.2018	18-64	195,00	İstinat Duvarı	Bina dışı yapılar: 195,00 m ²
Yapı Kullanma İzni	02.03.2016	16-05	6.576,00	Yeni Yapı	Sanayi: 6.576,00 m ²
Yapı Kullanma İzni	18.07.2018	18-37	6.936,00	Yeni Yapı	Sanayi: 6.936,00 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi, Süratli Sokak, No: 6, İç Kapı No: 26 Melikgazi/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Pronorm Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 08.09.2017 onay tarihli "Mimari Proje", 08.09.2017 onay tarihli "Yapı Ruhsatı" ve 18.07.2018 tarih, 18-37 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik takyidat kayıtlarında ve OSB müdürlüğündeki arşiv dosyasında herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

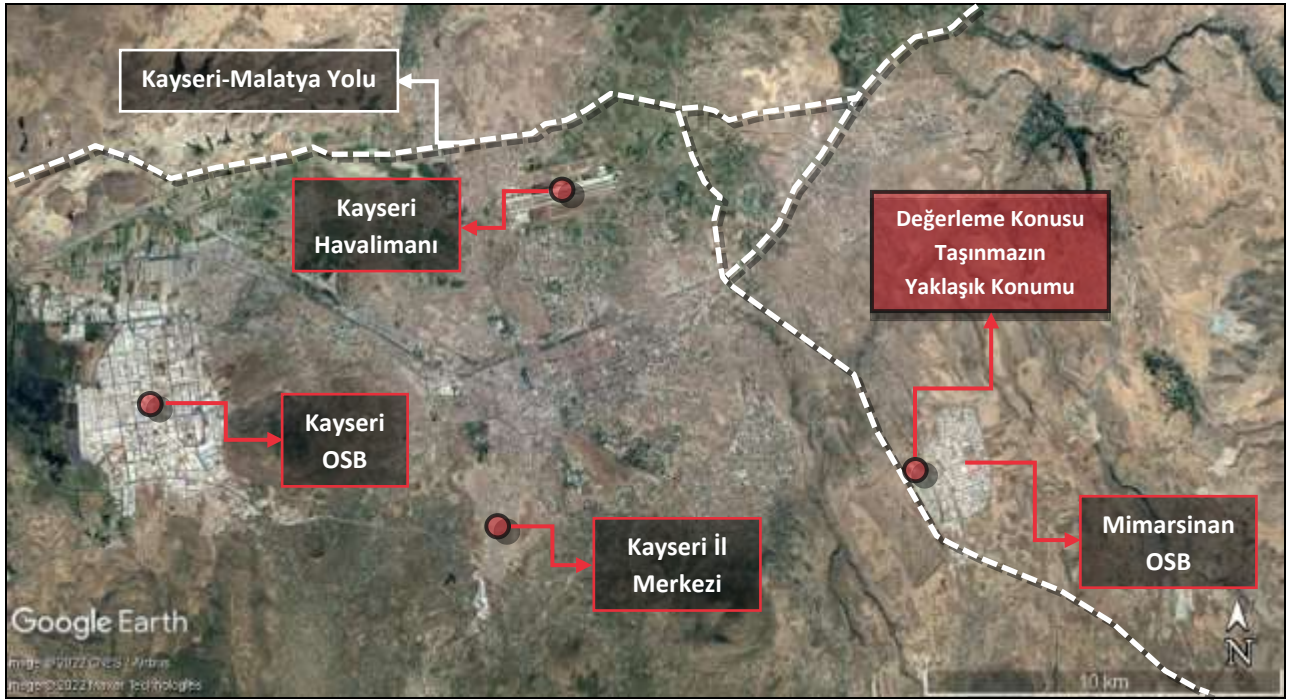
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

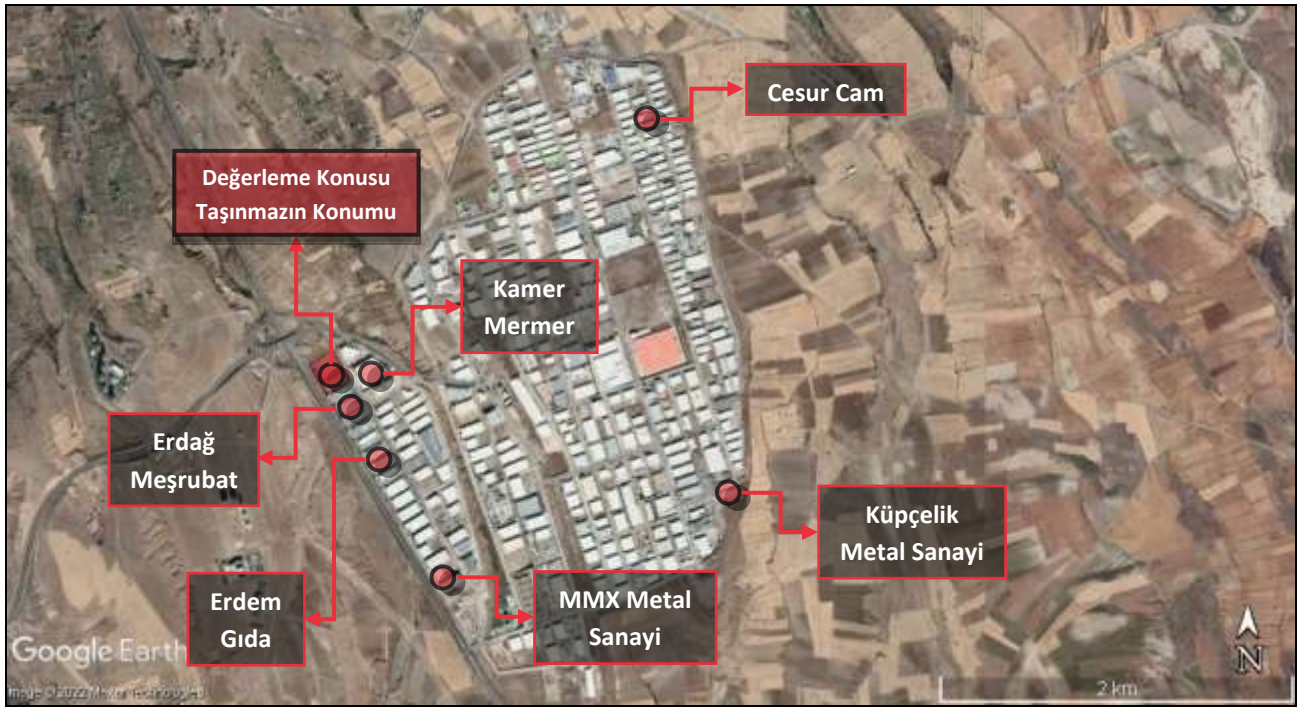
Gayrimenkulün açık adresi: Mimarsinan Mahallesi, Mimarsinan OSB, 1. Cadde, No:3 Melikgazi/Kayseri

Değerleme konusu taşınmaz Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi'nde konumludur. İlçenin kuzeyinde Kocasinan, güneyinde Develi ve Talas, batısında Hacılar, doğusunda Bünyan ilçesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Mimarsinan OSB içerisinde konumlu olup sanayi yatırımlarının yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Mimarsinan OSB, Kayseri'nin önemli üretim, ihracat ve istihdam merkezlerinden biri olup 1998 yılında 450 hektar büyüklüğünde bir alanda konumludur. OSB içerisinde toplamda 368 sanayi parseli bulunmakta olup çoğunlukla gıda olmak üzere yapı malzemesi, makine, metal, plastik sektörleri yoğunlaşmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz Mimarsinan OSB içerisinde, Kayseri-Malatya yoluna yakın konumda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Ak-Pa Gıda, Erdağ Meşrubat, Hicret Gıda ve Nurlular Gıda gibi fabrikalar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kayseri-Malatya yolu	0,20 km
Melikgazi ilçe merkezi	15,00 km
Kayseri il merkezi	16,50 km
Kayseri Havalimanı	18,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

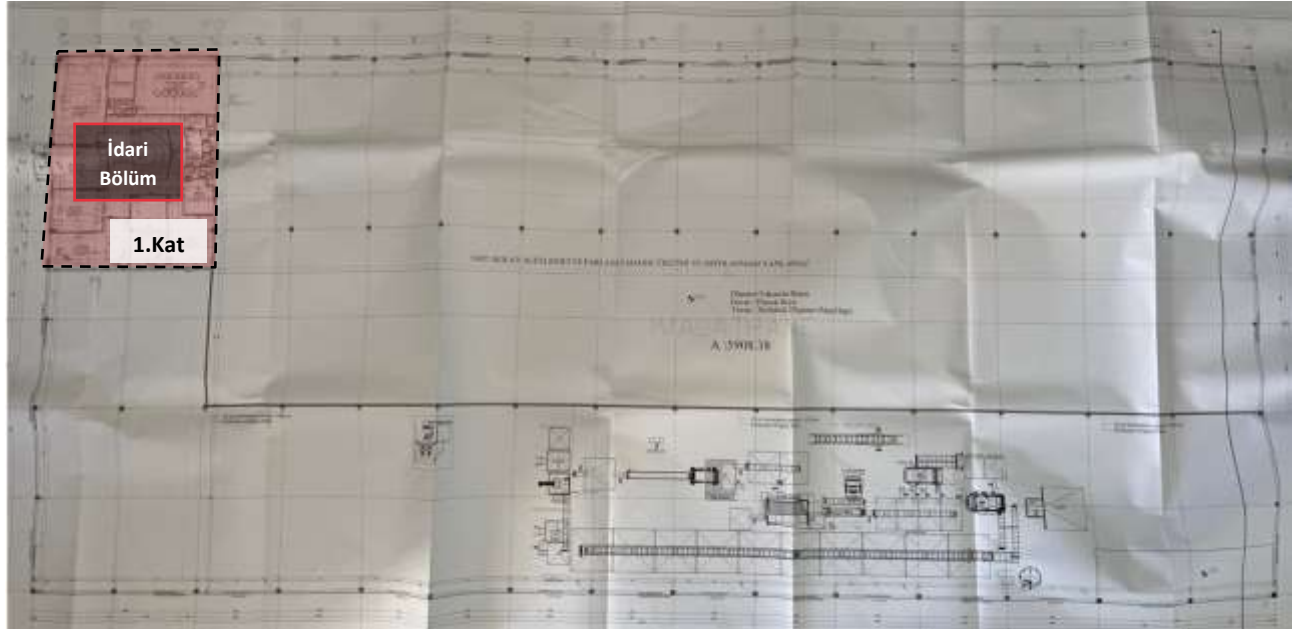
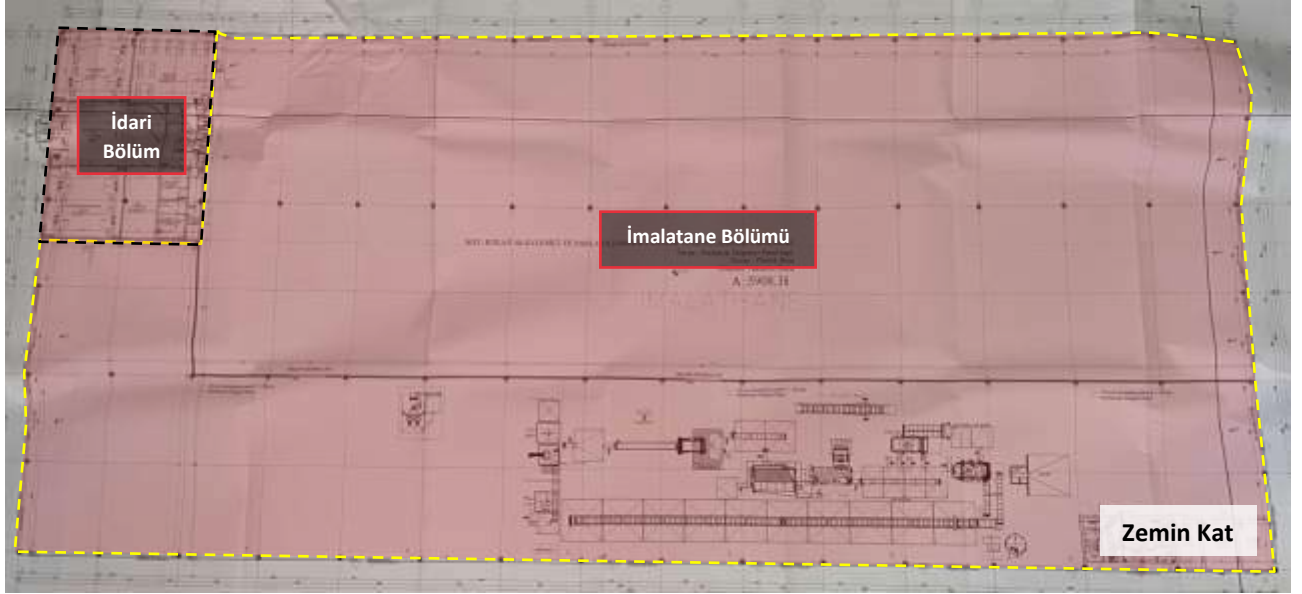
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi'nde konumlu 8102 ada 26 no.lu parseldir.

Değerleme konusu taşınmaz düzgün çokgen formda ve topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip arsa üzerinde konumludur. Değerleme konusu ana taşınmaz 32.215,98 m² alana sahiptir. Taşınmaza giriş 1. cadde üzerinden sağlanmaktadır.





Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunan fabrika, yapı kullanma izin belgesine göre 6.936 m² brüt kapalı alana sahiptir. Fabrika binası idari bölüm ve imalathane bölümü olmak üzere 2 bölümden oluşmaktadır.

Ana taşınmazın zemini beton kilit taşı kaplama uygulamalıdır. Ana taşınmazın çevresi beton duvar ile sınırlandırılmıştır.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde, ana taşınmaz üzerinde 1 adet trafo tespit edilmiş olup herhangi bir yasal evrakı tespit edilemediği için değerlendirme çalışması kapsamına alınmamıştır.

İdari Bölüm

İdari bölüm yasal ve mevcut duruma göre 759,00 m² kapalı brüt alana sahip olup onaylı mimari projesine göre idari bina olarak adlandırılmıştır. İdari bölüm 2 kattan oluşmaktadır. Zemin kat, yasal evraklarına göre 361,90 m² kapalı brüt alandan oluşmaktadır. Zemin kat kullanım alanında; giriş holü, ofis kullanımları, WC, lavabo, yemekhane bölümü ve koridor bölümleri bulunmaktadır. 1. kat yasal evraklarına ve mevcut durumdaki incelemelere göre 397,10 m² kapalı brüt alandan oluşmaktadır. Zemin kat kullanım alanında; merdiven-hol alanı, ofis kullanımları, toplantı odası, WC, lavabo, mutfak, müdür odası ve koridor bölümleri bulunmaktadır.

İdari bölüm betonarme sistemde inşa edilmiştir. İdari bölümde ofis kullanımları ve ortak alanların zemini beton zemin kaplama, ıslak hacim zeminleri seramik kaplamadır. Duvarlar ofis kullanımları ve ortak alanlarda beton duvar kaplaması ve sıva üzeri boya, ıslak hacimlerde ise seramik kaplamadır. Dış kaplaması kısmen brüt beton ve kısmen metal delikli ferforje sacdan meydana gelmektedir. Dış cephesinde elektrikli güneş kırıcı paneller ve peyzaj bölümü bulunmaktadır.

İmalathane Bölümü

İmalathane bölümü yasal ve mevcut duruma göre 6.177,00 m² kapalı brüt alandan oluşmakta olup onaylı mimari projesine göre imalathane bölümü olarak adlandırılmıştır. İmalathane bölümü, zemin kat olmak üzere tek kat kullanım alanlarından oluşmaktadır. İmalathane kullanım alanında mevcut durumdaki incelemelere göre imalathane alanı, depolama alanı ve silo alanı bulunmaktadır.

İmalathane bölümü prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiştir. Üretim bölümünde duvar cephe paneli olup zemin beton kaplamadır.

Bina Bölüm Adı	Bina Toplam İnşaat Alanı (m ²)
İdari Bölüm	759,00
İmalathane Bölümü	6.177,00
Toplam	6.936,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme (İdari bölüm) Prefabrik Betonarme (İmalathane bölümü)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat + 1. kat (İdari bölüm) Zemin kat (İmalathane bölümü)
Bina İnşaat Alanı	759,00 m ² (İdari bölüm) 6.177,00 m ² (İmalathane bölümü)
Yaşı	4 Yıl
Dış Cephe	Beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık otopark
Diğer	Yangın tesisatı, paratoner

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

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

Kullanım Amacı	Fabrika
Alanı	759,00 m ² (İdari bölüm) 6.177,00 m ² (İmalathane bölümü)
Zemin	Ortak alanlarda beton zemin kaplama, ıslak hacimlerde seramik
Duvar	Ortak alanlarda brüt beton, sıva üzeri boya, ıslak hacimlerde seramik
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapının yasal evrakları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapıda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz altyapısı tamamlanmış ve yatırımlara açık olan Mimarsinan OSB içerisinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz Kayseri-Malatya Yolu'na yakın mesafede yer almakta olup ulaşılabilirliği yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir zeminde konumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "İcra satışları dahil üçüncü kişilere devrinde Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nden uygunluk şartı aranacaktır" beyanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde "Geri alım hakkı: 4.971.451,16 TL bedel karşılığında" şerhi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nu 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez" beyanı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Bölgede halihazırda sanayi imarlı arsa stokunun olmaması bölgedeki parsellere olan ilgiyi artırmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin ulaşılabilirliğinin yüksek olması tercih edilirliliğini artırmaktadır.

✘ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikteki gayrimenkullerin sıklıkla alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda **“Fabrika”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazın kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”**na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yalnızca taşınmazın arsa değerinin belirlenmesi amacıyla kullanılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL) (TL/m ²)		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	CNR Emlak Yatırım Ortaklığı 0 (532) 666 17 86	Anbar mevkinde, Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde konumlu,	Sanayi	E= 0,70	Satılmış (10 gün önce)	4.500	5.850.000	1.300	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından daha dezavantajlıdır.
2	Yaşar Gayrimenkul 0 (532) 679 15 30	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E= 0,70	Satılık	10.500	12.000.000	686	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz konum olarak daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 10.500,00 m² arsa üzerinde 1.600 m² kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu binanın birim inşaat maliyetinin 3.000 TL/m² olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman arsa birim ilan fiyatının 686 TL/m² olduğu tespit edilmiştir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.
3	Realty World Karem Gayrimenkul 0 (542) 202 84 38	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E= 0,70	Satılık	8.400	16.500.000	650	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmaz konum olarak daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz 8.400,00 m² arsa üzerinde 4.600 m² kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu bina natamam durumda olup birim inşaat maliyetinin 2.400 TL/m² olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman arsa birim ilan

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
4	Sahibinden Satılık 0 (533) 771 61 34	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,70	Satılık	23.493	15.250.000	649	fiyatının 650 TL/m ² olduğu tespit edilmiştir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur. *Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum bakımından daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz net parsel niteliğindedir. *Emsal taşınmazın yapılaşma koşulları bakımından benzerdir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu OSB'de bütün parsellerin satıldığı, en son yapılan satışlar ve OSB bölgesine yakın çevrede konumlu diğer OSB'lerdeki emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın net birim satış değerinin 600.-650.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Yaşar Gayrimenkul 0 (532) 679 15 30	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralanmış (2 ay önce)	3.000	37.500	12,5	*Emsal taşınmaz 7.500 m ² arsa içerisinde konumludur. *Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yaklaşık 10 yaşındadır.
2	Yaşar Gayrimenkul 0 (532) 679 15 30	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralık	2.500	45.833	18,3	*Emsal taşınmaz yıllık 550.000 TL bedelle kiralıktır. *Emsal taşınmaz 10.000 m ² arsa içerisinde konumludur. *Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yaklaşık 1 yaşında olup iç mekan özelliklerinde kaliteli malzeme kullanılmıştır. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Mehmet Asaf 0 (534) 592 95 96	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu	Fabrika	Kiralık	4.000	58.333	14,6	*Emsal taşınmaz yıllık 706.000 TL bedelle kiralıktır. *Emsal taşınmaz 6.000 m ² arsa içerisinde konumludur. *Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz yaklaşık 8 yaşındadır. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve benzer OSB'lerinde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 14-16 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsalleri / Satış



Fabrika Emsalleri / Kira



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m ²)		1.300	686	650	649
	Pazarlık Payı		0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu		0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		-40%	5%	5%	5%
	Yapılaşma Hakkı		0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü		-10%	-5%	-5%	-10%
	Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer			650	652	618	586

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (FABRİKA-KİRA)						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	
	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)		12,5	18,3	14,6	
	Pazarlık Payı		0%	-5%	0%	
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	
	Satış Koşulları		0%	0%	0%	
	Yenileme Masrafları		0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları		10%	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum		0%	0%	0%	
	Bina Yaşı/Kalitesi		5%	-5%	5%	
	Bulunduğu Kat/Manzara		0%	0%	0%	
	Kullanım Alanı		0%	0%	0%	
	Konfor Koşulları		0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer			14	17	15	

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 8102 ada 26 parsel üzerinde yer alan yapının maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2022	10.000 m ²	3.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8102 ada 26 parsel	32.215,98	650	20.940.387
TOPLAM DEĞERİ			20.940.387

Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
8102 ada 26 parsel	32.215,98	650	20.940.387
TOPLAM DEĞERİ			20.940.387

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Fabrika Binası	6.936	3.750	5%	24.709.500
TOPLAM DEĞERİ				24.709.500

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Duvar	552	275	151.800
Beton Kilit Taşı	4.610	150	691.500
TOPLAM DEĞERİ			843.300

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	20.940.387 TL
Bina Değeri	24.709.500 TL
Harici Müteferrik İşler	843.300 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	46.493.187 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	46.495.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlu, 2.600 m² kullanım alanlı fabrikanın, 16.667 TL/Ay güncel kirasının olduğu ve konu taşınmazın 4.000.000 TL ile 10 ay önce satıldığı öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 15.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.000.000 \text{ TL} = 0,050$$

- Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlu, 2.700 m² kullanım alanlı fabrikanın, 15.000 TL/Ay güncel kirasının olduğu ve konu taşınmazın 3.300.000 TL ile 1 sene önce satıldığı öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 15.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.300.000 \text{ TL} = 0,055$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre değerleme konusu taşınmazın güncel kira değerlerinin; 14-16 TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Son 1 yılda fabrikaların satış bedellerindeki yaşanan artışlardan dolayı ve emsallerin satışlarının yaklaşık 1 yıl önce yapılmış olması göz önünde bulundurularak kapitalizasyon oranlarının daha düşük olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bu doğrultuda emsallerin satış bedelleri ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,50 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri
8102/26	6.936,00	16	110.976,00	4,50%	29.595.000
TOPLAM DEĞERİ					29.595.000

Değerleme konusu taşınmaz yapılaşma hakkının tamamını kullanmadığı için gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri maliyet yaklaşımına göre daha düşük çıkmaktadır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketine ait 1229144/3429217 ve 2200073/3429217 olmak üzere iki hisse bulunmakta olup iki hissenin toplamı 1/1 olmaktadır. Bu doğrultuda taşınmazın tam mülkiyetle Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

7.6 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL'ye kadar ise	1%
	500- 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 08.09.2017 onay tarihli “Mimari Proje”, 08.09.2017 onay tarihli “Yapı Ruhsatı” ve 18.07.2018 tarih, 18-37 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini gerçekleştirerek yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, “Üçüncü kişilere Kayseri Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi’nden uygunluk şartı aranacaktır.” açıklamalı beyan kaydı bulunmakta olup herhangi bir devir işleminde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Bunun yanı sıra değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki fabrika yapısının tamamlandığı ve mevcut durumda çalıştığı tespit edildiğinden dolayı 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu’nun 18. maddesinin ve geri alım hakkının, taşınmazın alım satımına herhangi bir engel oluşturmayacağı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde halihazırda fabrika binası bulunmakta olup gayrimenkul tapuda “Prefabrik Tek Katlı Fabrika Binası ve İdari Binası ve Arsası” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	46.495.000
Gelir Yaklaşımı	29.595.000

Değerleme konusu taşınmaz yapılaşma hakkının tamamını kullanmadığı için gelir yaklaşımıyla hesaplanan değeri maliyet yaklaşımına göre daha düşük çıkmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikteki gayrimenkullerin sıklıkla alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda “Fabrika” amaçlı benzer nitelikteki taşınmazın kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yalnızca taşınmazın arsa değerinin belirlenmesi amacıyla kullanılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	46.495.000.-TL	Kırkaltı milyondört yüz doksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	54.864.100.-TL	Ellidört milyonsekiz yüzaltmış dört bin yüz.-TL

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Vaziyet Planı
4	İmar Durumu
5	Mimari Proje
6	Yapı Ruhsatı
7	Yapı Kullanma Belgesi
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	8102/26
Taşınmaz Kimlik No:	101609003	AT Yüzölçümü(m2):	32215.98
İl/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİMARŞINAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	169/16747	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Prefabrik tek katlı Fabrika Binası ve İdari Binası ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Şablon: 5807 S.K. 4. Maddesine Göre Beyan)		Melikgazi - 14-03-2016 08:57 - 9204	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
444918997	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1229144/3 429217	11547.27	32215.98	İfraz İşlemi (TSM) 12-09-2018 35656	-
451232876	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	2200073/3 429217	20668.71	32215.98	Satış 17-10-2018 41382	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Melikgazi - 14-03-2016 08:57 - 9204	
Serh	Geri Alım Hakkı: 4971451.16 TL . bedel karşılığında.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2368346) KAYSERİ MİMARŞINAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:5400084558	Melikgazi - 17-10-2018 16:23 - 41382	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve	KAYSERİ ŞEKER	(SN:2368346) KAYSERİ MİMARŞINAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL	Melikgazi - 17-10-2018 16:23 -	

2 / 3

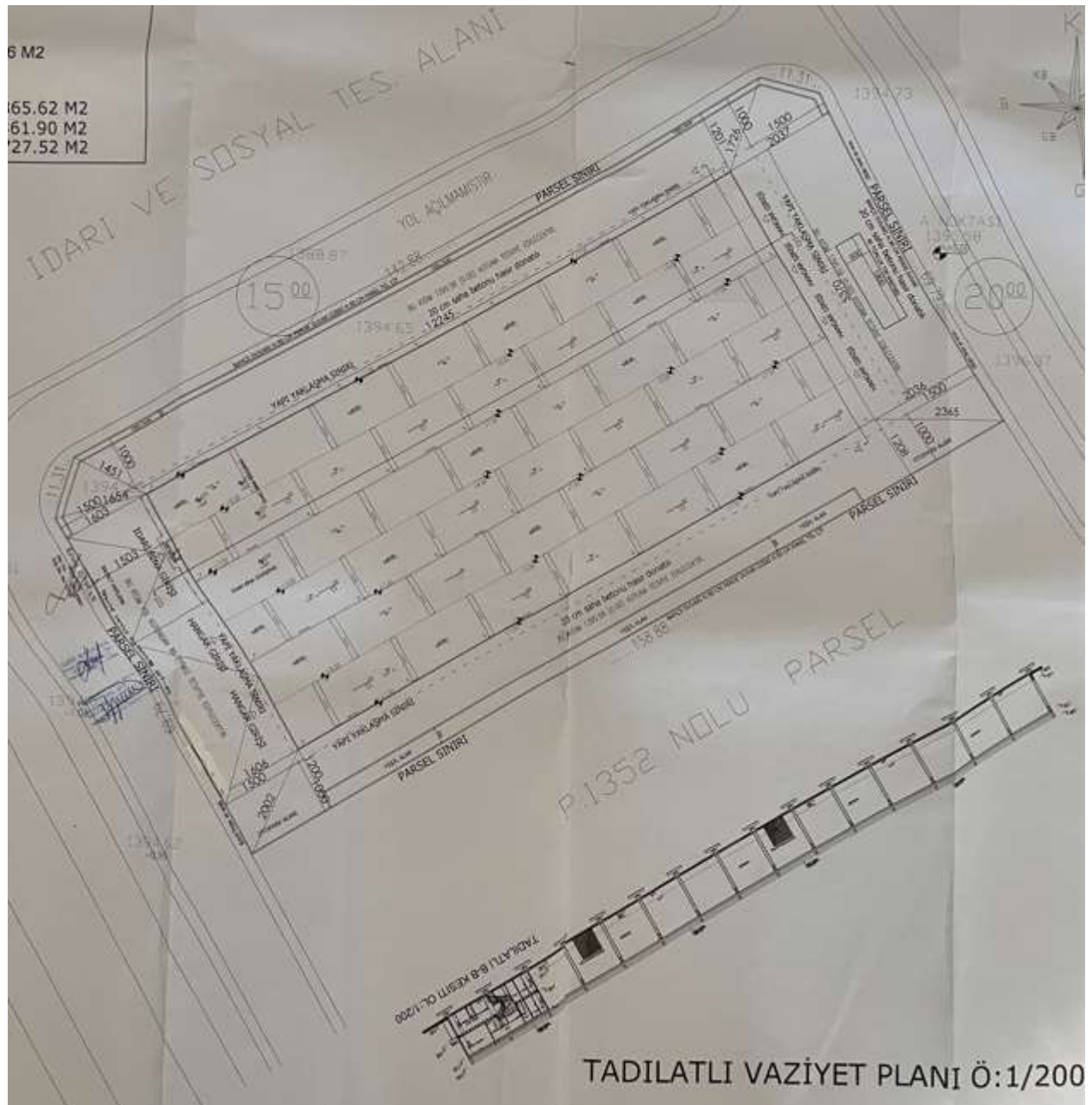
	temlik edilemez	FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	KİŞİLİĞİ VKN:5400084558	41382	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Melikgazi - 17-10-2018 16:23 - 41382	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4evYMB5XB2- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: Vaziyet Planı



Ek 4: İmar Durumu



Ek 5: Mimari Proje

YAPININ	SAHİBİ	PAN PAZARLAMA DAHİLİ TİC.İTH.İHC.SAN.TİC.A.Ş.		TADILAT PROJESİ			
	KULLANIM AMACI	İDARİ BİNA		ARŞİV			
YÜKLENİCİ	ADİ ve SOYADI	PAN PAZARLAMA DAHİLİ TİC.İTH.İHC.SAN.TİC.A.Ş.					
	VERGİ DAİRESİ ve NUMARASI						
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	YUZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	KAYSERİ	MELİKGAZI	MİMARŞİNAN-OSB	12291.44 M2	K-35-d-03-d-4-c	8102	1
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	m2 Birim Maliyeti	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Taahhüt Sistemi
				ZK+1NK	727.52 m²		B.A.K.

PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN	
1	VERGİ DAİRESİ
2	SİCİL NO
3	SOYADI (UNVANI)
4	ADİ
5	ODA SİCİL NO
M	PLAN VE RESMİ HESAPLARI YAPANIN ADI SOYADI
O	
H	
U	
R	İMZA

SİĞİNAK ONAYI	
SİĞİNAĞI UYGUNDUR	
Sığınak Tespit ve Denetim Komisyonu	
Tarih=	
Başkan=	
Üye=	
Üye=	
Üye=	
İTFAİYE GÖRÜŞÜ	
İTFAİYE GÖRÜŞÜ	
MOSB ONAYI	
MOSB ONAYI	
YAPI DENETİM ONAYI	
YAPI DENETİM ONAYI	

YASAL UYARI	
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASAKIMLA BİR BİTCHİDÖK, 544 SAYILI FİSK VE SANAT ESERLERİ YASASI ÇERÇEVESİNDE	
PROJE MÜHÜRÜ İTFAİYE HİZMETİ VE ONAYI OLMAKLAZ, PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMİNİN DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.	

53

54

55

YAPI RUHSATI Building Licence				149047235			
1. Ruhsat Verilen Kurum: KAYSERİ İMMAR SINAN OĞUZ				2. Ruhsat veriliş tarihi: 26.06.2018			
3. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				4. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
5. Ruhsat veriliş yeri: MELİNGAZ				6. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
7. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				8. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
9. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				10. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
11. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				12. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
13. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				14. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
15. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				16. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
17. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				18. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
19. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				20. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
21. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				22. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
23. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				24. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
25. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				26. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
27. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				28. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
29. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				30. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
31. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				32. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
33. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				34. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
35. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				36. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
37. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				38. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
39. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				40. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
41. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				42. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
43. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				44. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
45. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				46. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
47. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				48. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
49. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				50. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
51. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				52. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
53. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				54. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
55. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				56. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
57. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				58. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
59. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				60. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
61. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				62. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
63. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				64. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
65. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				66. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
67. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				68. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
69. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				70. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
71. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				72. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
73. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				74. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
75. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				76. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
77. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				78. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
79. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				80. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
81. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				82. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
83. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				84. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
85. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				86. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
87. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				88. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
89. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				90. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
91. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				92. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
93. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				94. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
95. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				96. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
97. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				98. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			
99. Ruhsat veriliş yeri: KAYSERİ				100. Ruhsat veriliş yeri: 18-64			

58

Ek 8: Fotoğraflar









Ek 9: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994		
Mesleği	Mimar		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
İş Tecrübesi	01.2022- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2020 – 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı, No:911341		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen Yörük		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2013		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı, No:404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 10: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



CS CamScanner ile tarandı



Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIÇLI
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13286431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Depo Binası ve 2 Adet Parsel

Pınarbaşı / Kayseri

2022C124 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri

Sayın Seda DOĞAN,

Talebiniz doğrultusunda Pınarbaşı'nda konumlu olan **"Depo Binası ve 2 Adet Parsel"**in pazar değerine yönelik **2022C124** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 33.333,42 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 812,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.580.000.-TL	Üçmilyonbeşyüzseksenekizbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.174.400.-TL	Dörtmilyonyüzyetmişdörtbindört yüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 4.690.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	25
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri.....	28
SWOT Analizi.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	35
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46
Ekler	49

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Değerleme çalışmasında 53 ada 165 parselde konumlu lojman binasının 1 ve 2. normal katlarına girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Lojman binasının 1 ve 2. normal katlarının iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir. Değerleme çalışmasında 124 ada 14 parselde konumlu kantar binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Kantar binasının iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Küçükgümüşgün Mahallesi Gümüşaylan Bulvarı 53 ada 143 parsel Pınarbaşı/Kayseri Küçükgümüşgün Mahallesi Gümüşaylan Bulvarı No:92 Pınarbaşı/Kayseri Kılıçmehmet Mahallesi Kılıçmehmet Kümeevler Sokak No:93 Pınarbaşı/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Küçükgümüşgün Mahallesi, Kayseri Malatya Şosesi mevki 53 ada 143 - 165 parseller, Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Kılıçmehmet Mahallesi, Kaynaryolu Altı mevki, 124 ada 14 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	167,42 m² (53 ada 143 parsel) 6.548,75 m² (53 ada 165 parsel) 26.617,25 m² (124 ada 14 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: Yol Alanı (53 ada 143 parsel) Lejant: Depolama Alanı (53 ada 165 parsel) Lejant: Tarım Alanı (124 ada 14 parsel) Değerleme konusu taşınmazların imar durumları "3.4 Gayrimenkullerin İmar Durumları" bölümünde detaylandırılmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Yol Alanı (53 ada 143 parsel)

	Depolama Alanı (53 ada 165 parsel)	
	Tarım Alanı (124 ada 14 parsel)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (53 ADA 16 PARSEL)	Bina sayısı: 1	Yapım yılı: 2008
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo	
İNŞAAT ALANI	812,00 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	130,00 TL/m² (53 ada 143 ve 165 parsel) 18,00 TL/m² (124 ada 14 parsel)	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı (53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parsel) Maliyet Yaklaşımı (124 ada 14 parsel)	
RAPOR TARİHİ	27.05.2022	
DEĞER TARİHİ	30.04.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.580.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.174.000.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C124 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Küçükgümüşgün Mahallesi, Kayseri Malatya Şosesi mevki 53 ada 143 ve 165 parseller ile Kılıçmehmet Mahallesi, Kaynaryolu Altı mevki, 124 ada 14 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Küçükgümüşgün Mahallesi, Kayseri Malatya Şosesi mevki 53 ada 143 ve 165 parseller ile Kılıçmehmet Mahallesi, Kaynaryolu Altı mevki, 124 ada 14 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Değerleme çalışmasında 53 ada 165 parselde konumlu lojman binasının 1 ve 2 normal katlarına girilememiş olup değerleme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Lojman binasının 1 ve 2 normal katlarının iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.

Değerleme çalışmasında 124 ada 14 parselde konumlu kantar binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Kantar binasının iç özelliklerinin piyasa standartlarında olduğu kabul edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

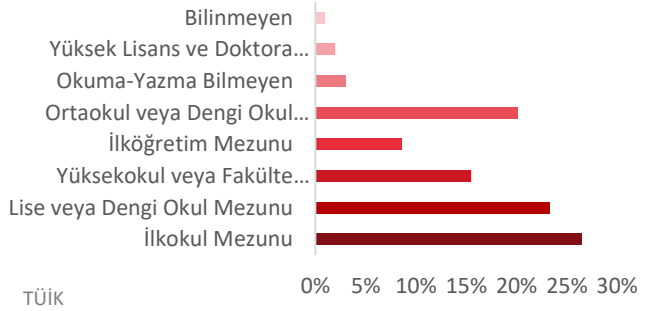
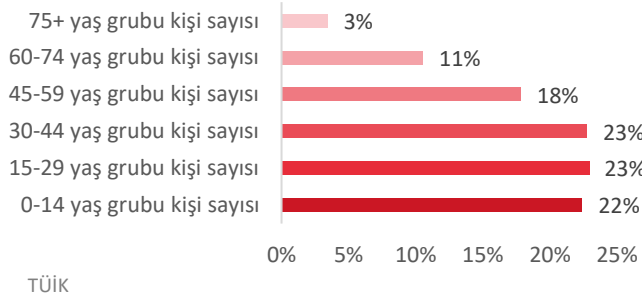
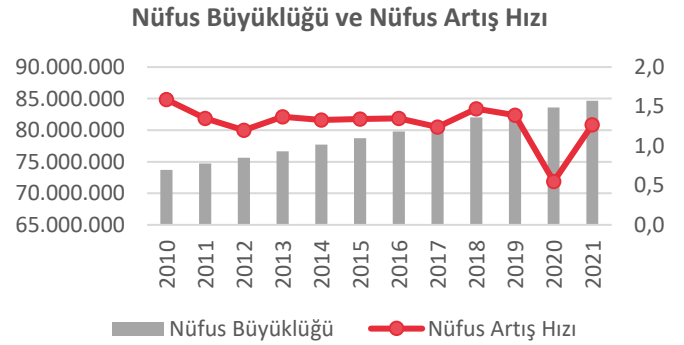
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

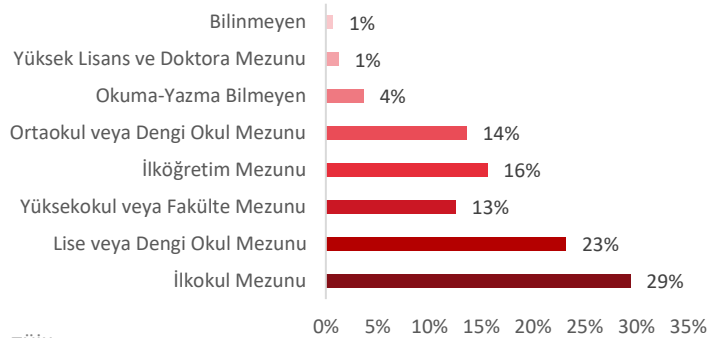
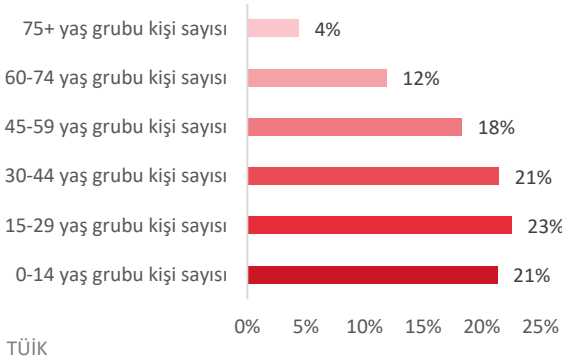
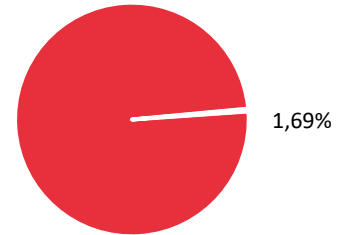
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

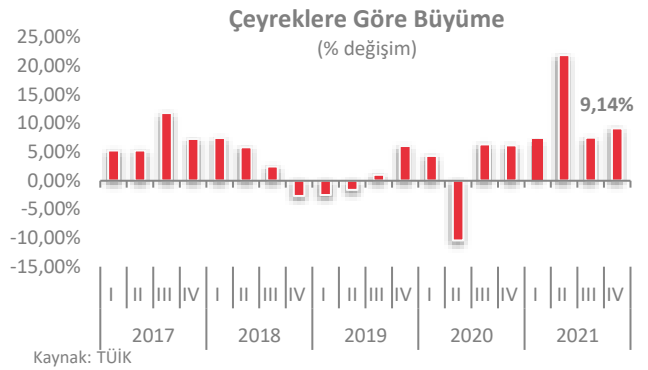
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

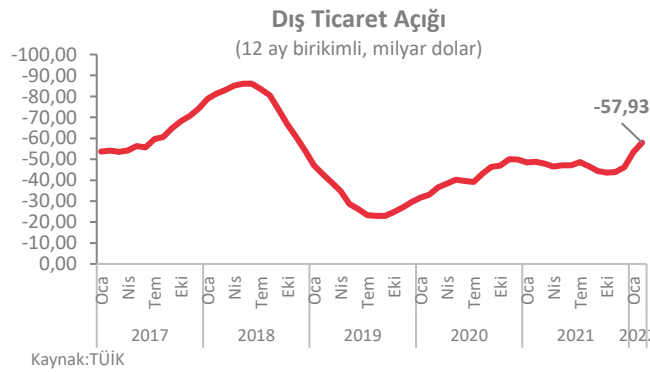


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri		
İlçesi	Pınarbaşı		
Mahallesi	Küçükgümüşgün	Küçükgümüşgün	Kılıçmehmet
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Kayseri Malatya Şosesi	Kayseri Malatya Şosesi	Kaynaryolu Altı
Ada No	53	53	124
Parsel No	143	165	14
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yol	İki Katlı Kargir Zirai Donatım Binası ve Lojmanı ve Kargir Depo ve Bahçesi	Sulu Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	167,42 m ²	6.548,75 m ²	26.617,25 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam		

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.10 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

53 ada 143 ve 53 ada 165 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (20.01.2017 tarih ve 318 yevmiye no)*

*Kayseri Karayolları 6. Bölge Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 parsel ve 53 ada 165 parsel üzerinde kamulaştırma işleminin tamamlandığı tespit edilmiştir. Birim yetkilisi ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel için malikin dilekçe ile beyan kaydının kaldırılması için başvuru yapması gerektiği öğrenilmiştir. Ayrıca değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 parsel için 2017 yılında kamulaştırma bedeli için 64,80 TL/m² belirlendiği ve bedelin ödendiği tespit edilmiş olup parselin devir işleminin gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Birim yetkilisi ile yapılan görüşmede 53 ada 143 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

2942 Sayılı Kanun Madde 7 – (08.11.1983 – 18215)

-Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

-İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

-İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. **(Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.)** İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

124 ada 14 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanun'un Ek 1'inci maddesi uygulamasına tabidir. (10.11.2020 tarih ve 9359 yevmiye no)**

**Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan 3402 Sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasının 02.09.2021 tarih 10238 yevmiye numarası ile terkin edildiği öğrenilmiş olup söz konusu beyan kaydının geçerliliği bulunmamaktadır.

Ek Madde 1 – (Ek: 22/2/2005 – 5304/11 md.)

-Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11 inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır.

-Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12 nci maddenin 3 üncü fıkra hükümleri uygulanmaz.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 143 ve 165 parsel üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesi'ne göre şerh kaydı bulunmakta olup 53 ada 165 parsel üzerindeki kamulaştırma işleminin tamamlandığı tespit edilmiştir. Ayrıca 53 ada 143 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği öğrenilmiştir. Söz konusu takyidat kaydı taşınmazlardan 53 ada 143 parselin devredilebilmesine ilişkin sınırlama oluşturmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 124 ada 14 parsel üzerindeki takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 165 parsel üzerindeki kamulaştırma işleminin tamamlandığı tespit edilmiş olup söz konusu şerh taşınmazın değerini olumsuz etkilemektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 143 parsel üzerinde 53 ada 143 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği öğrenilmiş olup söz konusu şerh taşınmazın değerini olumsuz etkilemektedir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	53/143
Taşınmaz Kimlik No:	95304914	AT Yüzölçümü(m2):	167.42
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKGÜMÜŞGÜN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞÖSESİ™	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1066	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteli:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 20-01-2017 14:39 - 318	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
372483258	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	167.42	167.42	İfraz İşlemi (TSM) 15-02-2017 682	-

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	53/165
Taşınmaz Kimlik No:	105743735	AT Yüzölçümü(m2):	6548,75
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKÖZÜMÜŞÖN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞÖSESİ**	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	15/1389	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI KARGIR ZİRAİ DONATIM BİNASI VE LOJMANI VE KARGIR DEPO VE BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre	(SN:3892) KARAYOLLARI	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 20-01-2017	-

1 / 2

	Belirtme)	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	14:39 - 318	
--	-----------	-----------------------------------	-------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
483641324	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6548.75	6548.75	İfraz İşlemi (TSM) 10-05-2019 3693	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **dnHQeezD8EVq** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	124/14
Taşınmaz Kimlik No:	116453359	AT Yüzölçümü(m2):	26617.25
İl/ilçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILIÇMEHMET Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkiz:	Kaynarolu Altı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/386	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Sulu Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtilme)		Pınarbaşı(KAYSERİ) - 10-11-2020 17:13 - 9359	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 02-09-2021 11:31 - 10238

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
604146947	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26617.25	26617.25	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 02-09-2021 10238	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9FbV9YFeQcf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda 124 ada 14 parsel üzerinde bulunan 3402 Sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasının 02.09.2021 tarih 10238 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir.

Kayseri Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazlar Pınarbaşı ilçe sınırları içerisinde konumlu, yakın çevresinde tarım amaçlı depolama alanları, küçük sanayi alanları, tarım ve hayvancılık tesis alanı, konut alanı ve üzeri boş tarım alanları bulunmaktadır.

Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 25.12.2015

53 Ada 143 Parsel

Lejandı: Yol Alanı

Yapılaşma şartları;

- Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır. Uygulama imar planı kapsamında yol alanında kalmaktadır.

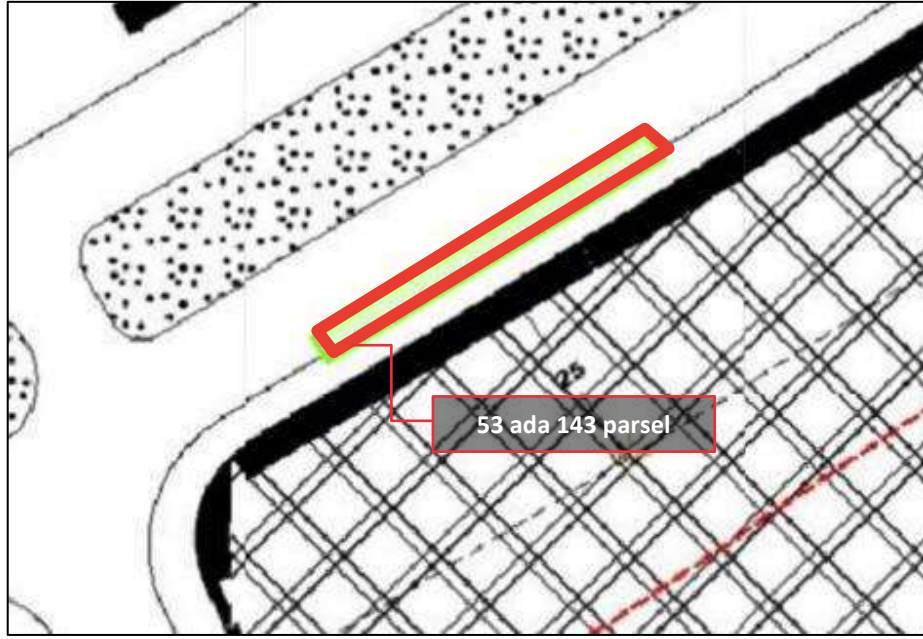
53 Ada 165 Parsel

Lejandı: Depolama Alanı

Yapılaşma şartları;

- E: 0,60
- H_{maks}: 6,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 25 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

Pınarbaşı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parselin net imar parseli olduğu öğrenilmiştir.



124 Ada 14 Parsel

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Kayseri Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Tarım Alanı

Plan Notları

- Bu alanlarda 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. İfraz edilecek parsellerin bir kadastro yoluna cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz edilmiş parselin yola cephesi 15 metre, derinliği 20 metreden az olamaz.
- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Yapılaşma için kadastro yoluna genişlik şartı aranmaksızın yola cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunlara bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler, kırsal kalkınma ve destekleme projeleri gibi) destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında, bu hükümlerde belirlenen inşaat alanı %50 oranında arttırılabilir.

Mutlak Tarım Arazileri

- Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hali hazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

- Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması

zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

- Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.
- Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için il gıda tarım ve hayvancılık müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım 40 arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 m²'yi; maksimum bina yüksekliği 7,50 m.'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 metrekareyi geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,30

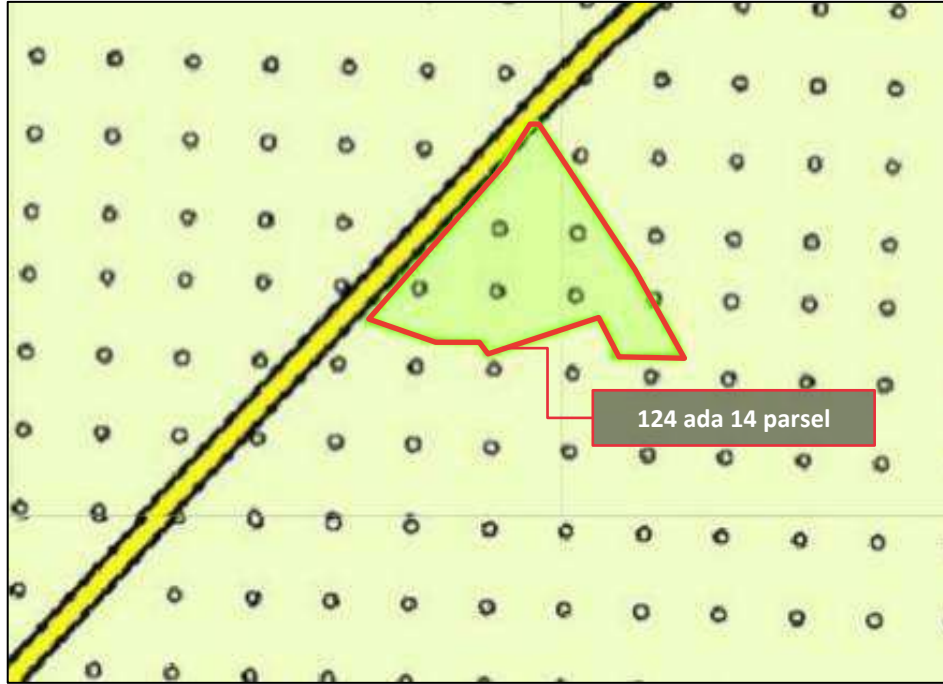
Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Örtü Altı Tarım Arazileri

- İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Sabit yapı niteliğinde olmayan, doğal toprak üzerinde yer alan seralar emsale dahil değildir. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 3.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.



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

Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 ve 165 parsel, 25.12.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında kalmakta olup son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 14 parsel üzerinde bulunan 3402 Sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi uygulamasının 02.09.2021 tarih 10238 yevmiye numarası ile tescil edildiği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmaz uygulama öncesi 26.741,00 m² yüz ölçümüne sahip olup uygulama sonucunda yüz ölçümü 26.617,25 m² olarak tescil edilmiştir.

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

Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parselin herhangi bir yasal evrakı bulunmamakta olup 53 ada 165 parsel ile ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

53 ada 165 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	06.11.2007	-	812,00	Yeni Yapı	Depo
Yapı Ruhsatı	06.11.2007	11	812,00	Yeni Yapı	Depo
Yapı Kullanma İzni	13.02.2008	4	812,00	Yeni Yapı	Depo

*Değerleme konusu taşınmaza ait yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve onaylı mimari projesi, taşınmazın eski parseli olan 53 ada 48 parsel için düzenlenmiştir.

**Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde bulunmamakta olup müşteriden temin edilmiştir. İlgili belediyede yapılan incelemede yapı kullanma izin belgesinin geçerli olduğu teyit edilmiştir.

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde ayırık nizamda inşa edilmiş lojman binasının 251,47 m², depo binasının 1.258,88 m² taban oturumuna sahip olduğu birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu

niteliğinde 2 katlı kargir zirai donatım binası diye belirtilen lojman yapısının mahallinde yapılan incelemelerde bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Mevcut yapıların paftasına işli yapıdan farklı olması, herhangi bir yasal evrakına ulaşılabilmesi ve yasal kabul edilebilecek/ruhsat alınmasını gerektirmeyen yapılardan olmaması nedeniyle, güncel imar durumuna göre ruhsatlandırılmayacak olması da dikkate alınarak parseller üzerindeki söz konusu yapıya yasal durum değeri takdir edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan depo binası yapı kullanma izin belgesine göre 812,00 m² kapalı brüt alana sahip olup kadastral paftasına göre 1.258,88 m² kapalı brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu depo binasının 2008 yılında inşa edildiği tespit edilmiş olup kadastral paftası üzerinde belirtilmiş olan 1.258,88 m² alan değerlendirilmesine dahil edilmemiştir. Değerleme çalışmasında 13.02.2008 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 812,00 m²lik alan yasal alan kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Parseller üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda söz konusu 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde konumlu olan depo binasının yapı denetim, fenni mesuller tarafından yapılmıştır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre 53 ada 165 parsel üzerinde konumlu olan depo binasına ilişkin; 06.11.2007 tarihli "Mimari Proje", 06.11.2007 tarihli "Yapı Ruhsatı", 13.02.2008 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazda yasal evraklarına aykırı olarak inşa edilmiş imalatlar bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu aykırı imalatlara yönelik ruhsat alınması ve cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde söz konusu taşınmazın yasal süreci tamamlanacaktır.

Yapılan incelemeye göre 53 ada 143 parsel "Yol", 124 ada 14 parsel "Sulu Tarla" niteliğine sahip olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik takyidat kayıtlarında ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılabilmiştir.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Küçükgümüşgün Mahallesi Gümüşaylan Bulvarı 53/143 Pınarbaşı/Kayseri

Küçükgümüşgün Mahallesi Gümüşaylan Bulvarı No:92 Pınarbaşı/Kayseri

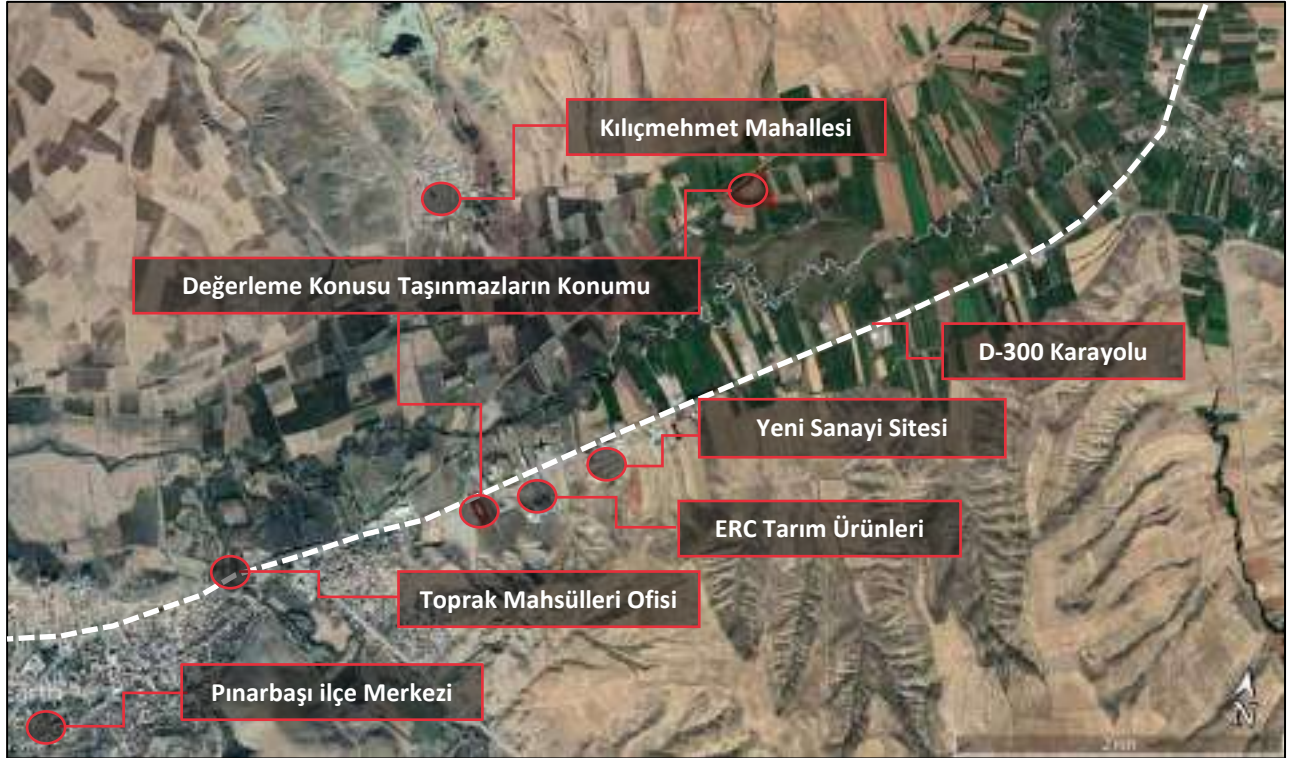
Kılıçmehmet Mahallesi Kılıçmehmet Kümeevler Sokak No:93 Pınarbaşı/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri'nin Pınarbaşı ilçesinde yer almaktadır. Pınarbaşı, İç Anadolu Bölgesi'nde, Kayseri iline bağlı bir ilçe olup Kayseri'nin doğusunda yer almaktadır. Kayseri'nin kuzeydoğusunda bulunan Sivas il sınırı çigisine kurulmuştur. Pınarbaşı, Sivas ilçeleri ve Kayseri'nin doğusunda bulunan Bünyan, Sarıoğlan ve güneyinde bulunan Tomarza ilçeleriyle komşudur.

Pınarbaşı, yaklaşık 105,00 km'lik bir yol ile Kayseri'ye bağlanmaktadır. Bu yol 94. km'den sonra Sivas Bulvarı'na bağlanmaktadır. Taşınmazlar, Pınarbaşı ilçe merkezinin doğusunda konumludur.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Yeni Sanayi Sitesi, ERC Tarım Ürünleri, Toprak Mahsülleri Ofisi, tarımsal depolar ve üzeri boş parseller bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Pınarbaşı İlçe Merkezi	1,50 km
Kayseri il Merkezi	105,00 km
Kayseri Havalimanı	107,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Küçükgümüşün Mahallesi, Kayseri Malatya Şosesi mevki, 53 ada 143 ve 165 parsel, Kılıçmehmet Mahallesi, Kaynaryolu Altı mevki, 124 ada 14 paseldir.



Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 14 parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir sahip olup geometrik olarak yaklaşık biçimsiz çokgen bir forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz kuzey cephesinden kadastral yola cephelidir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 80,00 m² kantar binası ve 70,00 m² depo alanı bulunmaktadır. Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde söz konusu yapılarla yönelik herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Söz konusu yapılar müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir. Ayrıca parsel çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman yer almamaktadır.

Değerleme konusu 124 ada 14 parsel üzerinde konumlu olan yapıların yığma olarak tek katlı inşa edildiği mahallinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir. Söz konusu yapıların içerisine girilememiş olup saha tespitleri dışarıdan gerçekleştirilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan(m ²)	Mevcut Alan(m ²)
Kantar Binası	-	80,00
Depo Alanı	-	70,00
Toplam	-	150,00



Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 ve 165 parsel topoğrafik olarak hafif eğimli bir sahip olup geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen bir forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar kuzey cephesinden imar yoluna cephelidir. Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde lojman binası, depo binası ve sundurma yapı bulunmaktadır. Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde söz konusu yapılardan depo binasına yönelik yasal evraka ulaşılmış olup diğer yapılar için herhangi bir yasal evraka ulaşılamamış olup yapılar değerleme çalışmasına dahil edilmemiştir. Ayrıca parsel çevresinde tel çit malzemeli sınırlayıcı eleman yer almaktadır.

Lojman Binası

Lojman binasının mahallinde yapılan incelemelerde bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv araştırmasında söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Lojman binası betonarme olarak inşa edilmiştir. Söz konusu yapının mahallinde yapılan ölçümlerde bodrum kat 120,00 m², zemin kat 257,00 m², 1 normal kat 257,00 m², 2 normal kat 257,00 m² alana sahip olup toplamda 891,00 m² kapalı brüt alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın tapu niteliğinde 2 katlı kargir zirai donatım binası diye belirtilen yapının mahallinde yapılan incelemelerde bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Mevcut yapıların paftasına işli yapıdan farklı olması, herhangi bir yasal evrakına ulaşılamaması ve yasal kabul edilebilecek/ruhsat alınmasını gerektirmeyen yapılardan olmaması nedeniyle, güncel imar durumuna göre ruhsatlandırılmayacak olması da dikkate alınarak parsel üzerindeki söz konusu yapıya müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değeri takdir edilmemiştir.

Sundurma Yapı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 45,00 m² brüt alana sahip sundurma yapı bulunmakta olup Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan arşiv araştırmasında söz konusu yapıya ait herhangi bir

yasal evrak bulunamamıştır. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Depo Binası

Depo yapısı betonarme olarak inşa edilmiştir. Depo yapısı yapı kullanma izin belgesine göre ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin kattan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde depo yapısının alansal olarak 13.02.2008 tarih "4" numaralı yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanla uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Depo yapısı yasal durumda 812,00 m², mevcut durumda 1.258,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Depo yapısı içerisinde depolama alanı bulunmaktadır. Depo yapısının kat yüksekliği 7,50 m'dir. Söz konusu yapının zemin malzemesi saha betonu, duvarları sıva üzeri boya, çatı malzemesi çelik taşıyıcılar üzeri ahşap kaplamadır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan depo binası yapı kullanma izin belgesine göre 812,00 m² kapalı brüt alana sahip olup kadastral paftasına göre 1.258,88 m² kapalı brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu depo binasının 2008 yılında inşa edildiği tespit edilmiş olup kadastral paftası üzerinde belirtilmiş olan 1.258,88 m² alan değerlendirilmesine dahil edilmemiştir. Değerleme çalışmasında 13.02.2008 tarihli yapı kullanma izin belgesinde belirtilen 812,00 m²'lik alan yasal alan kabul edilmiştir.

Değerleme konusu parselin içerisinde 780,00 m² asfalt zemin, 560,00 m² tel çit alanı bulunmakta olup söz konusu yapılar harici müteferrik işler adı altında değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan(m ²)	Mevcut Alan(m ²)
Lojman Binası	-	891,00
Sundurma Yapı	-	45,00
Depo Binası	812,00	1.258,00
Toplam	812,00	2.194,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	812,00 m ² (Yasal duruma göre), 2.344,00 m ² (Mevcut duruma göre)
Yaşı	14
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

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

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

Kullanım Amacı	Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	812,00 m ² (Yasal duruma göre), 2.344,00 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Saha betonu
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Çelik taşıyıcı üzeri ahşap kaplama
Aydınlatma	Floresan

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 53 ada 165 parsel üzerindeki depo binasının onaylı mimari projesi ile mahallindeki yapının uyumlu olmadığı görülmüş olup depo binasında 446,00 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın üzerinde mevcut durumda 45,00 m² sundurma yapı ve 891,00 m² lojman binası oluşturulmuştur.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 124 ada 14 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan 80,00 m² kantar binası, 70,00 m² depo alanı oluşturulmuştur.

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

Değerleme konusu 53 ada 165 parsel ve 124 ada 14 parsel üzerinde yer alan yapıların mevcut durumdaki aykırılıkları, geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar tam mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik açıdan düzdür.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Pınarbaşı ilçe merkezine yakın konumdadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 ve 165 parsellerin TAKBİS kayıtlarında 2942 sayılı Kanun'un 7. maddesine istinaden kamulaştırma şerhi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde konumlu lojman binası ve sundurma yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Ayrıca parsel üzerinde konumlu depo binasının herhangi bir yasal evrakı bulunmayan büyüme alanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 14 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan kantar ve trafo binası bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Yoğunlukla tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirildiği bölge, tarıma dayalı sanayi faaliyetleri açısından tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bununla birlikte pazar yaklaşımı 53 ada 165 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 53 ada 165 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde konumlu binalara yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmaza müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa/Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Sönmez Emlak İnşaat 0352 222 67 87	Değerleme konusu taşınmazların batısında Pınarbaşı ilçe Merkezi'nde konumlu	Konut Alanı	E:0,50	Satılmış (1,5 ay önce)	800	250.000	312,5	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir.
2	Remax Katılım 0352 222 59 44	Değerleme konusu taşınmazların batısında Pınarbaşı ilçe Merkezi'nde konumlu	Konut Alanı	E:0,50	Satılmış (1 sene önce)	700	120.000	171,42	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir.
3	Sönmez Emlak İnşaat 0352 222 67 87	Değerleme konusu taşınmazların batısında Kayaönü Mahallesi'nde konumlu 329 ada 5 parsel	Konut Alanı	E:0,40	Satılık	582	160.000 (140.000)	274,91 (240,54)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için benzerdir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir.
4	Remax Katılım 0352 222 59 44	Değerleme konusu taşınmazların doğusunda Küçükgümüşgün Mahallesi'nde konumlu 302 ada 6, 7, 8 parsel ve 53 ada 61 parsel	Sanayi Alanı	E:0,60	Satılık	11.757	1.200.000	102,06	*Emsal taşınmazların yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha büyüktür. *Emsal taşınmazlar D-300 Karayolu'na 2. sıra parseldir. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazlardan 53 ada 61 parsel park alanı lejantında kalmaktadır. *Emsal taşınmazlar müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimlidir.
5	Kılıçmehmet Mahalle Muhtarı 0541 343 25 26	Değerleme konusu taşınmazların doğusunda Küçükgümüşgün Mahallesi'nde konumlu	Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı	E:0,15	Satılmış (7 ay önce)	30.000	1.050.000	35,00	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 53 ada 165 parsel için daha büyüktür. *Emsal taşınmaz D-300 Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmaz konum olarak 53 ada 165 parsel için benzerdir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmazın yaklaşık 15.600 m ² tarım ve hayvancılık tesis alanı lejantında, 14.400 m ² tarım alanında kalmaktadır. *Emsal taşınmaz ham parseldir. *Emsal taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimlidir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
6	Kılıçmehmet Mahalle Muhtarı 0541 343 25 26	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Kılıçmehmet Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 hafta önce)	60.000	900.000	15,00	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 124 ada 14 parsel için daha büyüktür. *Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz 124 ada 14 parsel için konum olarak benzerdir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimlidir.
7	Sönmez Emlak İnşaat 0352 222 67 87	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Aşağıkaragöz Mahallesi'nde konumlu 141 ada 72 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	7.709	125.000 (77.000)	16,21 (10,00)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü 124 ada 14 parsel için daha büyüktür. *Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz 124 ada 14 parsel için konum olarak benzerdir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimlidir.
8	Yaşar Gayrimenkul 0352 220 45 46	Değerleme konusu taşınmazların batısında Pazarören (Fatih) Mahallesi'nde konumlu 28 ada 26 ve 84 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	83.271	2.750.000 (2.000.000)	33,02 (24,01)	*Emsal taşınmazların yüz ölçümü 124 ada 14 parsel için daha büyüktür. *Emsal taşınmazlardan 28 ada 84 parselin D-300 Karayolu'na cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmazlar müstakil parseldir. *Emsal taşınmazların pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazlar 124 ada 14 parsel için konum olarak daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazların 1 hafta içinde 2.000.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazın bu bedelle satışının gerçekleşme ihtimali olduğu belirtilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılık/satılmış benzer sanayi lejantına sahip arsa stokunun bulunmadığı öğrenilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde Pınarbaşı ilçe merkezinde konumlu olan konut alanı lejantına sahip arsaların depolama alanı lejantına sahip arsalarla göre daha avantajlı olduğu öğrenilmiştir. Pınarbaşı ilçesinin yerel gayrimenkul danışmanlarından alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların Küçükgümüşgün'de konumlu olması, bölgede depolama gelişiminin yeterli sayıda olmaması ve yüz ölçümü göz önünde bulundurularak taşınmazlardan 53 ada 143 parselin konumlu olduğu bölgede benzer imar durumuna sahip depolama arsalarının birim satış değerinin 120-130 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 no.lu parselin yol alanı lejantında kalması göz önünde bulundurularak taşınmazın birim satış değerinin 120-130 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir.

- Değerleme konusu taşınmazlardan 124 ada 14 parselin konumlu olduğu bölgede yapılan görüşmelerde, D-300 Karayolu'na cepheli tarlaların 25-30 TL/m², iç kısımlardaki tarlaların 10-15 TL/m² arası bedellerle satış işlemlerinin gerçekleştiği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazla benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazın birim satış değerinin 15-20 TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	312,50	35,00	171,42	274,91	102,06
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-25%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	20%	25%	0%	0%
	Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-25%	10%	-20%	0%	25%
Yapılaşma Hakkı		5%	50%	5%	10%	0%
Yüz Ölçümü		-35%	30%	-35%	-35%	15%
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
Yasal Özellikleri		0%	50%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		141	101	107	155	107

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 53 ada 165 parsel için düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		6	7	8
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	15,00	16,21	33,02
	Pazarlık Payı	0%	0%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	10%	-5%	10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	-25%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		17	15	19

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 124 ada 14 parsel için düzenlenmiştir.

*Diğer parsellerin değeri, raporda belirtilen değeri etkileyen etkenler dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
53 ada 143 parsel	167,42	130	20.000
53 ada 165 parsel	6.548,75	130	850.000
124 ada 14 parsel	26.617,25	18	480.000
TOPLAM DEĞERİ			1.350.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 163 parsel üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²
2	79 Seri no.lu Emlak Vergisi Kanunu Tebliği (Çelik Karkas Yapılar)	-	Fabrika	2022	-	1.546,01 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA/ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
53 ada 143 parsel	167,42	130	20.000
53 ada 165 parsel	6.548,75	130	850.000
124 ada 14 parsel	26.617,25	18	480.000
TOPLAM DEĞERİ			1.350.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Depo Binası	812,00	3.000	17%	2.021.880
TOPLAM DEĞERİ				2.021.880

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Depo Binası	1.258,00	3.000	17%	3.132.420
Sundurma Yapı	45,00	500	6%	21.150
Lojman Binası	891,00	3.500	17%	2.588.355
Kantar Binası (124 ada 14 parsel)	80,00	1.800	40%	86.400
Depo Alanı (124 ada 14 parsel)	70,00	1.800	40%	75.600
TOPLAM DEĞERİ				3.132.420

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Asfalt Zemin	780,00	180	140.400
Tel Çit	560,00	120	67.200
TOPLAM DEĞERİ			207.600

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	850.000 TL
Bina Değeri	2.021.880 TL
Harici Müteferrik İşler	207.600 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	3.079.480 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	3.080.000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.350.000 TL
Bina Değeri	3.132.420 TL
Harici Müteferrik İşler	207.600 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	4.690.020 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	4.690.000 TL

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 53 ada 143 parsel için “Yol Alanı”, 53 ada 165 parsel için “Depolama Alanı” ve 124 ada 14 parsel için “Tarım Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel için %18 KDV, 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parsel için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	18%

Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda değerlendirme konusu taşınmazın tapu belgesi bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerlendirme çalışmasında 53 ada 165 parselde konumlu lojman binasının 1 ve 2 normal katlarına ve 124 ada 14 parselde konumlu kantar binasının içine girilememiştir.

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

Yapılan incelemeye göre 53 ada 165 parsel üzerinde konumlu olan depo binasına ilişkin; 06.11.2007 tarihli “Mimari Proje”, 06.11.2007 tarihli “Yapı Ruhsatı”, 13.02.2008 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazda yasal evraklarına aykırı olarak inşa edilmiş imalatlar bulunduğu tespit edilmiş olup söz konusu aykırı imalatlarla yönelik ruhsat alınması ve cins tashihi işleminin yenilenmesi akabinde söz konusu taşınmazın yasal süreci tamamlanacaktır.

Yapılan incelemeye göre 53 ada 143 parsel “Yol”, 124 ada 14 parsel “Sulu Tarla” niteliğine sahip olup mevzuat uyarınca almaları gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 53 ada 143 ve 165 parsel üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. maddesi’ne göre şerh kaydı bulunmakta olup 53 ada 165 parsel üzerindeki kamulaştırma işleminin tamamlandığı tespit edilmiştir. Ayrıca 53 ada 143 parselin kamulaştırma işlemi için kıymet değerlendirilmesi işleminin yapılması ve akabinde devir işleminin gerçekleştirilmesi gerektiği öğrenilmiştir. Söz konusu şerh kaydı taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama oluşturmamakla birlikte taşınmazlardan 53 ada 143 parselin değerini olumsuz etkilemektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 124 ada 14 parsel üzerindeki takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama oluşturmamakla birlikte taşınmazların değerini olumsuz etkilememektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 165 parsel üzerinde depo ve lojman binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parsel için alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen parseller üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (124 ada 14 parsel ve 53 ada 143 parsel)	500.000
Maliyet Yaklaşımı (53 ada 165 parsel)	3.080.000

Bu değerleme çalışmasında satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, taşınmazların yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bununla birlikte pazar yaklaşımı 53 ada 165 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, üzerinde bina olan 53 ada 165 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Ayrıca değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu binalara yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmaza müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeterli sayıda ve nitelikte kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 53 ada 165 parsel için maliyet yaklaşımıyla, 53 ada 143 parsel ve 124 ada 14 parsel için pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.580.000.-TL	Üçmilyonbeşyüzseksensekizbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.174.400.-TL	Dörtmilyonyüzyetmişdörtbindörtüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 4.690.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	--	---

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:10

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	53/143
Taşınmaz Kimlik No:	95304914	AT Yüzölçümü(m2):	167.42
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKGÜMÜŞGÜN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞÖSESİ*	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1066	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 20-01-2017 14:39 - 318	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
372483258	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	167.42	167.42	İfraz İşlemi (TSM) 15-02-2017 682	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -sWIRwpaSky kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	53/165
Taşınmaz Kimlik No:	105743735	Al Yüzölçümü(m2):	6548.75
İl/ilçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKGÜMÜŞGÜN Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYSERİ MALATYA ŞÖSESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1389	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI KARGİR ZİRAİ DONATIM BİNASI VE LOJMANI VE KARGİR DEPO VE BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre	(SN:3892) KARAYOLLARI	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 20.01.2017	-

1 / 2

	Belirtme)	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	14:39 - 318	
--	-----------	-----------------------------------	-------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
483641324	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6548.75	6548.75	İfraz İşlemi (TSM) 10-05-2019 3693	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dnHQeezD8EVq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	124/14
Tasınmaz Kimlik No:	116453359	AT Yüzölçümü(m2):	26617.25
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILIÇMEHMET Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kaynaryolu Altı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/386	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Sulu Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Pınarbaşı(KAYSERİ) - 10-11-2020 17:13 - 9359	Pınarbaşı(KAYSERİ) - 02-09-2021 11:31 - 10238

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

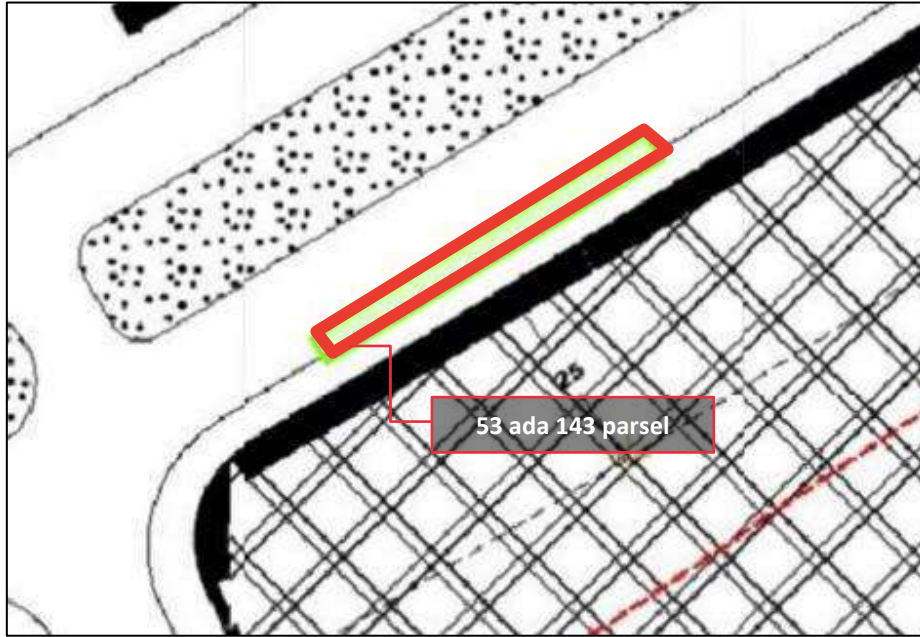
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
604146947	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26617.25	26617.25	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 02-09-2021 10238	-

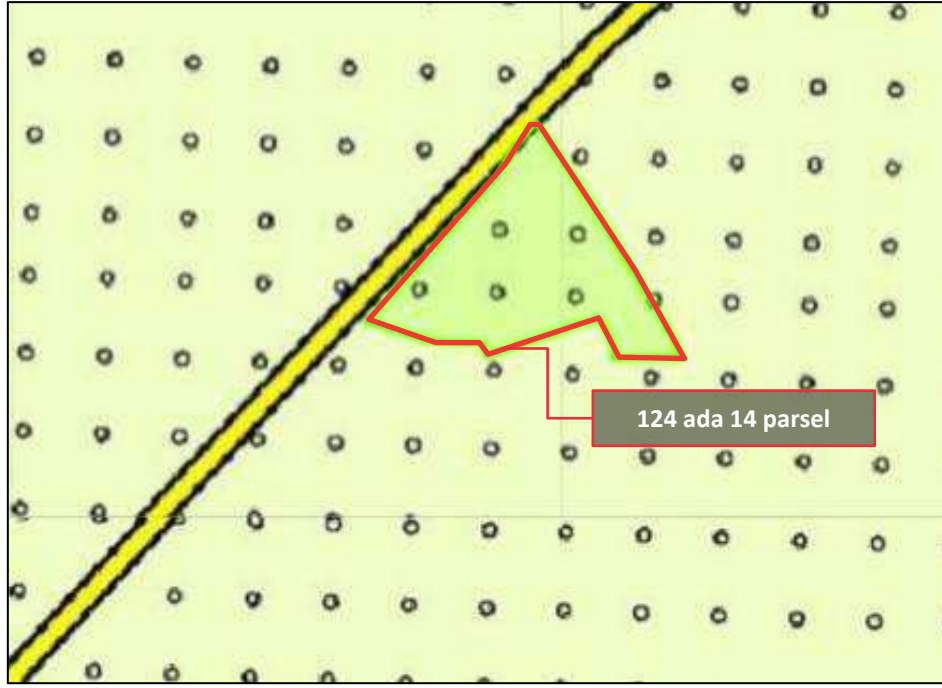
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9FbV9YFeQcf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu





Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru sahibi		2. Başvuru tarihi		3. Başvuru türü		4. Başvuru sayısı		5. Başvuru tarihi	
KAYSERİ		13.05.2023		Yeni Yapı Kullanma İzin Belgesi		4		13.05.2023	
6. Başvuru adresi		7. Başvuru adresi		8. Başvuru adresi		9. Başvuru adresi		10. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
11. Başvuru adresi		12. Başvuru adresi		13. Başvuru adresi		14. Başvuru adresi		15. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
16. Başvuru adresi		17. Başvuru adresi		18. Başvuru adresi		19. Başvuru adresi		20. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
21. Başvuru adresi		22. Başvuru adresi		23. Başvuru adresi		24. Başvuru adresi		25. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
26. Başvuru adresi		27. Başvuru adresi		28. Başvuru adresi		29. Başvuru adresi		30. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
31. Başvuru adresi		32. Başvuru adresi		33. Başvuru adresi		34. Başvuru adresi		35. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
36. Başvuru adresi		37. Başvuru adresi		38. Başvuru adresi		39. Başvuru adresi		40. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
41. Başvuru adresi		42. Başvuru adresi		43. Başvuru adresi		44. Başvuru adresi		45. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
46. Başvuru adresi		47. Başvuru adresi		48. Başvuru adresi		49. Başvuru adresi		50. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
51. Başvuru adresi		52. Başvuru adresi		53. Başvuru adresi		54. Başvuru adresi		55. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
56. Başvuru adresi		57. Başvuru adresi		58. Başvuru adresi		59. Başvuru adresi		60. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
61. Başvuru adresi		62. Başvuru adresi		63. Başvuru adresi		64. Başvuru adresi		65. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
66. Başvuru adresi		67. Başvuru adresi		68. Başvuru adresi		69. Başvuru adresi		70. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
71. Başvuru adresi		72. Başvuru adresi		73. Başvuru adresi		74. Başvuru adresi		75. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
76. Başvuru adresi		77. Başvuru adresi		78. Başvuru adresi		79. Başvuru adresi		80. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
81. Başvuru adresi		82. Başvuru adresi		83. Başvuru adresi		84. Başvuru adresi		85. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
86. Başvuru adresi		87. Başvuru adresi		88. Başvuru adresi		89. Başvuru adresi		90. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
91. Başvuru adresi		92. Başvuru adresi		93. Başvuru adresi		94. Başvuru adresi		95. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	
96. Başvuru adresi		97. Başvuru adresi		98. Başvuru adresi		99. Başvuru adresi		100. Başvuru adresi	
KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ		KAYSERİ	

Ek 6: Fotoğraflar







Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994		
Mesleği	Mimar		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
İş Tecrübesi	01.2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2020 – 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:911341		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen Yörük		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



CS CamScanner ile tarandı



Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940622 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Tarla

Pınarbaşı / Kayseri

2022C125 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Pınarbaşı'nda konumlu olan **"Tarla"**nın pazar değerine yönelik **2022C125** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 2.989,18 m² yüz ölçümüne sahip arazidir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	45.000.-TL	Kırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	48.600.-TL	Kırksekizbinaltıyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 185.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	34
Ekler	37

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Pazarören Mahallesi Yeni Yol Pazarören 13. Caddesi No:1 Pınarbaşı/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Pazarören (Fatih) Mahallesi, Güzyurdu mevki, 30 ada 63 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.989,18 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Dini Tesis Alanı ve Park Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Dini Tesis Alanı ve Park Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARAZİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	15,00 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	30.04.2022
DEĞER TARİHİ	27.05.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	45.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	48.600.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C125 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Pazarören (Fatih) Mahallesi, Güzyurdu mevki, 30 ada 63 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Pazarören (Fatih) Mahallesi, Güzyurdu mevki, 30 ada 63 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

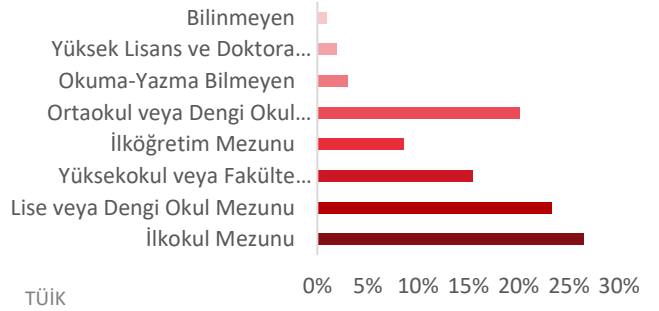
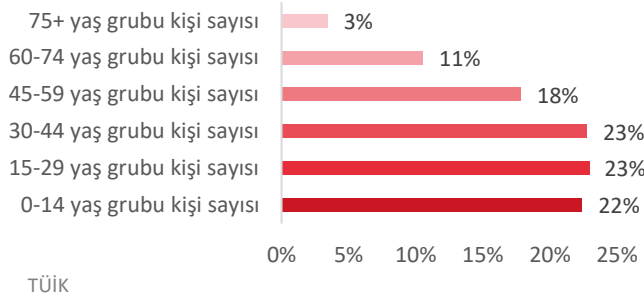
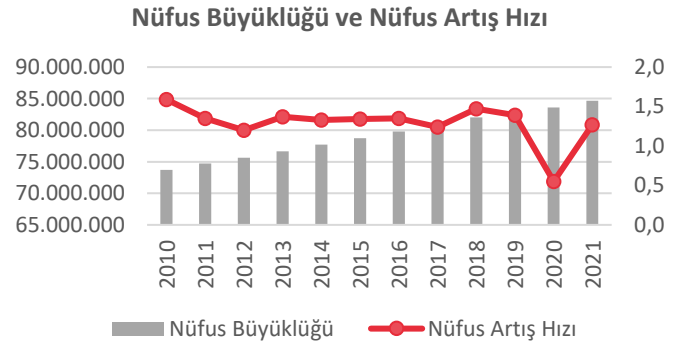
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

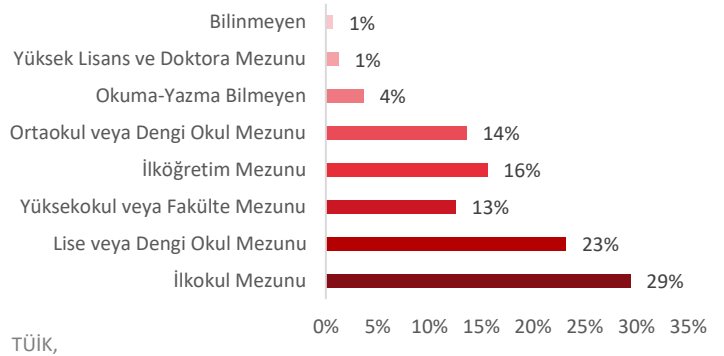
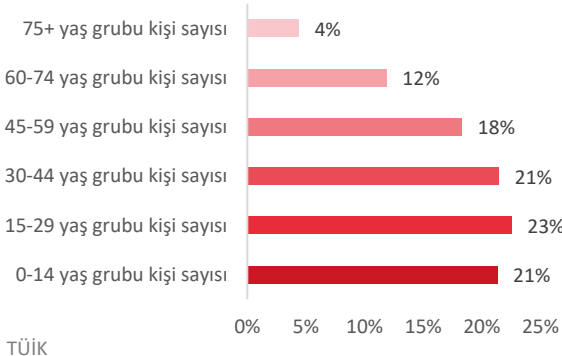
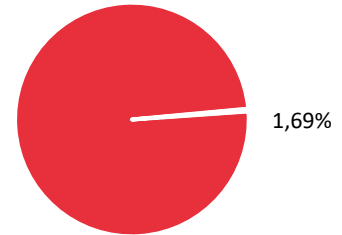
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

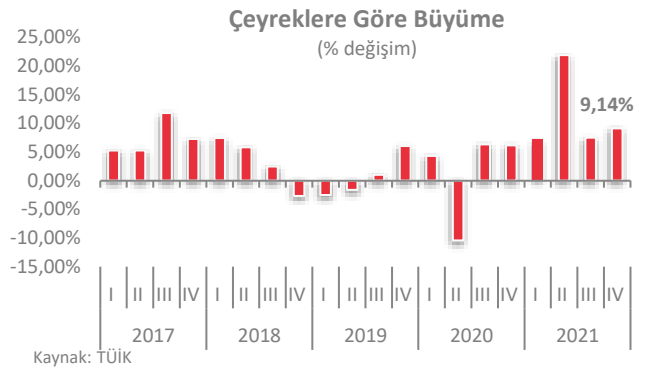
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

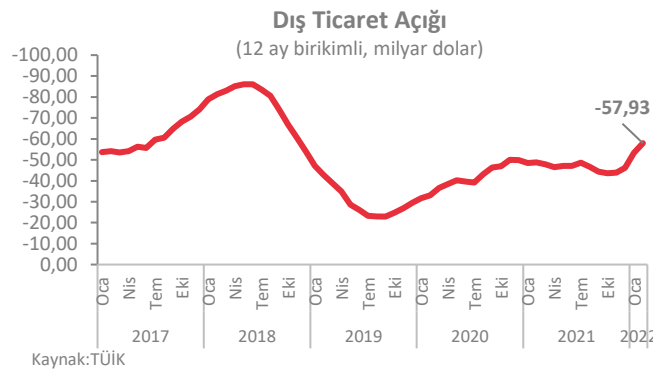


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Pınarbaşı
Mahallesi	Pazarören (Fatih)
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Güzyurdu
Ada No	30
Parsel No	63
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Bina ve Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.989,18 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.10 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	30/63
Tasınmaz Kimlik No:	61418567	AT Yüzölçüm(m2):	2989.18
İl/İlçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Korum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PAZARÖREN/FATİH Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	GÜZYURDU	Blok/Kat/Giriş/B8No:	
Cilt/Sayfa No:	4/396	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	KARGİR BİNA VE TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
172853989	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2989.18	2989.18	Tesis Kadastro 30-01-1992 0	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 11oz0KH-ZnJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 3 katlı konut alanı, dini tesis alanı, park alanı lejantına sahip parseller, tarım alanları ve müstakil konut yapıları bulunmaktadır.

Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 10.12.2012

Lejandı: Dini Tesis Alanı ve Park Alanı

Yapılaşma şartları;

- Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.

Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın yaklaşık 930,00 m² yola ve park alanına terki bulunduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede önce imar planlarının revizyonunun yapılması gerektiği daha sonrasında taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 - 16 - 18 madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede plan revizyon çalışmalarının sürecinin henüz net olmadığı birim yetkilisinden şifahen öğrenilmiştir.



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

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza yönelik herhangi bir yasal belge bulunmadığı öğrenilmiştir.

Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın kadastral paftasının 1/5.000 ölçekli çizildiği öğrenilmiş olup taşınmazın tapu niteliğinde belirtilen kargir binanın kadastral pafta üzerinde işlenmediği tespit edilmiştir. Bu sebeple değerlendirme taşınmazın tapu niteliğinde belirtilen kargir bina değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Parsel üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda söz konusu 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olacaktır.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre konu taşınmaz 10.12.2012 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Değerleme konusu taşınmaz dini tesis ve park alanı lejantında yer almaktadır. Taşınmazın güncel imar planına revizyon çalışması yapılması gerekmekte olup henüz imar uygulamasını tamamlamamış "Kargir Bina ve Tarla" niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kantar ve depo binası bulunmakta olup ilgili belediyede söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamaktadır. Taşınmaz üzerindeki yapılara yönelik yasal evrakların tamamlanması ve cins tashihi işlemini yenilemesi akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik tarafımıza iletilen takyidat belgesinde ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

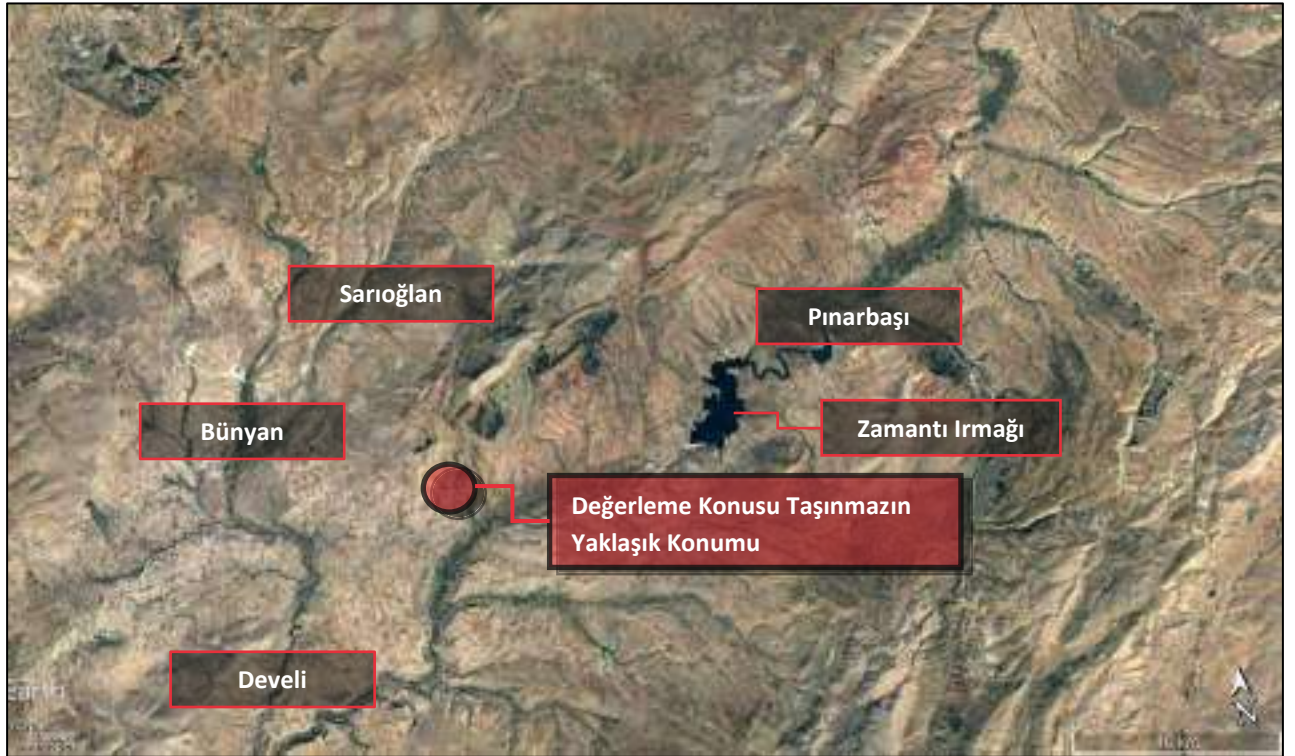
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Pazarören Mahallesi Yeni Yol Pazarören 13. Caddesi No:1 Pınarbaşı/Kayseri

Değerleme konusu taşınmaz, Kayseri'nin Pınarbaşı ilçesinde yer almaktadır. Pınarbaşı, İç Anadolu Bölgesi'nde, Kayseri iline bağlı bir ilçe olup Kayseri'nin doğusunda yer almaktadır. Kayseri'nin kuzeydoğusunda bulunan Sivas il sınırı çığisine kurulmuştur. Pınarbaşı, Sivas ilçeleri ve Kayseri'nin doğusunda bulunan Bünyan, Sarioğlu ve güneyinde bulunan Tomarza ilçeleriyle komşudur.

Pınarbaşı, yaklaşık 66,00 km'lik bir yol ile Kayseri'ye bağlanmaktadır. Bu yol 59. km'den sonra Sivas Bulvarı'na bağlanmaktadır. Taşınmaz, Pınarbaşı ilçe merkezinin batısında konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Pazarören (Fatih) Mahallesi, Oruçlu Mahallesi, tarımsal depolar ve üzeri boş parseller bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
D-300 Karayolu	1,10 km
Pınarbaşı İlçe Merkezi	25,90 km
Kayseri İl Merkezi	66,40 km
Kayseri Havalimanı	68,80 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Pazarören (Fatih) Mahallesi, Güzyurdu mevki, 30 ada 63 no.lu parselde konumlu, 2.989,16 m² yüz ölçümüne sahip “Kargir Bina ve Tarla” vasıflı taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup geometrik olarak biçimsiz çokgen bir forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz kuzey cephesinden imar yoluna cephelidir. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 40,00 m² kantar binası ve 80,00 m² çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Pınarbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde söz konusu yapılar yönelik herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır. Söz konusu yapılar müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir. Ayrıca parsel çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman yer almamaktadır.

Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	40,00
Çiftçi Dinlenme Binası	-	80,00
Toplam	32.536,09	120,00



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde tek katlı inşa edilmiş yığma 40,00 m² kantar ve 80,00 m² çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapılar, kantar binası ve çiftçi dinlenme binası olarak kullanılmakta olup söz konusu yapılar müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan kantar ve çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen kantar ve çiftçi dinlenme binasına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz tam mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik açıdan eğimsiz arazi üzerinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaza özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 930 m² yola ve park alanına terki bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan kantar ve çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Yoğunlukla tarımsal faaliyetlerin gerçekleştirildiği bölge, tarıma dayalı sanayi faaliyetleri açısından tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli sayı ve nitelikte emsal bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki kantar ve çiftçi dinlenme binasına yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmaza müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu, söz konusu parsel üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmasını engellediğinden dolayı “Gelir Yaklaşımı” da uygulanmamış olup bu taşınmaz için ikinci bir yaklaşımla değerlendirme çalışması gerçekleştirilmemiştir.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Kılıçmehmet Mahalle Muhtarı 0541 343 25 26	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 25 km doğusunda Kılıçmehmet Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 hafta önce)	60.000	900.000	15,00	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz konum olarak daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimlidir.
2	Motivex 0216 747 06 06	Değerleme konusu taşınmazın kuzeydoğusunda Malakköy Mahallesi'nde konumlu 173 ada 8 parsel	Konut Alanı	TAKS:0,25 KAKS:0,50	Satılık	746	69.000 (30.000)	92,49 (40,21)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz konum olarak benzerdir. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz daha avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. *Emsal taşınmazın 30.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmaz herhangi bir teklif görmemiştir.
3	Yaşar Gayrimenkul 0352 220 45 46	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Pazarören (Fatih) Mahallesi'nde konumlu 28 ada 26 ve 84 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	83.271	2.750.000 (2.000.000)	33,02 (24,01)	*Emsal taşınmazların yüz ölçümü daha büyüktür. *Emsal taşınmazlardan 28 ada 84 parselin D-300 Karayolu'na cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmazlar müstakil parseldir. *Emsal taşınmazların pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazlar konum olarak daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazların 1 hafta içinde 2.000.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazın bu bedelle satışının gerçekleşme ihtimali olduğu belirtilmiştir.
4	İlbey Gayrimenkul 0533 193 55 01	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Pazarören (Fatih) Mahallesi'nde konumlu 28 ada 20 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	2.720	75.000	27,57	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü benzerdir. *Emsal taşınmaz D-300 (Kayseri-Malatya) Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz konum olarak daha avantajlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede çok sayıda benzer arazi emsali bulunmakta olup bölgeye hakim emlak ofisleri ve muhtarlarla yapılan görüşmelerde, D-300 Karayolu'na cepheli tarlaların 20-25 TL/m², iç kısımlardaki tarlaların 6-10 TL/m² arası bedellerle satış işlemlerinin gerçekleştiği öğrenilmiştir. Ayrıca bölgede arazi satışlarının çok sık gerçekleşmediği genellikle parsellerin bölge halkının tasarrufunda olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazla benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, yola cepheli olup olmaması, yüz ölçümü, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazın birim satış değerinin 13-15 TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	15,00	92,49	33,02	27,57
	Pazarlık Payı	0%	-40%	-25%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	0%	-25%	-25%
	Yapılaşma Hakkı	-10%	-60%	-10%	-10%
	Yüz Ölçümü	20%	0%	20%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	-10%	-15%	-15%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		14	17	17	14

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
30 ada 63 parsel	2.989,18	15	44.838
TOPLAM ARAZİ YAKLAŞIK DEĞERİ			45.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²
2	79 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu	Kayseri	İmalathane Binası (Betonarme Karkas) (Ortalama Tipte)	2022	-	1.266,47 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
30 ada 63 parsel	2.989,18	15	44.838
TOPLAM ARAZİ DEĞERİ			45.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kantar Binası	40,00	1.800	40%	43.200
Çiftçi Dinlenme	80,00	2.000	40%	96.000
TOPLAM DEĞERİ				139.200

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	45.000 TL
Bina Değeri	139.200 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	184.200 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	185.000 TL

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Dini Tesis ve Park Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Raporda asgari husus ve bilgilerden değerlendirme konusu taşınmazın tapu belgesi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre konu taşınmaz 10.12.2012 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Değerleme konusu taşınmaz dini tesis ve park alanı lejantlarında yer almaktadır. Taşınmazın güncel imar planına revizyon çalışması yapılması gerekmekte olup henüz imar uygulamasını tamamlamamış “Kargir Bina ve Tarla” niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kantar ve depo binası bulunmakta olup ilgili belediyede söz konusu yapılara yönelik herhangi bir yasal evraka ulaşılamamaktadır. Taşınmaz üzerindeki yapılara yönelik yasal evrakların tamamlanması ve cins tashihi işlemini yenilemesi akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır. Bununla birlikte taşınmazın imar planı revizyonu kapsamında lejatından bağımsız olarak terk işlemine tabi olmasından dolayı yüz ölçümünün azalacağı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Kargir Bina ve Tarla” niteliğinde olup alımından itibaren beş yıldan fazla bir zaman geçmiş olup mevcut durumda inşa edilen ruhsatsız yapıların inşa edildiği tarih bilgisine ulaşılamamıştır. Bununla birlikte taşınmazda herhangi bir proje geliştirilmediği görülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	45.000

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin yeterli sayı ve nitelikte emsal bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki kantar ve çiftçi dinlenme binasına yönelik herhangi bir yasal evrak olmamasından dolayı taşınmaza müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı olarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu, söz konusu parsel üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmasını engellediğinden dolayı “Gelir Yaklaşımı” da uygulanmamış olup bu taşınmaz için ikinci bir yaklaşımla değerlendirme çalışması gerçekleştirilmemiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	45.000.-TL	Kırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	48.600.-TL	Kırksekizbinaltıyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 185.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	--	---

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:10

webtapu
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	30/63
Taşınmaz Kimlik No:	61418567	AT Yüzölçümü(m2):	2989,18
İl/ilçe:	KAYSERİ/PINARBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pınarbaşı(KAYSERİ)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PAZARÖREN/FATİH Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	GÜZYURDU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/396	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR BİNA VE TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
172853989	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2989,18	2989,18	Tesis Kadastro 30-01-1992 0	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ii0z0KH-ZnJ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar





Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994		
Mesleği	Mimar		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
İş Tecrübesi	01.2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2020 – 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:911341		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen Yörük		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



CS CamScanner ile tarandı



Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940622 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

11 Adet Parsel

Sarıoğlan / Kayseri

2022C126 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Sarioğlan'da konumlu olan **"11 Adet Parsel"**in toplam pazar değerine yönelik **2022C126** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 127.235,95 m² yüz ölçümüne sahip 11 parselden oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.685.000 TL	Dokuzmilyonaltıyüzseksenbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.030.800 TL	Onbirmilyonotuzbinsekizyüz-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 12.780.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.05.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	37
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	41
SWOT Analizi.....	48
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	50
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	61
Ekler	65

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, İstasyon Caddesi, İstasyon Sokak, No:26,26/A, 102 ada 1 parsel, Sarioğlan/Kayseri Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, Fevziçakmak Sokak, No:2/A, No: 2B, 2C, 2D, Hüsrar Sokak, No:9, 122 ada 2 parsel, Sarioğlan/Kayseri Mustafakemalpaşa Mahallesi, Kurugöl mevki, 114 ada, 7 parsel ve 114 ada 8 parsel, Sarioğlan/Kayseri Palas Mahallesi, Alakava mevki, 1108 ada, 2 parsel, Sarioğlan/Kayseri Çiftlik Mahallesi, Kayapınarı mevki, 111 ada, 1 parsel, Sarioğlan/Kayseri Tatılı Mahallesi, Çayüstü mevki, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel, Sarioğlan/Kayseri	
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Sarioğlan ilçesi, Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki,102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel Kayseri ili, Sarioğlan ilçesi, Mustafakemalpaşa Mahallesi, Kurugöl mevki, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel Kayseri ili, Sarioğlan ilçesi, Palas Mahallesi, Alakava mevki, 1108 ada 2 parsel Kayseri ili, Sarioğlan ilçesi, Çiftlik Mahallesi, Kayapınarı mevki, 111 ada 1 parsel Kayseri ili, Sarioğlan ilçesi, Tatılı Mahallesi, Çayüstü mevki, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	102 ada 1 parsel: 17.445,00 m² 122 ada 2 parsel: 7.528,90 m² 114 ada 7 parsel: 7.800,00 m² 114 ada 8 parsel: 8.900,00 m² 1108 ada 2 parsel: 32.235,61 m² 111 ada 1 parsel: 24.154,33 m²	224 ada 49 parsel: 5.984,67 m² 224 ada 50 parsel: 6.504,72 m² 224 ada 51 parsel: 5.442,99 m² 224 ada 52 parsel: 8.200,75 m² 224 ada 76 parsel: 3.038,98 m²
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel 03.06.2009 onay tarihli 1/1.000 ölçekli “Sarioğlan Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticari Depolama	

	Alanı", 122 ada 2 aynı plan kapsamında "Resmi Kurum" lejantında kalmaktadır. Diğer parseller 23.10.2017 onay tarihli 1/25.000 ölçekli "Kayseri Nazım İmar Planı" kapsamında "Tarım Alanı" lejantında kalmakta olup konu taşınmazların yapılaşma koşulları "3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu ve Yasal Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	102 ada 1 parsel: Ticari Depolama Alanı 122 ada 2 parsel: Resmi Kurum 114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 1108 ada 2 parsel, 111 ada 1 parsel, 224 ada 49-50-51-52-76 parseller: Tarım Alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (122 ada 2 parsel)	Bina sayısı: 2	Yapım yılı: 1993
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	102 ada 1 parsel: Kantar binası 122 ada 2 parsel: İdari bina ve depo binası Diğer Parseller: Tarım Alanı	
İNŞAAT ALANI	102 ada 1 parsel: 54,55 m ² 122 ada 2 parsel: 1.728,04 m ²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERİ	102 ada 1 parsel: 325,00 TL/m ² 122 ada 2 parsel: 250,00 TL/m ² 114 ada 7 parsel: 18,00 TL/m ² 114 ada 8 parsel: 18,00 TL/m ² 1108 ada 2 parsel: 18,00 m ² 111 ada 1 parsel: 20,00 TL/m ²	224 ada 49 parsel: 25,00 TL/m ² 224 ada 50 parsel: 25,00 TL/m ² 224 ada 51 parsel: 25,00 TL/m ² 224 ada 52 parsel: 25,00 TL/m ² 224 ada 76 parsel: 25,00 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	102 ada 1 parsel: Maliyet Yaklaşımı Diğer parseller: Pazar Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	27.05.2022	
DEĞER TARİHİ	30.04.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	9.685.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	11.030.800.-TL	

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C115 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Sarioğlan ilçesi, Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel, Mustafakemalpaşa Mahallesi, Kurugöl mevki, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel, Palas Mahallesi, Alakova mevki, 1108 ada 2 parsel, Çiftlik Mahallesi, Kayapınarı mevki, 111 ada 1 parsel, Tatılı Mahallesi, Çayüstü mevki, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel no.lu gayrimenkullerin 27.05.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Simay SEÇGİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Sarioğlan ilçesi, Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel, Mustafakemalpaşa Mahallesi, Kurugöl mevki, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel, Palas Mahallesi, Alakova mevki, 1108 ada 2 parsel, Çiftlik Mahallesi, Kayapınarı mevki, 111 ada 1 parsel, Tatılı Mahallesi, Çayüstü mevki, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel no.lu gayrimenkullerin 27.05.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri verilmiş olup 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. Km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

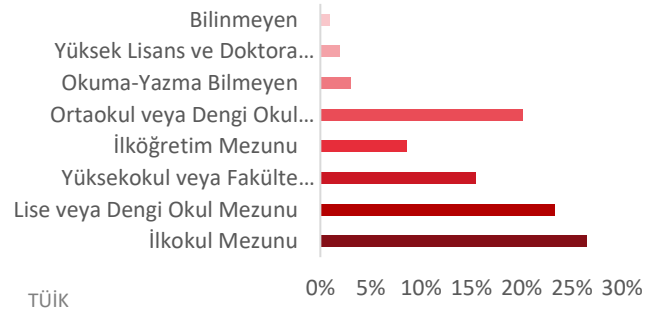
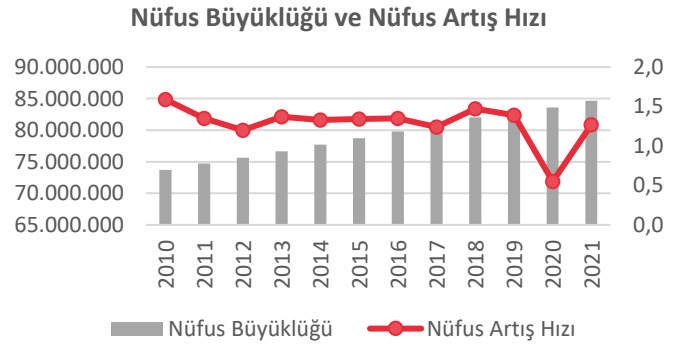
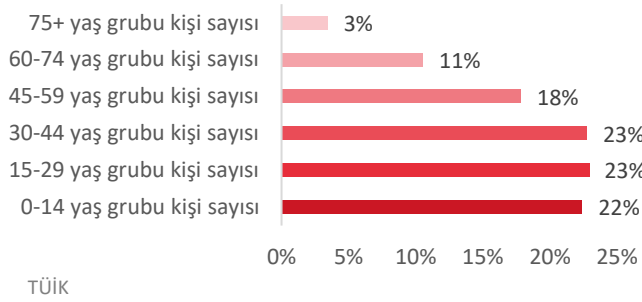
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

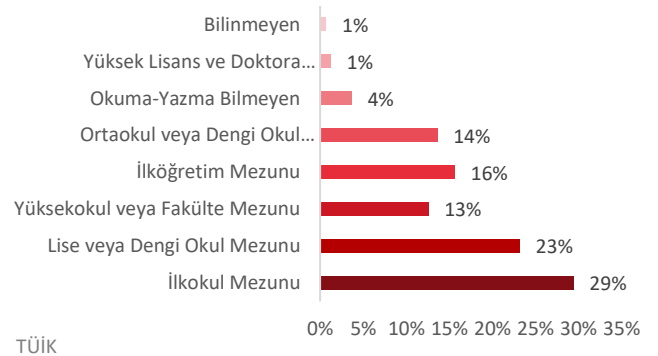
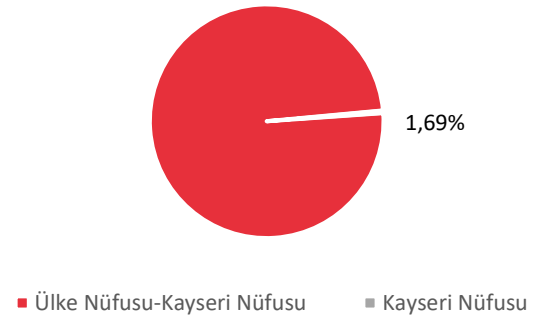
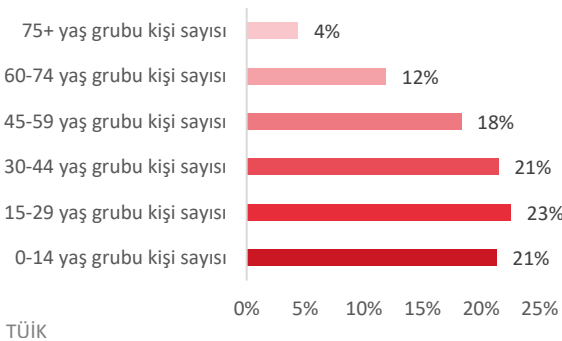
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

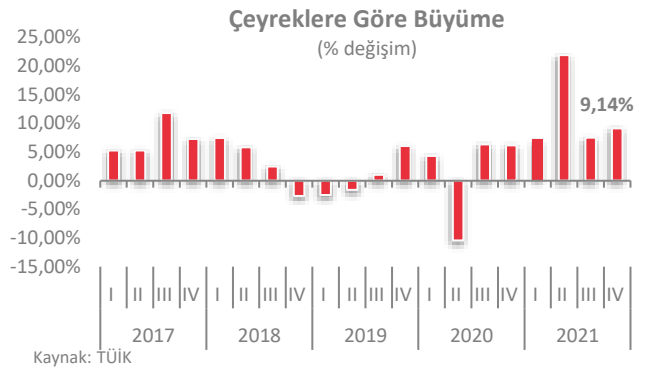
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

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

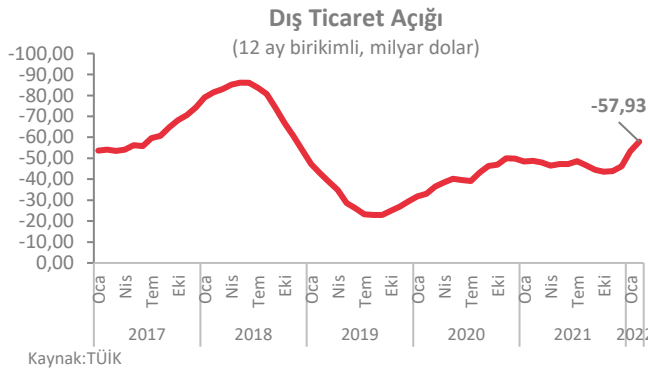


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri		
İlçesi	Sarıoğlu		
Mahallesi	Şenyurt	Şenyurt	Palas
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Şenyurt	Şenyurt	Alakova
Ada No	102	122	1108
Parsel No	1	2	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Pancar kantarı ve arsası	2 katlı kargir binası, lojman ve kargir depo ve arsa	Ham Toprak
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	17.445,00 m ²	7.528,90 m ²	32.235,61 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Kayseri		
İlçesi	Sarıoğlu		
Mahallesi	Mustafakemalpaşa	Mustafakemalpaşa	Çiftlik
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Kurugöl	Kurugöl	Kayapınarı
Ada No	114	114	111
Parsel No	7	8	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.800,00 m ²	8.900,00 m ²	24.154,33 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam*

* Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketine ait 3478/12077, 7053/24154 ve 10145/24154 olmak üzere üç hisse bulunmakta olup üç hissenin toplamı 1/1 olmaktadır. Bu doğrultuda taşınmazın tam mülkiyetle Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

İli	Kayseri		
İlçesi	Sarıoğlu		
Mahallesi	Tatlı		
Köyü			
Sokağı			
Mevki	Çayüstü	Çayüstü	Çayüstü
Ada No	224	224	224
Parsel No	49	50	51
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.984,67 m ²	6.504,72 m ²	5.442,99 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Kayseri	
İlçesi	Sarıoğlu	
Mahallesi	Tatılı	Tatılı
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Çayüstü	Çayüstü
Ada No	224	224
Parsel No	52	76
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.200,75 m ²	3.038,98 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel, 224 ada 49-50-51-52-76 parseller, 122 ada 2 parsel, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 111 ada 1 parsel ve 1108 ada 2 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

111 Ada 1 Parsel:

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 sayılı yasanın 6. maddesi gereğince kısıtlıdır. (08.08.2014 tarih ve 1357 yevmiye no)*
- Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü (14.06.2005 tarih ve 579 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- A.M: Bu parsel aleyhine 2366 no.lu parsel aleyhine krokisinde A harfi ile gösterilen 221,32 m²'lik kısım üzerinde zorunlu geçit hakkı vardır. (25.04.2008 tarih ve 518 yevmiye no)

1108 Ada 2 Parsel:

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 sayılı yasanın 6. maddesi gereğince kısıtlıdır. (20.04.2018 tarih ve 852 yevmiye no)*

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- A.M: 6.319,04 m²'lik kısmında Botaş Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı vardır. (29.03.2000 tarih ve 132 yevmiye no)

* Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 3083 sayılı kanunun 6. madde beyanı bulunmaktadır. 3083 sayılı kanunun 6. maddesine göre; "Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir." Kayseri Sarıoğlu Tapu Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde toplulaştırma işleminin tamamlandığı bilgisi öğrenilmiştir.

** Kayseri Karayollar 6. Bölge Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 111 ada 1 parsel üzerinde bulunan Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü beyanının hangi işlem için konulduğu tespit edilememiştir. İlgili beyanın akıbetiyle ilgili olarak Karayolları 6. Bölge Müdürlüğüne resmi başvuru yapılması gerekmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 sayılı kanunun 6. maddesine göre beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu beyanın taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazların tapu kayıtlarında irtifak hakları bulunmakta olup söz konusu durum taşınmazların devredilmesine ilişkin problem oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 27-4-2022-11:39



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	102/1
Taşınmaz Kimlik No:	36184410	AT Yüzölçümü(m2):	17445.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARICÖĞÜZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sanoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞENYURT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞENYURT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
CRD/Sayfa No:	1/2	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteli:	PANCAR KANTARI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
91323774	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17445.00	17445.00	Tesis Kadastro 26-12-1989 D	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) B39q7D_JdQ8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/1
Tasınmaz Kimlik No:	85938676	AT Yüzölçümü(m2):	24154.33
İl/ilçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sanoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇİFTLİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYAPINARI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	67/6520	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Tekin. Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtilir)		Sanoğlu - 08-08-2014 14:29 - 1357	-
İrtifak	A.M. BU PARSEL ALEYHİNE 2366 NOLU PARSEL ALEYHİNE KROKİSİNDE A HARFİ İLE GÖSTERİLEN 221,32 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE ZORUNLU GEÇİT HAKKI VARDIR(Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:36146738) ÇİFTLİK M Mah.ı 35d21d Pafta, Ada, 2366 Parsel(Yüzölçümü:	Sanoğlu - 25-04-2008 00:00 - 518	-

1 / 3

		0, Cilt: 24, Sayfa: 24 Ana Sayfa		
--	--	-------------------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
275656158	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	3478/1207 7	6956.10	24154.33	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 08-08-2014 1357	-
275656159	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	7053/2415 4	7053.10	24154.33	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 08-08-2014 1357	-
275656160	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	10145/241 54	10145.14	24154.33	3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi 08-08-2014 1357	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KARAYOLLARI 6 BÖLGE MÜD.	KAYSERİ ŞEKER	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Sanoğlu - 14-06-2005 00:00 -	

2 / 3

		FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		579	
Beyan	KARAYOLLARI 6 BÖL MÜD.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Sanoğlu - 14-06-2005 00:00 - 579	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) C2rf56oanDz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-16:46

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114/7
Tasınmaz Kimlik No:	36173290	AT Yüzölçümü(m2):	7800.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.KEMALPAŞA Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Meski:	KURUGÖL	Blok/Kst./Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/527	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
91303291	(SN:7790233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7800.00	7800.00	Satış 07-05-2004 348	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mE2tF7eIJy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114/B
Tapınmaz Kimlik No:	36173291	AT Yüzölçümü(m2):	8900.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.KEMALPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KURUGÖL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/52B	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
91303292	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8900.00	8900.00	Satış 07-05-2004 348	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2Sh_dZRNmw kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	122/2
Tasınmaz Kimlik No:	36184591	AT Yüzölçümü(m2):	7528.90
İl/ilçe:	KAYSERİ/SARICÖLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞENYURT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞENYURT	Blok/Kat/Sing/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	3/202	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ZKATLI KARGIR İDARE BİNASI LOJMAN VE KARGIR DEPO VE ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerime	Tarhin Sebebi-Tarih-Yerime
91324017	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7528.90	7528.90	Satış 31-10-1996 440	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) s9AC_8tQqRd kodunu Online İşlemler

1 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	224/49
Tasınmaz Kimlik No:	36188419	AT Yüzölçümü(m2):	5984.67
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARICÖĞÜZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇAYÜSTÜ	Blok/Kat/Otış/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/3306	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yenmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yenmiye
531261957	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5984.67	5984.67	Satış 06-08-2020 1829	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3KKmWpcqKHMB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1/2



2/2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	224/50
Tapınmaz Kimlik No:	36188420	AT Yüzölçümü(m2):	6504.72
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sanoğan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇAYUSTU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3307	Ansa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531261342	(SN:7760293) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6504.72	6504.72	Satış 06-08-2020 1828	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KuQPjP5oYbF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	224/51
Tasınmaz Kimlik No:	36188421	AT Yüzölçümü(m2):	5442.99
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkit:	ÇAYUSTU	Blöç/Kat/Örg/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	34/3308	Alan Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Statüs No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimiyə	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimiyə
531262155	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5442.99	5442.99	Satış 05-08-2020 1930	-

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

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

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	224/52
Taşınmaz Kimlik No:	36188422	AT Yüzölçümü(m2):	8200.75
İl/ilçe:	KAYSERİ/SARIDÖĞAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BENo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3309	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531261343	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8200.75	8200.75	Satış 06-08-2020 1828	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) M0qHV8PSvA9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1/2



2/2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	224/76
Tasınmaz Kimlik No:	79963958	AT Yüzölçümü(m2):	3038.98
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARISÖĞÜL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkül:	ÇAYÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	36/3596	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531260610	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3038.98	3038.98	Satış 06-08-2020 1827	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JPQn0W3NGb8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1108/2
Tasınmaz Kimlik No:	99683717	AT Yüzölçümü(m2):	32235.61
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARISÖĞÜL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sanoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PALAS Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ALAKOVA	Blok/Kat/Dişi/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	83/8168	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3093 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıftır. (Şablon: 3093 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirleme)		Sanoğlu - 20-04-2018 09:08 - 852	-
İrtifak	A.M. 6319,04 M2 KISMINDA BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	Sanoğlu - 29-03-2000 00:00 - 132	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
426011621	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32235.61	32235.61	3093 S.Y. Göre Toplu İşleme İşlemi 20-04-2018 852	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3NERPsMeHZc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel, 122 ada 2 parsel, 114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 111 ada 1 parsel ve 1108 ada 2 parsel için son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazlardan 224 ada 49-50-51-52-76 parsellere ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre söz konusu taşınmazların 06.08.2020 tarihinde Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına satış işlemi gerçekleştiği tespit edilmiş olup söz konusu tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşılamamaktadır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazlardan 102 ada 1 no.lu parselin bulunduğu bölgede 5 kat imarlı ayırık nizam konut alanları, 122 ada 2 no.lu parselin bulunduğu bölgede 2 kat imarlı ayırık nizam konut alanları bulunmakta olup diğer parsellerin bulunduğu bölgede tarım alanları yer almaktadır.

Sarıoğlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Sarıoğlu Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 03.06.2009

102 Ada 1 Parsel

Lejandı: Ticari Depolama Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,30
- H_{maks}: 4 kat

* Sarıoğlu Belediyesi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parselin yaklaşık 900,00 m² yola terki olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15-16 madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın terk işlemini gerçekleştirmeden parselin üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden şifahi öğrenilmiştir.

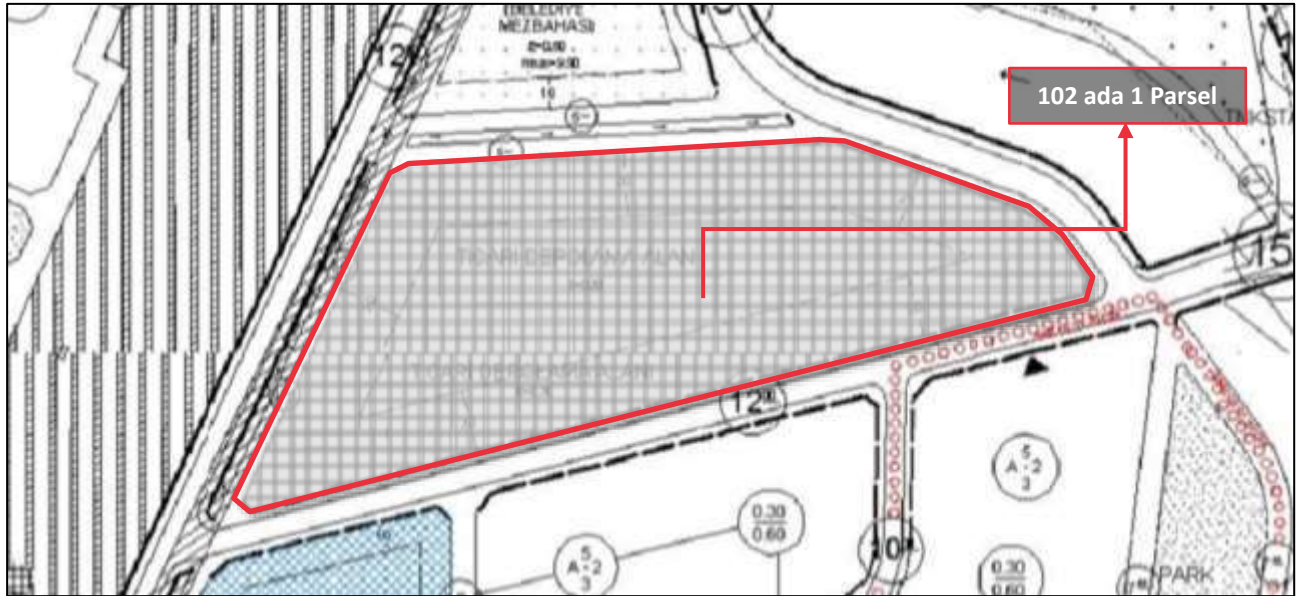
122 Ada 2 Parsel:

Lejandı: Resmi Kurum

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,50
- H_{maks}: 9,50 m

* Sarıoğlu Belediyesi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 122 ada 2 parselin yaklaşık 100,00 m² yola terki olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15-16 madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın terk işlemini gerçekleştirmeden parselin üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden şifahi öğrenilmiştir.



114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 1108 ada 2 parsel, 111 ada 1 parsel, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli “Kayseri Nazım İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandi: Tarım Alanı

Plan Notları

- Bu alanlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.

- Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. İfraz edilecek parsellerin bir kadastro yoluna cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz edilmiş parselin yola cephesi 15 metre, derinliği 20 metreden az olamaz.
- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Yapılaşma için kadastro yoluna genişlik şartı aranmaksızın yola cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunlara bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler, kırsal kalkınma ve destekleme projeleri gibi) destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında, bu hükümlerde belirlenen inşaat alanı %50 oranında arttırılabilir.

Mutlak Tarım Arazileri

- Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hali hazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

- Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

- Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Ancak, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.
- Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için il gıda tarım ve hayvancılık müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım 40 arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 m²'yi; maksimum bina yüksekliği 7,50 m.'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 metrekareyi geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,30

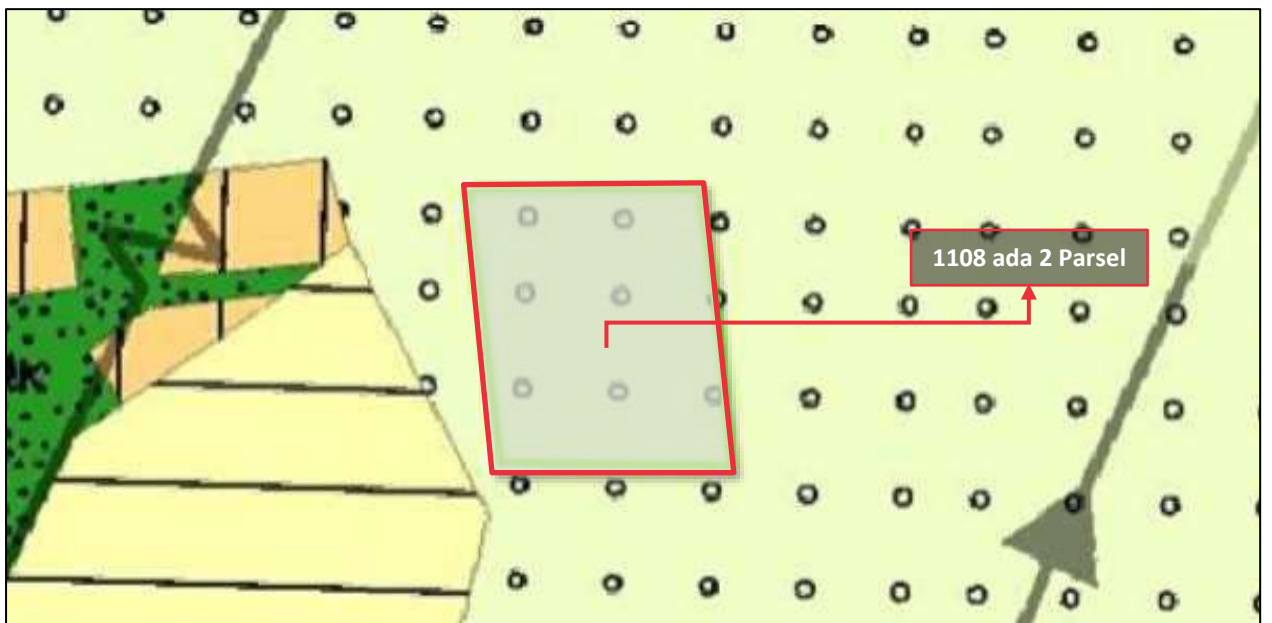
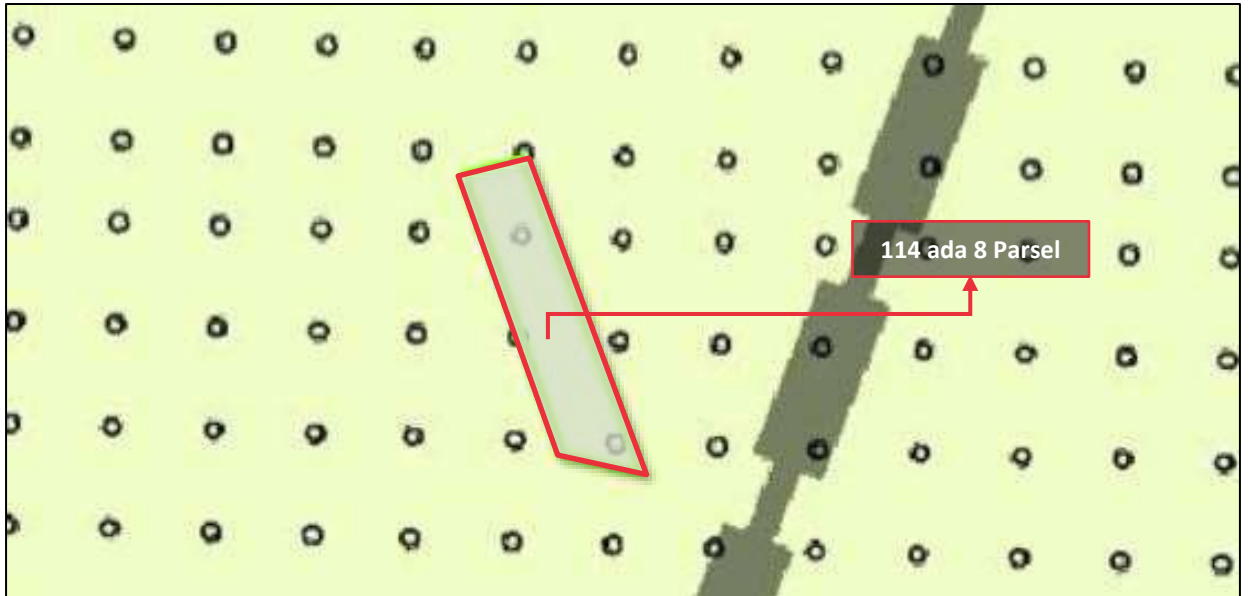
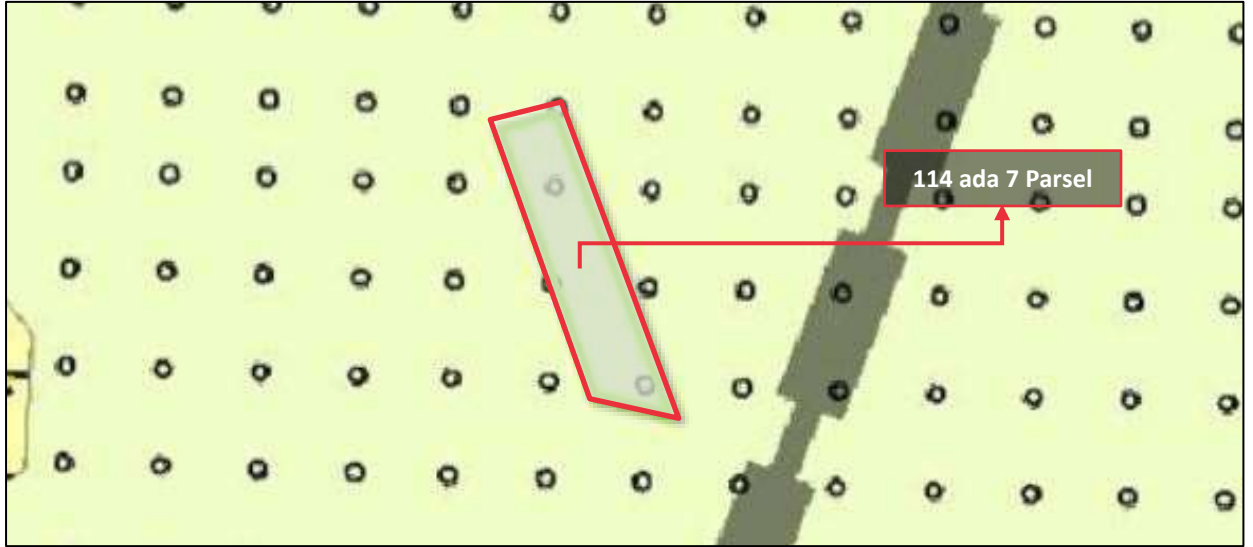
Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.

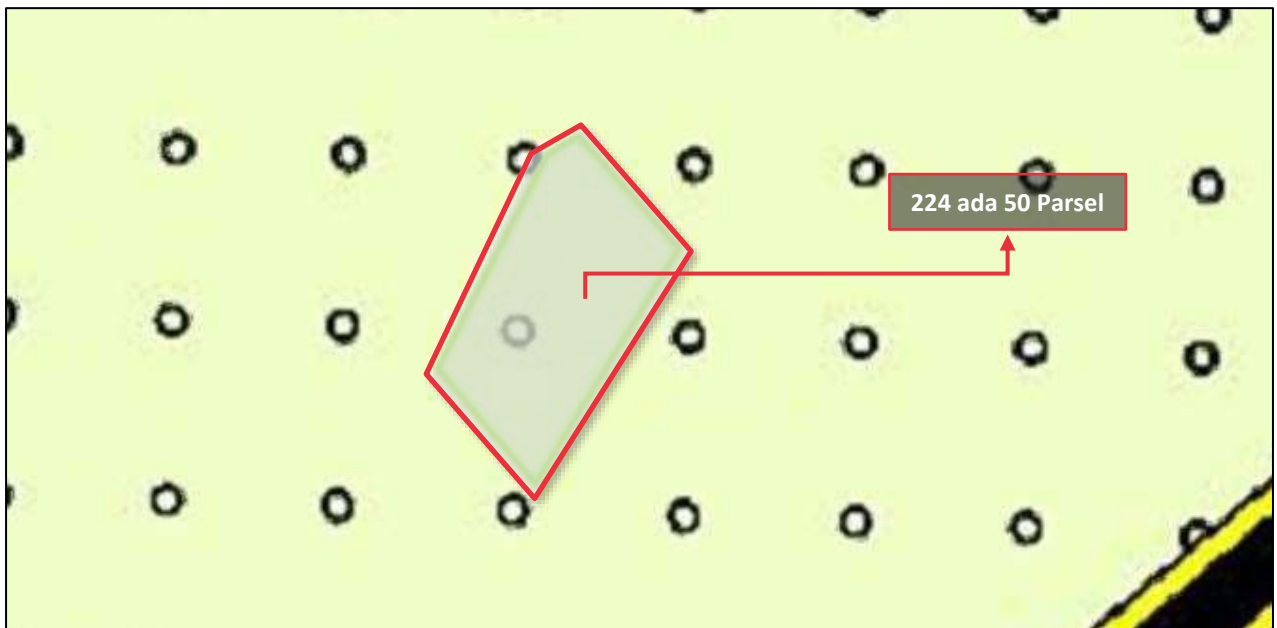
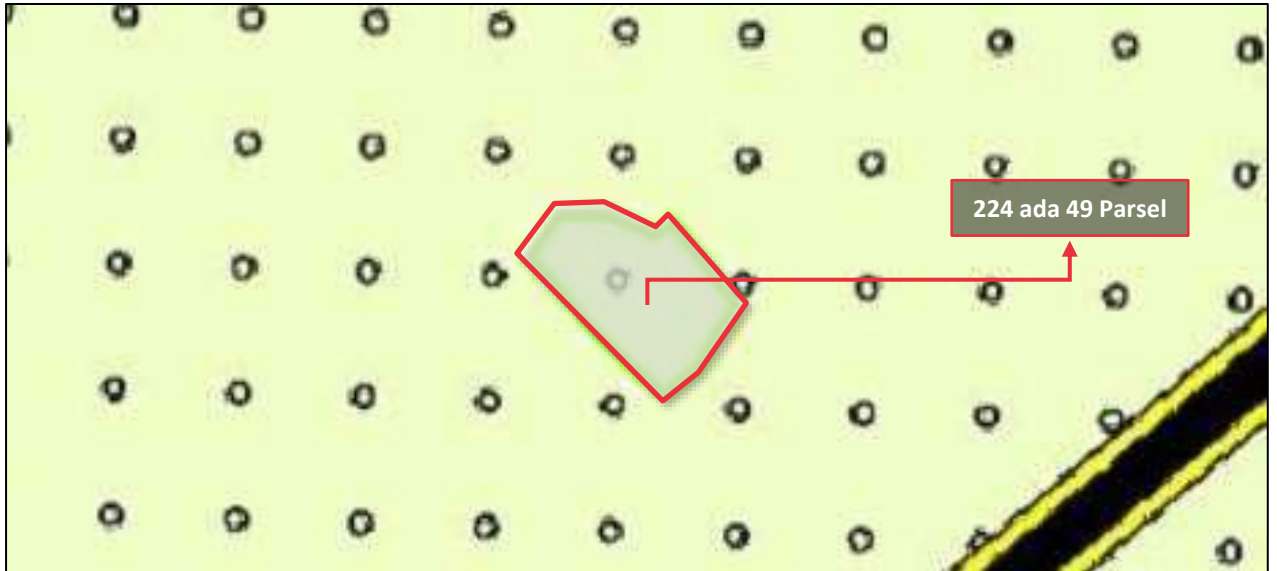
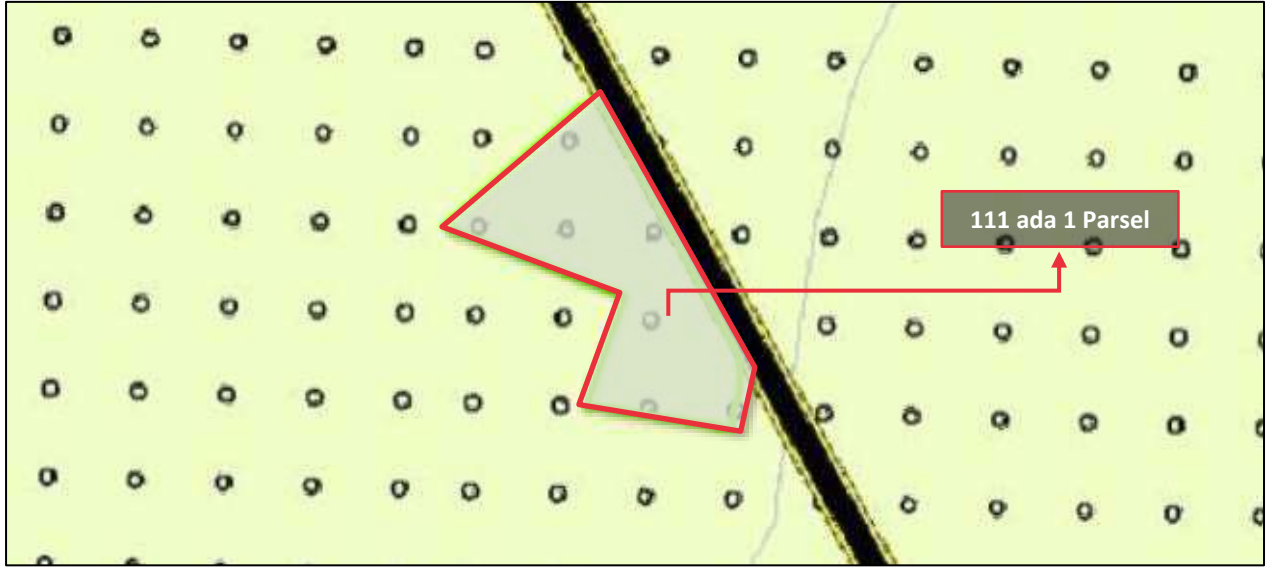
Örtü Altı Tarım Arazileri

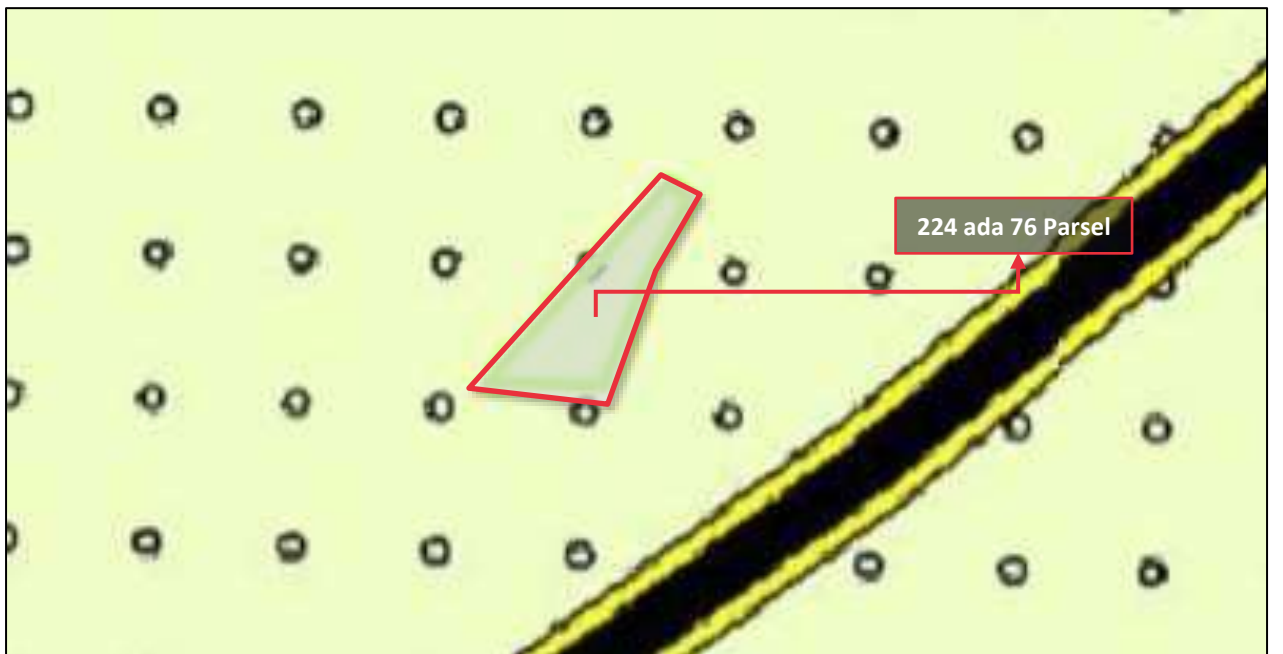
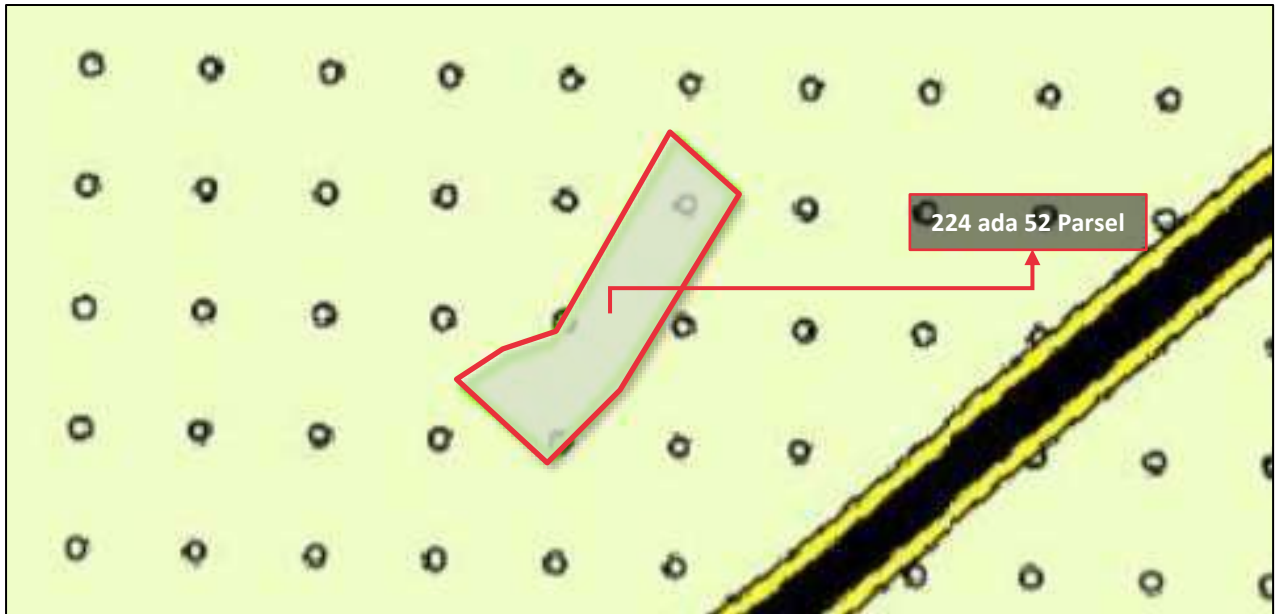
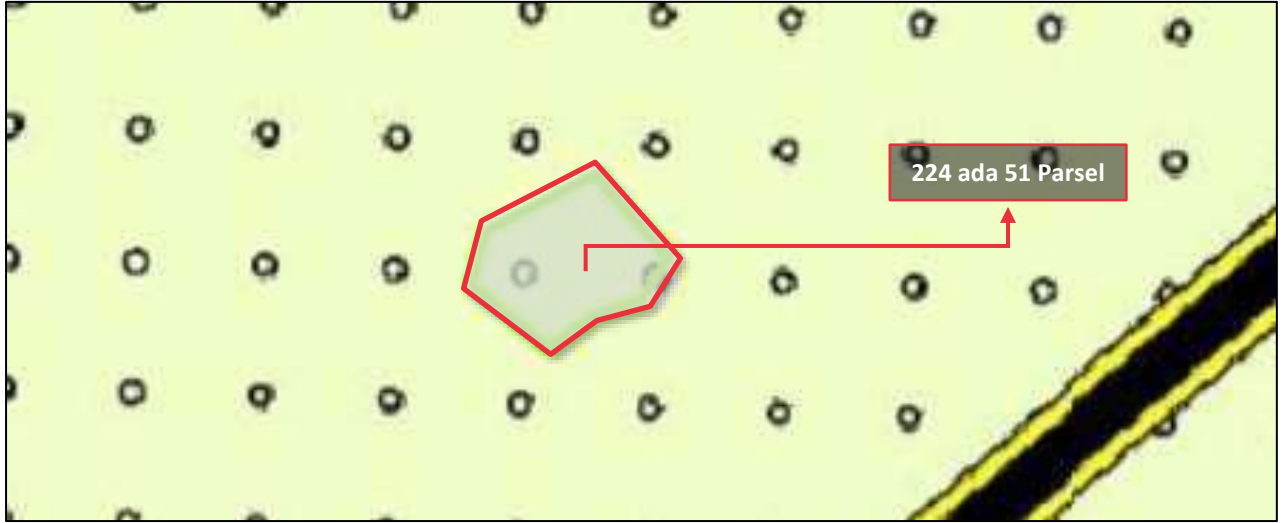
- İklim ve diğer dış etkilerin olumsuzluklarının kaldırılması veya azaltılması için cam, naylon veya benzeri malzeme kullanılarak oluşturulan örtüler altında ileri tarım teknikleri kullanılarak tarım yapılan arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m 'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Sabit yapı niteliğinde olmayan, doğal toprak üzerinde yer alan seralar emsale dahil değildir. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 3.000 m²'dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı;

E: 0,10

Y_{maks}: 7,50 m olacaktır.







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

Sarıoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların son üç yıllık döneminde hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği tespit edilmiştir.

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

Sarıoğlu Belediyesi'nde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

122 Ada 2 Parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	15.07.1988	-	897,00	Yeni Yapı	-
Yapı Ruhsatı	28.04.1993	3	650,00	Yeni Yapı	Sığınak: 156,00 m ² İşyeri: 247,00 m ² Lojman: 247,00 m ²

* Değerleme konusu taşınmazın 15.07.1988 tarihli onaylı mimari projesine göre toplam kapalı alanı 897,00 m² olarak belirtilmiş olup 28.04.1993 tarihli yapı ruhsatına göre taşınmaz toplam 650,00 m² kapalı alana sahiptir. Sarıoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcut değildir. Kayseri Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan ölçümlerde parselin üzerinde 244,56 m² taban oturumlu idari ve lojman binasının ve 1.238,92 m² taban oturumlu depo binalarının işlenmiş olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parsel üzerindeki idari ve lojman binasının 2 katlı olup toplam 489,12 m² kapalı brüt alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Kayseri Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapıların yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması ve parsel üzerinde bulunan yapıların fiili niteliğinin mevcut imar planındaki lejantı ile uyumsuz olmasından dolayı söz konusu yapılar yasal durum değerinde dikkate alınmamıştır.

* Sarıoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel üzerindeki kantar binasının herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Kayseri Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiş olup taşınmaz yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Parsellerin üzerinde yeni yapı inşa edilmesi halinde söz konusu kanuna tabi olacaklardır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 122 ada 2 parsel tapuda "2 katlı kargir idare binası, lojman ve kargir depo ve arsa" niteliğinde olup mevcut durumda parsel üzerinde idari ve lojman binası ve depolar yer almaktadır. Sarıoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 15.07.1988 tarihli onaylı mimari proje ve 28.04.1993 tarihli yapı ruhsatı bulunmakta olup ruhsat süresinin dolduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapının ruhsatını yenileyerek yapı kullanma izin belgesini alması akabinde ve cins tashihi yenilemesi halinde yasal sürecini tamamlayacaktır ancak parsel üzerindeki yapı tekrar ruhsatlandırılmayacak niteliktedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel tapuda “Pancar kantarı ve arsası” niteliğinde olup mevcut durumda parsel üzerinde kantar binası yer almaktadır. İlgili kadastro müdürlüğünde yapılan incelemede, söz konusu parsel üzerindeki yapının kadastral paftasına işli durumda olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 224 ada 49-50-51-52-76 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup ilgili mevzuat uyarınca söz konusu parsellere yönelik alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulere ait tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak belediye arşivinde ve tapu kaydında herhangi bir sözleşme bilgisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, İstasyon Caddesi, İstasyon Sokak, No:26,26/A, 102 ada 1 parsel, Sarioğlan/Kayseri, Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, Fevziçakmak Sokak, No:2/A, No: 2B, 2C, 2D, Hüsrar Sokak, No:9, 122 ada 2 parsel, Sarioğlan/Kayseri, Mustafakemalpaşa Mahallesi, Kurugöl mevki, 114 ada, 7 parsel ve 114 ada 8 parsel, Sarioğlan/Kayseri, Palas Mahallesi, Alakava mevki, 1108 ada, 2 parsel, Sarioğlan/Kayseri, Çiftlik Mahallesi, Kayapınarı mevki, 111 ada, 1 parsel, Sarioğlan/Kayseri, Tatılı Mahallesi, Çayüstü mevki, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel, Sarioğlan/Kayseri

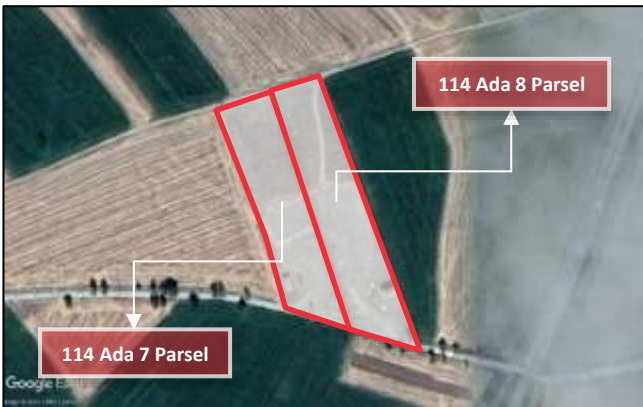
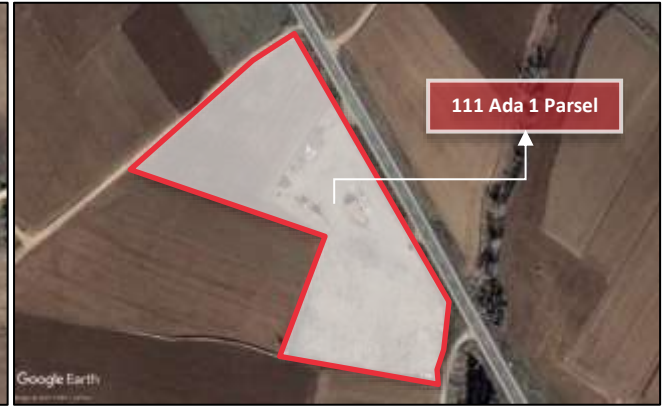
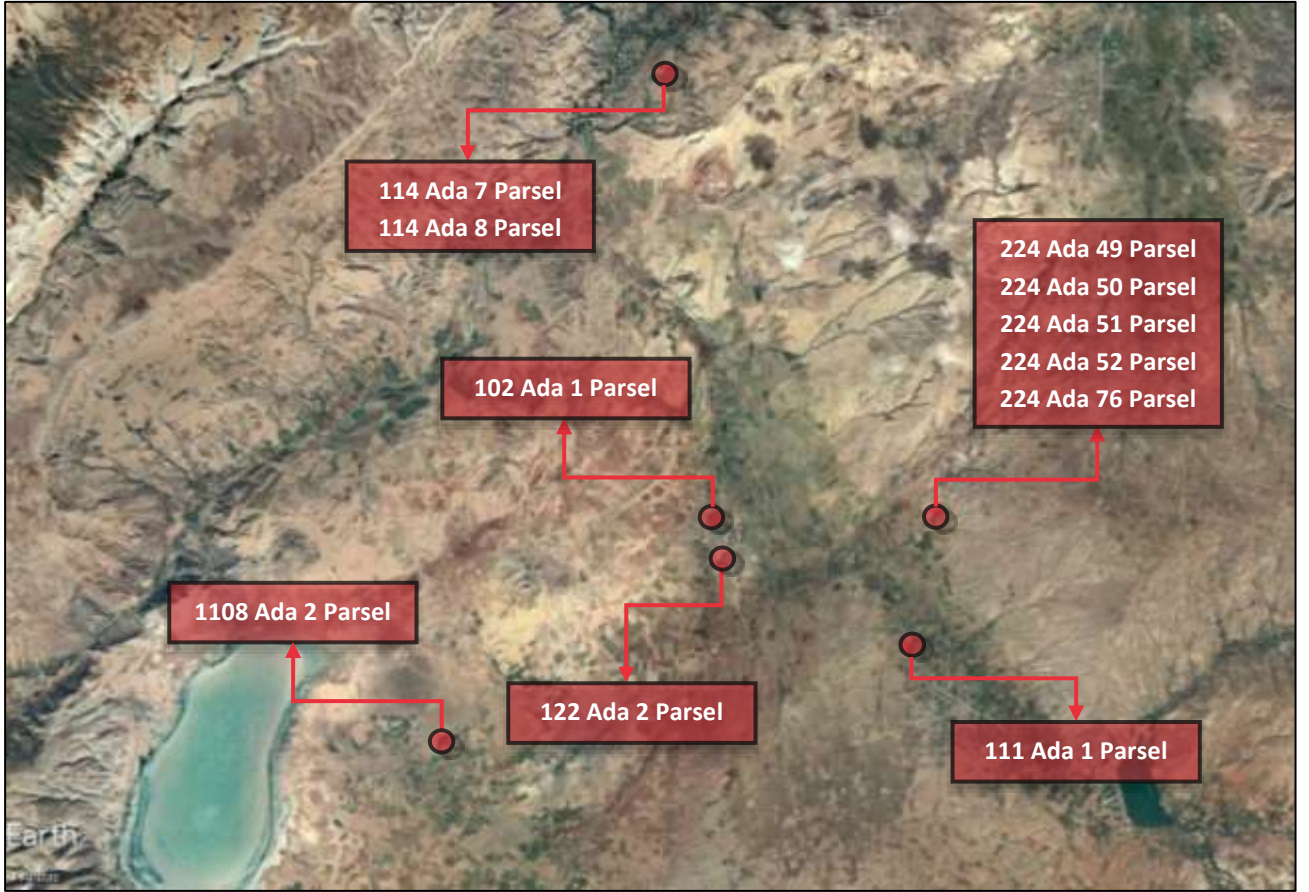
Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri'nin Sarioğlan ilçesinde konumludur. İlçenin kuzeybatısında Felâhiye-Özatan, doğusunda Akkışla-Gemerek, güneyinde Bünyan ve batısında Kocasinan ilçeleri bulunmaktadır. Sarioğlan ilçesi, çevresindeki düzlükler ve bunları kuşatan çıplak, engebeli sırt ve yamaçlardan meydana gelmektedir. İlçe ekonomisi tarım ve hayvancılık ağırlıklıdır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel Şenyurt Mahallesi'nin merkezinde konumludur. Taşınmazlardan 102 ada 1 parsel önemli ulaşım akslarından biri olan İstasyon Caddesi üzerinde konumlu olup 122 ada 2 parsel Kayseri Caddesi üzerinde konumludur. Taşınmazların yakın çevresinde Sarioğlan Belediyesi, Sarioğlan Devlet Hastanesi ve Sarioğlan Adliyesi yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel Mustafakemalpaşa Mahallesi'nde konumludur. Taşınmazların yola cepheleri olup yakın çevrelerinde tarım arazileri ve konut alanları yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 224 ada 49-50-5-52 ve 76 no.lu parseller Tatılı Mahallesi'nde konumludur. Taşınmazların yola cephesi bulunmamakta olup ilçenin önemli ulaşım akslarından biri olan Kayseri-Sivas Yolu'na 130 m mesafede yer almaktadırlar. Taşınmazlar birbirlerine komşu parseller olup bulundukları bölgede tarım arazileri yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1108 ada 2 parsel Palas Mahallesi'nde ve 111 ada 1 parsel Çiftlik Mahallesi'nde konumludur. Taşınmazlar yola cepheli olup yakın çevrelerinde tarım arazileri ve konut alanları yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Sarıoğlu İlçe Merkezi	1,50 km
Kayseri Havalimanı	54,00 km
Kayseri İl Merkezi	57,00 km

*Merkezlere olan uzaklık ölçülürken 122 ada 2 parsel baz alınmıştır

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Sarioğlan ilçesi, Şenyurt Mahallesi, Şenyurt mevki, 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel, Mustafakemalpaşa Mahallesi, Mustafakemalpaşa Mahallesi, Kurugöl mevki, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel, Palas Mahallesi, Alakova mevki, 1108 ada 2 parsel, Çiftlik Mahallesi, Kayapınarı mevki, 111 ada 1 parsel, Tatılı Mahallesi, Çayüstü mevki, 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 no.lu parsellerdir. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 127.235,95 m² yüz ölçümüne sahiptir.

102 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz çokgen formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Değerleme konusu ana taşınmaz 17.445,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz üzerinde mahallinde yapılan incelemelere göre brüt 54,55 m² kapalı alana sahip kantar binası bulunmaktadır. Sarioğlan Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal dosya bulunmamaktadır. Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerindeki yapı için kadastro paftasındaki ölçü krokisi üzerinden hesaplanan alan yasal değer olarak kabul edilmiştir. Taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmazın iki cephesi yol, bir cephesi tren yoluna cephelidir.



Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	54,55

122 Ada 2 Parsel

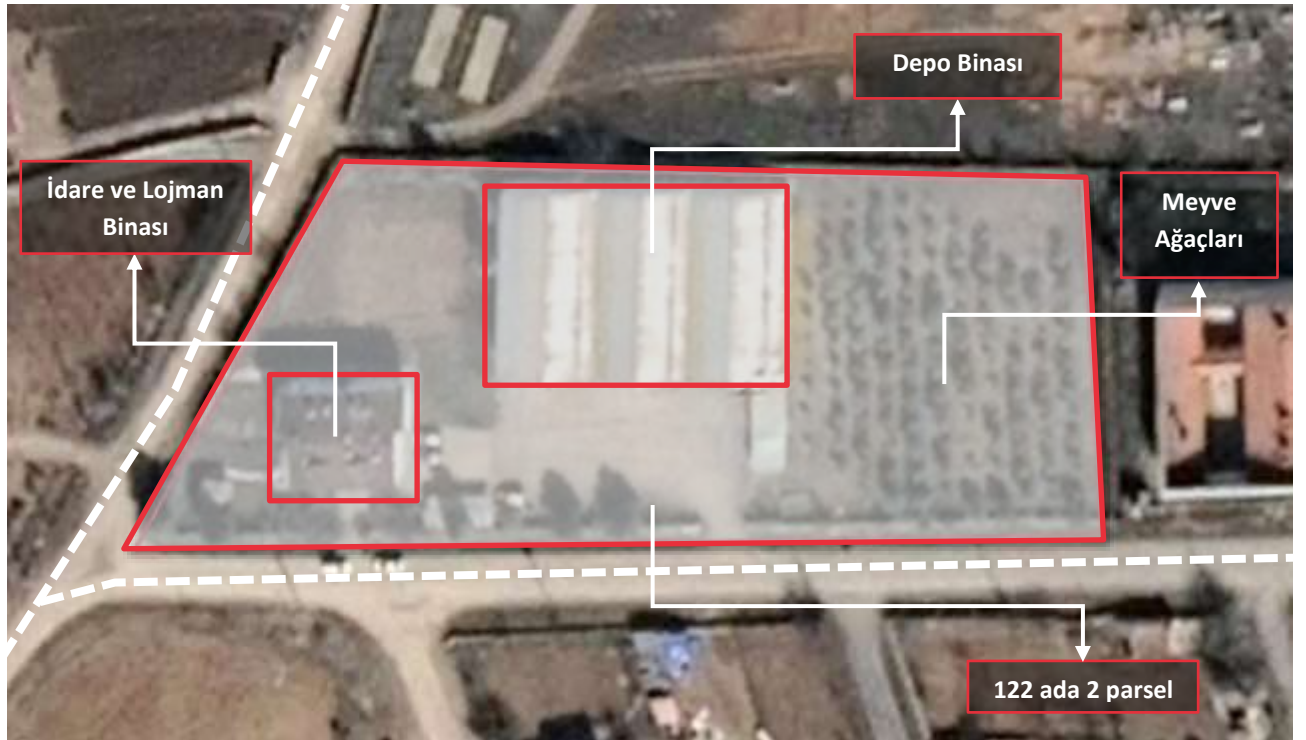
Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak düzgün çokgen formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Değerleme konusu ana taşınmaz 17.445,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaza giriş Fevzi Çakmak Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Taşınmazın üzerinde idari ve lojman binası ve depo binası bulunmaktadır. İdari ve lojman binası 15.07.1988 onay tarihli mimari projesine göre brüt 897,00 m² kapalı alana sahip olup bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır. İdari ve lojman binası 28.04.1993 onay tarihli yapı ruhsatına göre brüt 650,00 m² kapalı alana sahip olup bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemeye göre taşınmaz zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup brüt 489,12 m² kapalı alana sahiptir. Sarıoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 489,12 m² kapalı alana sahip idari ve lojman binasının kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu ana taşınmazın üzerinde 3 bölümden oluşan depo binası bulunmakta olup toplam 1.238,92 m² kapalı alana sahiptir. Sarıoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde yer alan depo binalarına ait herhangi bir dosya bulunamamıştır. Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın 1.238,92 m² kapalı alana depo binasının kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapılara yönelik yapı kullanma izin belgesinin bulunmaması ve parsel üzerindeki yapıların fiili kullanımı ile imar durumunun uyuşmaması nedeni ile binalara yasal durum değeri verilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmazın Hüsrar Sokak'a 70 m, Fevzi Çakmak Caddesi'ne 150 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın çevresi beton duvar ile çevrilidir. Ana taşınmazın üzerinde yaklaşık 2.400 m²'lik alanda meyve ağaçları yetiştirilmektedir.

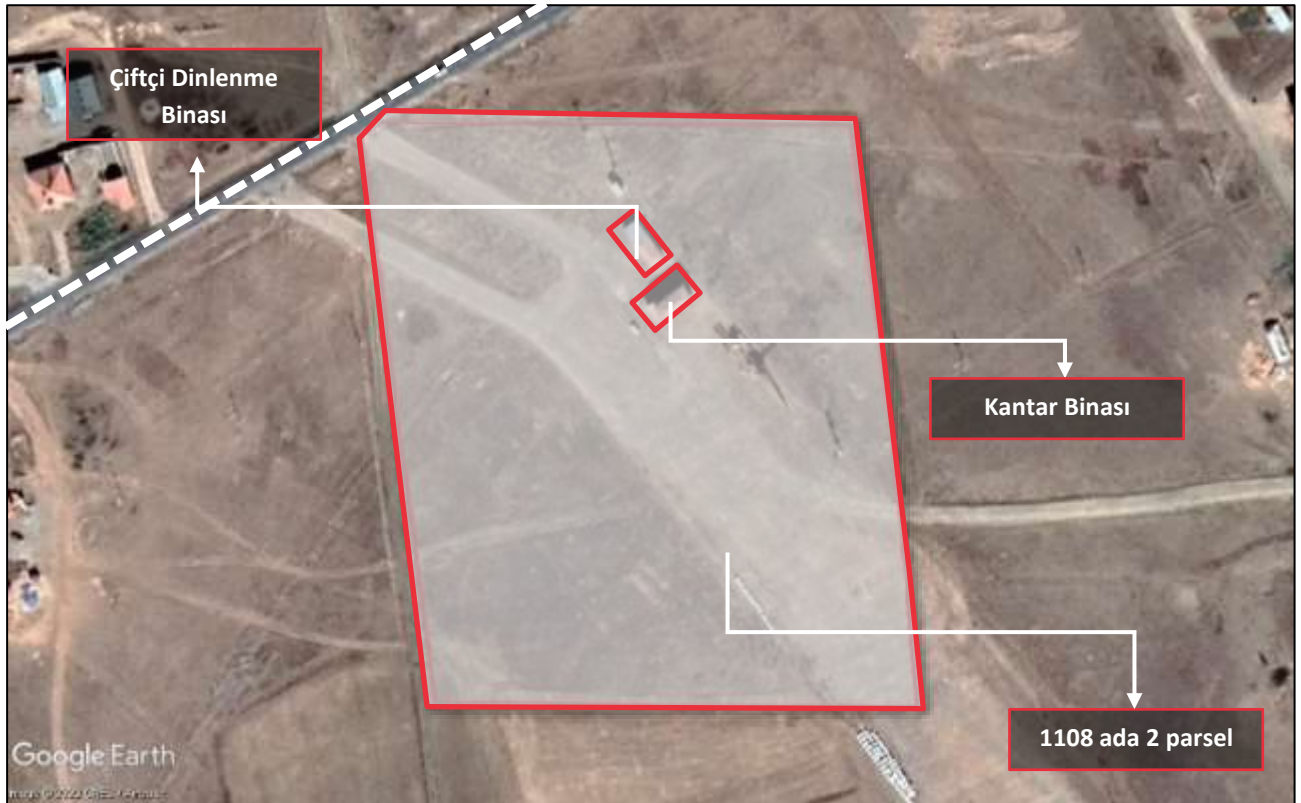


Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
İdari ve Lojman Binası	-	489,12
Depo Binası	-	1.238,92

1108 Ada 2 Parsel, 111 Ada 1 Parsel, 224 Ada 49 Parsel, 224 Ada 50 Parsel, 224 Ada 51 Parsel, 224 Ada 52 Parsel ve 224 Ada 76 Parsel, 114 Ada 7 Parsel, 114 Ada 8 Parsel

Değerleme konusu taşınmazlardan 1108 ada 2 parsel geometrik olarak düzgün çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 3.048,68 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın üzerinde mahalinde yapılan incelemelere göre 2 katlı brüt 180,00 m² kantar binası ve tek katlı brüt 95,00 m² kapalı alana sahip çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Mevcut durumda çiftçi dinlenme binası ve kantar binası kullanılmaktadır. Sarioğlan Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait herhangi bir yasal dosya bulunmamakta olup söz konusu taşınmazlar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu ana taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almakta olup yola 15,00 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.



Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Çiftçi Dinlenme Binası	-	95,00
Kantar Binası	-	180,00

Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 1 parsel geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parseldir. Değerleme konusu ana taşınmaz 24.154,33 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın üzerinde mahalinde yapılan incelemelere göre tek katlı brüt 100,00 m² kantar binası bulunmaktadır. Mevcut durumda kantar binası kullanılmamaktadır. Sarioğlan Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal dosya bulunmamakta olup söz konusu taşınmaz değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu ana taşınmaz ulaşım akslarının üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır. Taşınmazın çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.

Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	100,00



Değerleme konusu taşınmazlardan 224 ada 49 parsel, 224 ada 50 parsel, 224 ada 51 parsel, 224 ada 52 parsel ve 224 ada 76 parsel geometrik olarak biçimsiz çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parsellerdir. Değerleme konusu ana taşınmazlar birbirlerine komşu parsellerdir. Mahalinde yapılan incelemelere göre taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu ana taşınmazlar görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almakta olup parseller Kayseri-Sivas Yolu'na yaklaşık 35,00 m mesafede yer almaktadır. Taşınmazların çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.



Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel geometrik olarak düzgün çokgen bir formda olup topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip parsellerdir. Değerleme konusu ana taşınmazlardan 114 ada 7 parsel 7.800,00 m² ve 114 ada 8 parsel 8.900,00 m² yüz ölçümüne sahip olup birbirlerine komşu parsellerdir. Mahalinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 114 ada 7 parsel üzerinde brüt 75,00 m²'lik çiftçi dinlenme binası ve 114 ada 8 parsel üzerinde 2 katlı brüt 80,00 m²'lik kantar binası bulunmaktadır. Mevcut durumda çiftçi dinlenme binası ve kantar binası kullanılmamaktadır.

Sarıoğlu Belediyesi'nde yapılan incelemelerde taşınmazlar üzerindeki yapılara ait herhangi bir yasal dosya bulunmamakta olup söz konusu yapılar değerlendirilmesine dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu ana taşınmazlar yola cephelidir. Taşınmazların çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman bulunmamaktadır.



Ada No	Parsel No	Yüz Ölçümü
102	1	17.445,00
122	2	7.528,90
114	7	7.800,00
114	8	8.900,00
1108	2	32.235,61
111	1	24.154,33
224	49	5.984,67
224	50	6.504,72
224	51	5.442,99
224	52	8.200,75
224	76	3.038,98
TOPLAM		127.235,95

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme (Kantar Binası-102 ada 1 parsel)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	Kantar Binası: 54,55 m ² (yasal ve mevcut durum)
Yaşı	~30
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil

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

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

Kullanım Amacı	Kantar binası binası (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	Kantar Binası: 54,55 m ² (yasal ve mevcut durum)
Zemin	Ortak alanlarda seramik, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 111 ada 1 parsel, 1108 ada 2 parsel, 224 ada 49-50-51-52-76 parseller üzerinde yasal evrakı bulunmayan kantar binaları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 122 ada 2 parsel üzerinde yer alan idari bina ve lojman binasının yapı ruhsatı bulunmakta olup yapılara ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 111 ada 1 parsel, 1108 ada 2 parsel, 224 ada 449-50-51-52-76 parseller üzerinde inşa edilen kantar binalarına yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında ruhsat alınması gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan 122 ada 2 parsel üzerinde yer alan idari bina ve lojman binasının yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup ruhsatlarının onay tarihi geçmiştir. Değerleme konusu taşınmazların tekrardan ruhsat alması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar ulaşım aksları üzerinde konumlu olup görünürlüğü yüksek bir lokasyonda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım, özel araç ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamındadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 1 parsel ve 1108 ada 2 parsel üzerinde 3083 sayılı yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır beyanı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge tarımsal faaliyetler için tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmazlardan 102 ada 1 parselle benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Taşınmazlardan 122 ada 1 parsel, 1108 ada 2 parsel, 111 ada 1 parsel, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konu taşınmazlarla benzer nitelikte benzer gayrimenkullerin kiralama işlemlerine yönelik bilgiye ulaşılamiyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, 102 ada 1 no.lu parsel dışında kalan taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. 102 ada 1 parselle benzer nitelikteki gayrimenkulün alım satımına yönelik somut veriye ulaşılammamasından dolayı söz konusu parsel için “Pazar Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı, 102 ada 1 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Kumru Emlak 0535 670 73 44	Değerleme konusu taşınmazlardan 1108 ada 2 parsel ile aynı bölgede, İlica Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 yıl önce)	7.800	133.000	17,05	*Emsal taşınmaz ana yola cephelidir. *Emsal taşınmaz üzerinde ürün yetiştirilmektedir.
2	Samet Ayhan Gayrimenkul 0546 226 20 17	Değerleme konusu taşınmazlardan 1108 ada 2 parsel ile aynı bölgede, Ömerhacılı Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (7 ay önce)	1.828	15.000	8,20	*Emsal taşınmazın yola cephesi yoktur. *Emsal taşınmaz Sarıoğlu ilç merkezine 40 km mesafede konumludur.
3	Halil Boran 0505 646 41 43	Değerleme konusu taşınmazlardan 1108 ada 2 parsel ile aynı bölgede, İlica Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	8.636	345.000 (320.000)	39,94 (37,05)	*Emsal taşınmaz ana yola cephelidir. *Emsal taşınmaz üzerinde ürün yetiştirilmektedir.
4	Nurullah Yayan 0507 355 38 93	Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 7-8 parseller ile aynı bölgede, Karaözü Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	35.700	750.000	21,00	*Emsal taşınmaz ana yola cephelidir. *Emsal taşınmaz sulak tarım arazisidir. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Güler Gayrimenkul 0536 980 06 16	Değerleme konusu taşınmazlardan 1108 ada 2 parsel ile aynı bölgede, Ömerhacılı Mahallesi'nde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılık	7.100	125.000	17,60	*Emsal taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz 110.000 TL teklif görmüştür. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde arazilerin kadastral ve ana yola cephe durumu, parsel şekli ve yüzölçümü ve topoğrafya durumunu gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazların satış değerinin değerlendirme tarihi itibarıyla 224 ada 49-50-51-52-76 parseller için 23.-25.-TL/m² aralığında, 114 ada 7-8 parseller için 16.-18.-TL/m², 111 ada 1 parsel için 18-20.-TL/m² ve 1108 ada 2 parsel için 16-18-TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

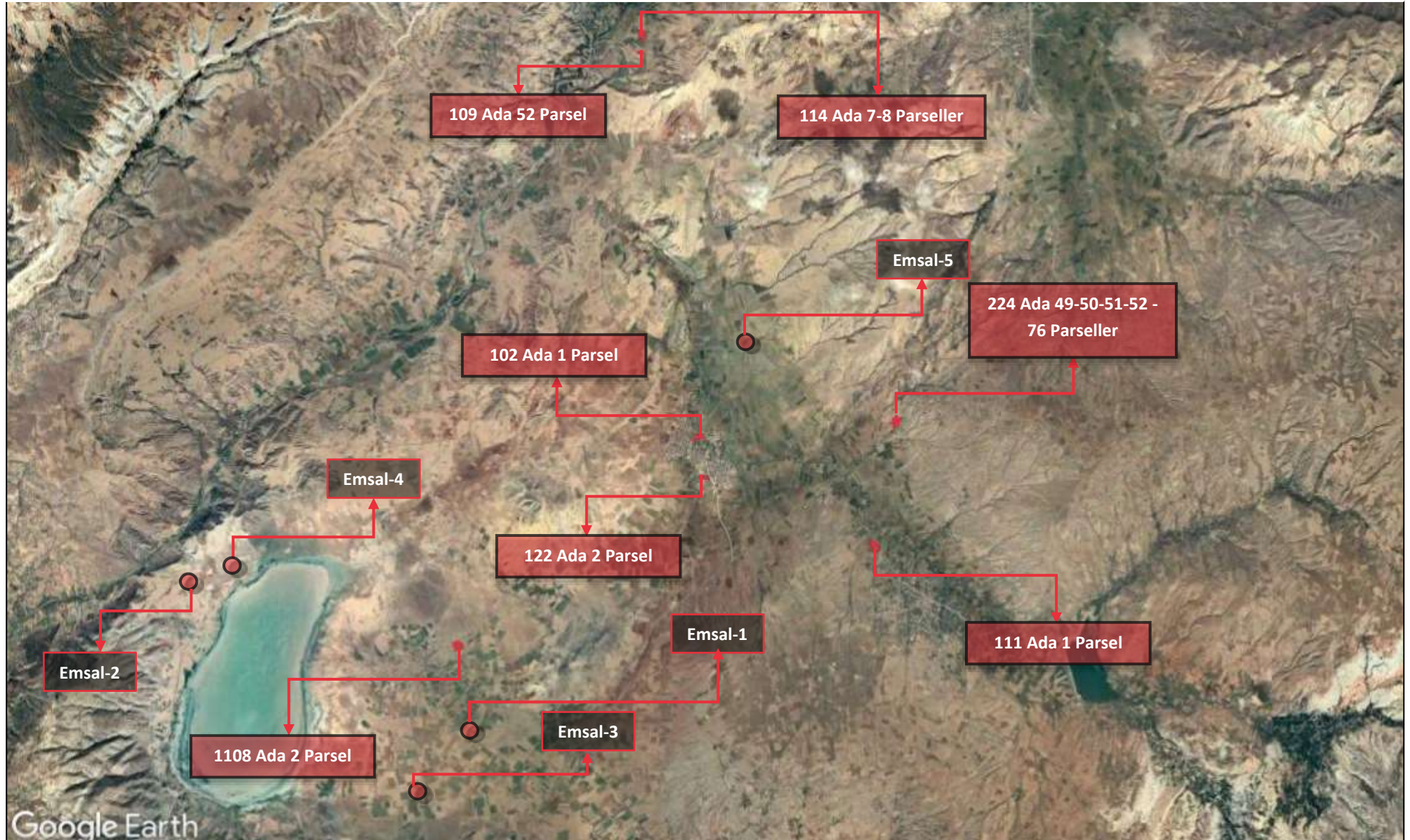
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Sunalar Emlak 0553 253 55 45	Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel ile aynı bölgede, Şenyurt Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E:1,00	Satılık	18.786	14.500.000	771,85	*Emsal taşınmaz yol cephelidir. *Emsal taşınmaz Sarioğlan ilçe merkezine yakın konumdur. *Emsal taşınmaz teklif görmemiştir.
2	Sunalar Emlak 0553 253 55 45	Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel ile aynı bölgede, Şenyurt Mahallesi'nde konumlu	Sanayi Alanı	E: 0,30	Teklif Görmüş (2 ay önce)	19.700	8.000.000	406,09	*Emsal ana yola cephelidir. *Emsal taşınmaz 8.000.000 TL teklif görmüştür. *Emsal taşınmaz Sarioğlan ilçe merkezine yakın konumdur.
2	Sunalar Emlak 0553 253 55 45	Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel ile aynı bölgede, İncesu Mahallesi'nde konumlu	Sanayi Alanı	E: 0,30	Satılık	8.000	3.600.000	450,00	*Emsal ana yola cephelidir. *Emsal taşınmaz bu fiyattan teklif görmüştür.
3	Sunalar Emlak 0553 253 55 45	Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel ve 122 ada 2 parsel ile aynı bölgede, İncesu Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E: 0,60	Satılık	535	155.000	289,71	*Emsal ana yola cepheli değildir. *Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmazlardan 122 ada 2 parsel 200 m mesafede konumludur. *Emsal taşınmaz ara sokakta konumlu olup tercih edilmeyen bir lokasyonda yer almaktadır.

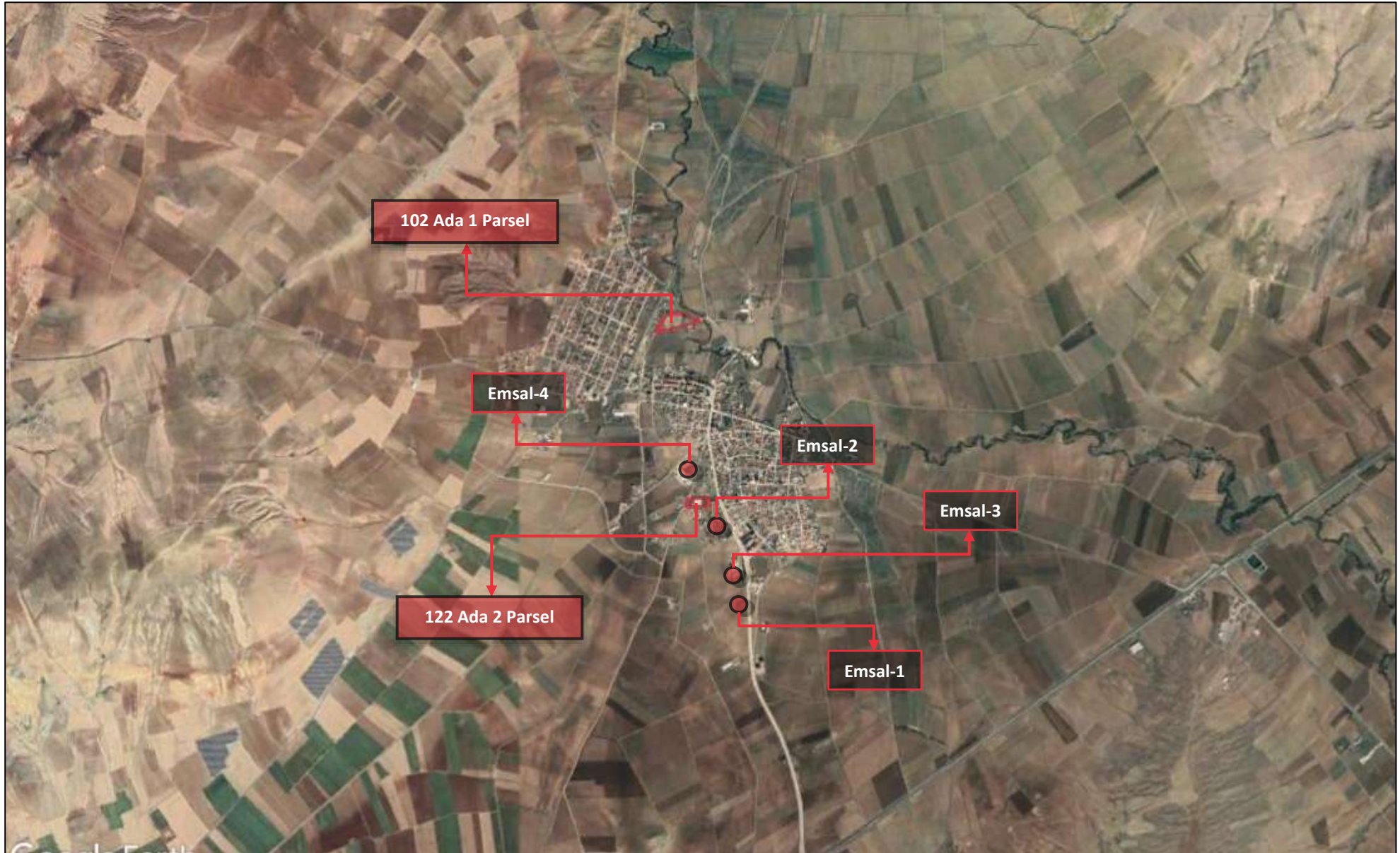
Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgede “Resmi Kurum” ve “Ticari Depolama Alanı” imarlı arsa emsali bulunmamaktadır. Bölgeye hakim emlak danışmanları ile yapılan görüşmelerde “Resmi Kurum” lejantlı arsaların dezavantajlı durumda olduğu, “Ticari Depolama Alanı” lejantlı arsaların ise “Sanayi Alanı” imarlı arsalar satışları ile benzer olabileceği öğrenilmiştir. Bu doğrultuda bölgede “Sanayi Alanı” ve “Konut Alanı” imarlı arsalar araştırılmış olup 102 ada 1 parsel için satış değerinin değerleme tarihi itibarıyla 300.-350.-TL/m² aralığında, 122 ada 2 parsel için 220.-270.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi-Tarla



Emsal Krokisi-Arsa



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	17,05	8,20	39,94	21,00	17,60
	Pazarlık Payı	0%	0%	-25%	-15%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	70%	60%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-25%	25%	-25%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı		0%	0%	0%	0%	0%
Yüz Ölçümü		-10%	-15%	-10%	0%	-10%
Fiziksel Özellikleri		0%	10%	0%	0%	0%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler Toplamı		-35%	20%	-35%	0%	-10%
Düzeltilmiş Değer		19,00	16,00	19,00	18,00	16,00

*1108 ada 2 parsel dikkate alınarak düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	771,85	406,09	450,00	289,71
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	15%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-30%	-25%	25%
	Yapılaşma Hakkı	-55%	0%	0%	-20%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		347,00	327,00	315,00	290,00

*102 ada 1 parsel dikkate alınarak düzenlenmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
102 ada 1 parsel	17.445,00	325	5.670.000
122 ada 2 parsel	7.528,90	250	1.880.000
114 ada 7 parsel	7.800,00	18	140.000
114 ada 8 parsel	8.900,00	18	160.000
1108 ada 2 parsel	32.235,61	18	580.000
111 ada 1 parsel	24.154,33	20	485.000
224 ada 49 parsel	5.984,67	25	150.000
224 ada 50 parsel	6.504,72	25	165.000
224 ada 51 parsel	5.442,99	25	135.000
224 ada 52 parsel	8.200,75	25	205.000
224 ada 76 parsel	3.038,98	25	75.000
TOPLAM DEĞERİ			9.645.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerden 102 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
102 ada 1 parsel	17.445,00	325	5.670.000
TOPLAM DEĞERİ			5.670.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kantar Binası	54,55	1250	40%	40.913
TOPLAM DEĞERİ				40.913

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ	
Arsa Değeri	5.670.000 TL
Bina Değeri	40.913 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	5.710.913 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	5.710.000 TL

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
122 ada 2 parsel	7.528,90	250,00	1.880.000
1108 ada 2 parsel	32.235,61	18,00	580.000
111 ada 1 parsel	24.154,33	20,00	485.000
114 ada 7 parsel	7.800,00	18,00	140.000
114 ada 8 parsel	8.900,00	18,00	160.000
TOPLAM DEĞERİ			3.245.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
İdari Binası	489,12	2.500	35%	794.820
Depo Binası	1.238,92	2.000	35%	1.610.596
Kantar Binası	180,00	2.000	35%	234.000
Çiftçi Dinlenme Binası	95,00	2.000	35%	123.500
Kantar Binası	100,00	2.000	35%	130.000
Çiftçi Dinlenme Binası	75,00	2.000	35%	97.500
Kantar Binası	80,00	2.000	35%	104.000
TOPLAM DEĞERİ				3.094.416

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	3.245.000 TL
Bina Değeri	3.094.416 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	6.339.416 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	6.340.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki söz konusu yapılara yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 102 ada 1 parsel için “Ticari Depolama Alanı”, 122 ada 2 parsel için “Resmi Kurum” ve diğer parseller için “Tarım Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 1 parselin tapu kaydında, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketine ait 3478/12077, 7053/24154 ve 10145/24154 olmak üzere üç hisse bulunmakta olup üç hissenin toplamı 1/1 olmaktadır. Bu doğrultuda taşınmazın tam mülkiyetle Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

7.6 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel için % 18 KDV, diğer parseller için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		1.000 TL ve üzeri
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1.000 TL'ye kadar ise
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		1.000-2.000 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL üzeri

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

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel, 122 ada 2 parsel, 114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 111 ada 1 parsel ve 1108 ada 2 parsel için son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazların 3 yıl öncesinin bilgilerine ulaşamadığından, parsellere yönelik malik değişimi bilgilerine ait bilgi edinilememiştir. Taşınmazlardan 224 ada 49-50-51-52-76 parsellere ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre söz konusu taşınmazların 06.08.2020 tarihinde Kayseri Şeker Fabrikası anonim Şirketi adına satış işlemi gerçekleştiği tespit edilmiş olup söz konusu tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşılamamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 122 ada 2 parsel tapuda “2 katlı kargir idare binası, lojman ve kargir depo ve arsa” niteliğinde olup mevcut durumda parsel üzerinde idari ve lojman binası ve depolar yer almaktadır. Sarioğlu Belediyesi’nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 15.07.1988 tarihli onaylı mimari proje ve 28.04.1993 tarihli yapı ruhsatı bulunmakta olup ruhsat süresinin dolduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte binaya ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapının ruhsatını yenileyerek yapı kullanma izin belgesini alması akabinde ve cins tashihini yenilemesi halinde yasal sürecini tamamlayacaktır ancak parsel üzerindeki yapı tekrar ruhsatlandırılmayacak niteliktedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel tapuda “Pancar kantarı ve arsası” niteliğinde olup mevcut durumda parsel üzerinde kantar binası yer almaktadır. İlgili kadastro müdürlüğünde yapılan incelemede, söz konusu parsel üzerindeki yapının kadastral paftasına işli durumda olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 224 ada 49-50-51-52-76 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup ilgili mevzuat uyarınca söz konusu parsellere yönelik alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 sayılı kanunun 6. maddesine göre beyan kaydı bulunmakta olup söz konusu beyanın taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazların tapu kayıtlarında irtifak hakları bulunmakta olup söz konusu durum taşınmazların devredilmesine ilişkin problem oluşturmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 102 ada 1 parsel “Pancar kantarı ve arsası” niteliğinde olup üzerinde kantar binası bulunmakta ve taşınmazlardan 122 ada 2 parsel “2 katlı kargir idare binası, lojman ve kargir depo ve arsa” niteliğinde olup üzerinde idari ve lojman binası ve depo binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 7 parsel, 114 ada 8 parsel, 111 ada 1 parsel ve 1108 ada 2 parselin alımından itibaren beş yıldan fazla bir zaman geçmiş olup mevcut durumda inşa edilen ruhsatsız yapıların inşa edildiği tarih bilgisine ulaşılamamıştır. Bununla birlikte taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirilmediği görülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 224 ada 49-50-51-52-76 parsellerin 2020 yılında Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. tarafından satın alındığı tespit edilmiş olup mevcut durumda taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı görülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (Diğer parseller)	3.975.000
Maliyet Yaklaşımı (102 ada 1 parsel)	5.710.000

Bu değerleme çalışmasında, taşınmazlardan 102 ada 1 parselle benzer nitelikteki gayrimenkullerin alım satımına yönelik somut piyasa oluşmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Taşınmazlardan 122 ada 1 parsel, 1108 ada 2 parsel, 111 ada 1 parsel, 114 ada 7 parsel ve 114 ada 8 parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konu taşınmazlarla benzer nitelikte benzer gayrimenkullerin kiralama işlemlerine yönelik bilgiye ulaşılamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. 102 ada 1 parselle benzer nitelikteki gayrimenkulün alım satımına yönelik somut veriye ulaşılamamasından dolayı söz konusu parsel için “Pazar Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı, 102 ada 1 parselin yalnızca arsa değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 102 ada 1 parsel için maliyet yaklaşımıyla diğer parseller için ise pazar yaklaşımıyla hesaplanan değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.685.000 TL	Dokuzmilyonaltıyüzseksenbeşbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.030.800 TL	Onbirmilyonotuzbinsekizyüz-TL	

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 12.780.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Simay SEÇGİN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2023 11:39



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	102/1
Tasınmaz Kimlik No:	36184410	AT Yüzölçümü(m2):	17445.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞENYURT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞENYURT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/2	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	PANCAR KANTARI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E-Bilgi No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
91323774	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17445.00	17445.00	Tesis Kadastro: 26-12-1989 0	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) B39q7D_JdQ8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:10

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/1
Tasınmaz Kimlik No:	85098676	AT Yüzölçümü(m2):	24154.33
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sanoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇİFTLİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KAYAPINARI	Blok/Kat/Ölçü/Bölge:	
Cilt/Sayfa No:	67/6520	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Sanoğlu - 08-08-2014 14:29 - 1357	-
İrtifak	A.M; BU PARSEL ALEYHİNE 2366 NÖLÜ PARSEL ALEYHİNE KROKİSİNDE A HARFI İLE GÖSTERİLEN 221,32 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE ZORUNLU BEÇİT HAKKI VARDIR(Şablon: Beçit Hakkı)	(SN:36146738) ÇİFTLİK M Mah.-i 35d21d Pafta, Ada, 2366 Parsel(Yüzölçümü:	Sanoğlu - 25-04-2008 00:00 - 518	-

1 / 3

		0.CİLT:24, Sayfa: 24 Ana Sayfa	
--	--	-----------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
275656158	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	3478/12077	6956.10	24154.33	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 08-08-2014 1357	-
275656159	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	7053/24154	7053.10	24154.33	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 08-08-2014 1357	-
275656160	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	10145/24154	10145.14	24154.33	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 08-08-2014 1357	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KARAYOLLARI 6. BÖLGE MÜD	KAYSERİ ŞEKER	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Sanoğlu - 14-06-2005 00:00 -	-

2 / 3

		FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		579	
Beyan	KARAYOLLARI 6.BÖL MÜD.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN 3802) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Sanoğlu - 14-06-2005 00:00 - 579	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) C2rf56oanDz kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8 / 8

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-16:46

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114/7
Tasınmaz Kimlik No:	36173290	AT Yüzölçümü(m2):	7800.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sanoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M KEMALPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KURUGÖL	Blok/Kat/Örgü/BBNö:	
Ölç/Sayfa No:	6/527	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yazımı	Terkin Sebebi-Tarih-Yazımı
91303291	(SN 7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7800.00	7800.00	Satış 07-05-2004 348	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mE2tF7eUJy kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:39

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114/8
Tasınmaz Kimlik No:	36173291	AT Yüzölçümü(m2):	8900.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	M.KEMALPAŞA Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KURUGÖL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/528	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tedkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
91303292	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8900.00	8900.00	Satış 07-05-2004 348	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2Sh_dZRNmwe kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27.4.2022-11:39



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	122/2
Tasınmaz Kimlik No:	36184591	AT Yüzölçümü(m2):	7528.90
İl/İlçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sancılıan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞENYURT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ŞENYURT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/202	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	2KATLI KARÖİR İDARE BİNASI LOJMAN VE KARGİR DEPO VE ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yayınla	Terkin Sebebi-Tarih-Yayınla
91324017	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7528.90	7528.90	Satış 31-10-1996 440	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) s9AC_8tQqRd kodunu Online İşlemler

1 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	224/49
Tasınmaz Kimlik No:	36188419	AT Yüzölçümü(m2):	5984.67
İl/ilçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarioğlu	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATIL Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇAYÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Giriş/Sayfa No:	34/3306	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531261957	(SN:7760233) KAYSERİ SEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5984.67	5984.67	Satış 05-08-2020 1829	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3KKmWpcqKHMB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 27.4.2022 11:39



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	224/50
Taşınmaz Kimlik No:	36188429	AT Yüzölçümü(m2):	6504.72
İl/ilçe:	KAYSERİ/SARIDÖĞÜLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇAYÜSTÜ	Block/Kat/Üst/BBNr:	
Cilt/Sayfa No:	34/3307	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Bilgi No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531261342	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6504.72	6504.72	Satış 06-08-2020 1828	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KuQPJP5oYbF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	224/51
Tasınmaz Kimlik No:	36188421	AT Yüzölçümü(m2):	5442.99
İl/ilçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇAYÜSTÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3308	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Teskin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531262155	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5442.99	5442.99	Satış 06-09-2020 1830	-

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

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

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	224/52
Taşınmaz Kimlik No:	36189422	AT Yüzölçümü(m2):	8200.75
İl/ilçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3309	A/sa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531261343	(SN 7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8200.75	8200.75	Satış 06-08-2020 1828	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) M0qHV8PSvA9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:39



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	224/76
Taşınmaz Kimlik No:	70963058	AT Yüzölçümü(m2):	3038.98
İl/ilçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATILI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇAYUSTU	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	36/3596	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No:	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
531260610	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3038.98	3038.98	Satış 06-08-2020 1827	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JPQn0W3NGb8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:39

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1108/2
Tasınmaz Kimlik No:	99683717	AT Yüzölçümü(m2):	32235.61
il/ilçe:	KAYSERİ/SARIOĞLAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıoğlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PALAS Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ALAKOVA	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	
Çift/Sayfa No:	83/8168	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirleme)		Sarıoğlu - 20-04-2016 09:08 - 852	-
İrtifak	A.M. 6319,04 M2 KISMINDA BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. LEHİNE DAIMİ İRTIFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) YKN:1810023008	Sarıoğlu - 29-03-2000 00:00 - 132	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

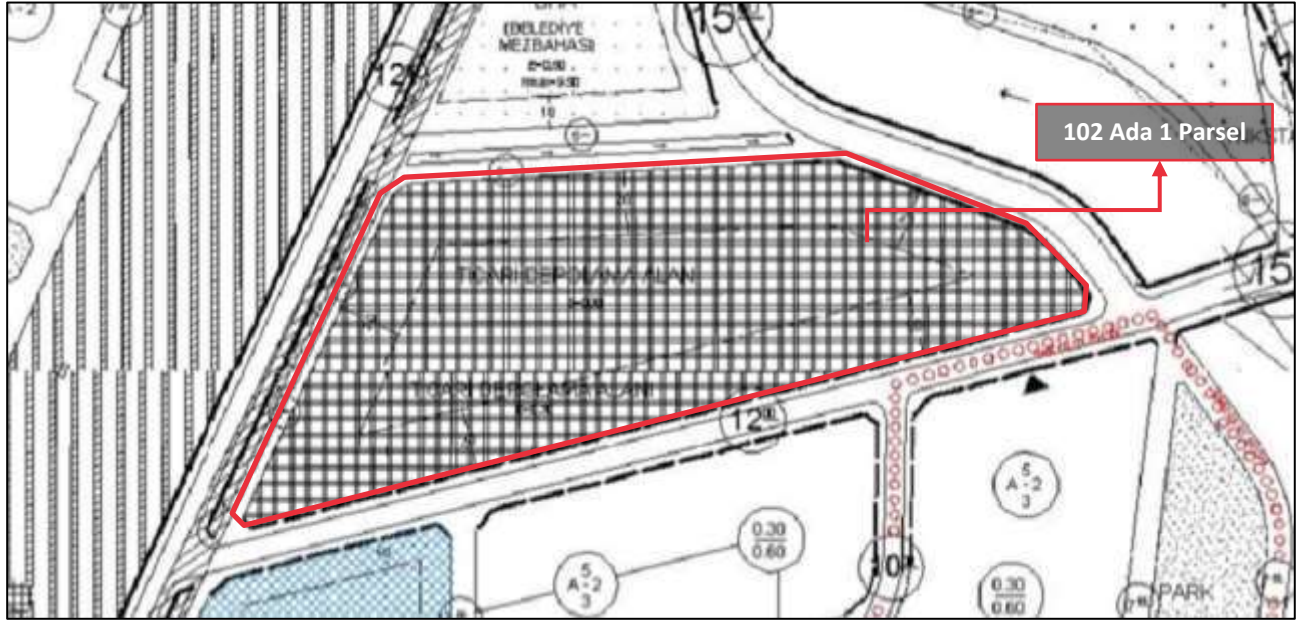
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
426011621	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	32235.61	32235.61	3083 S.Y. Sone Topululaştırma İşlemi 20-04-2018 852	-

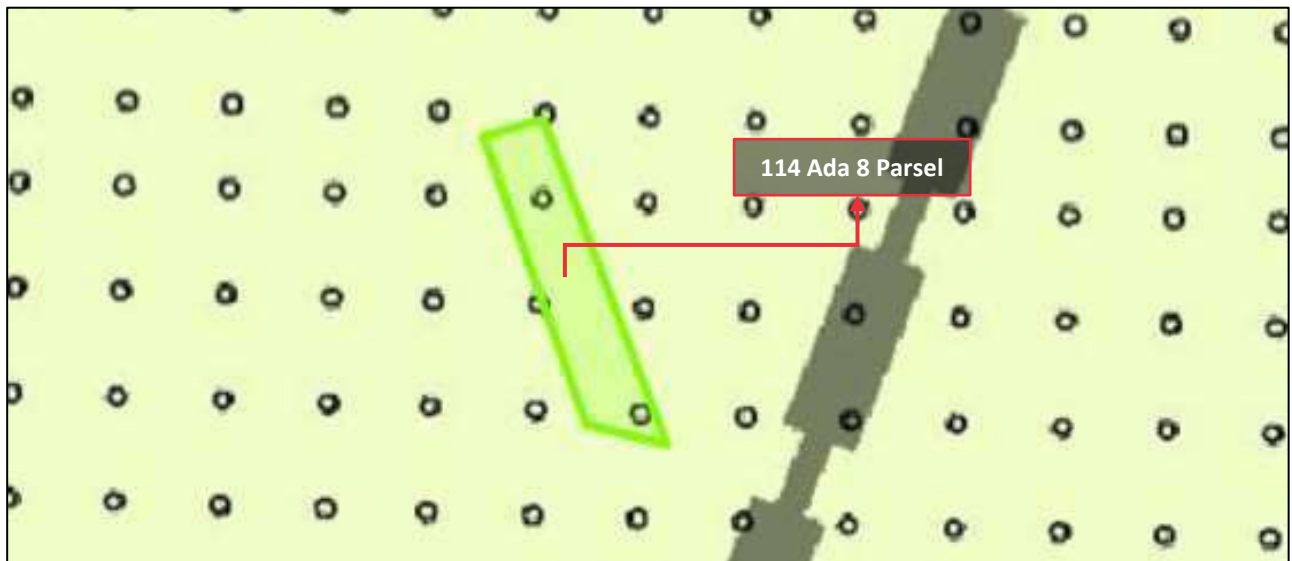
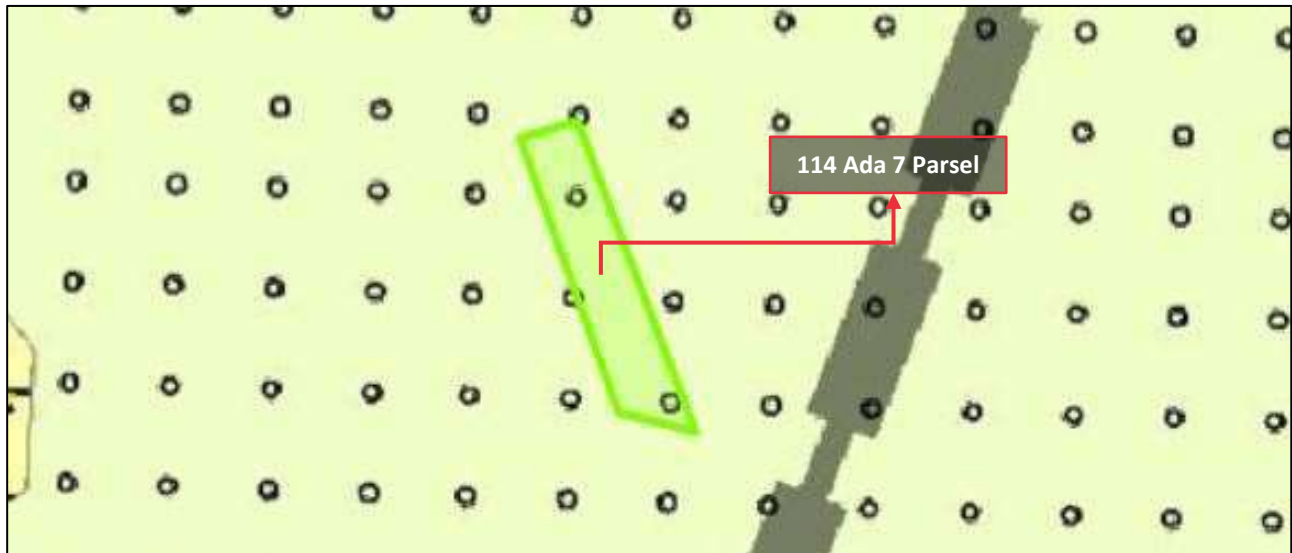
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

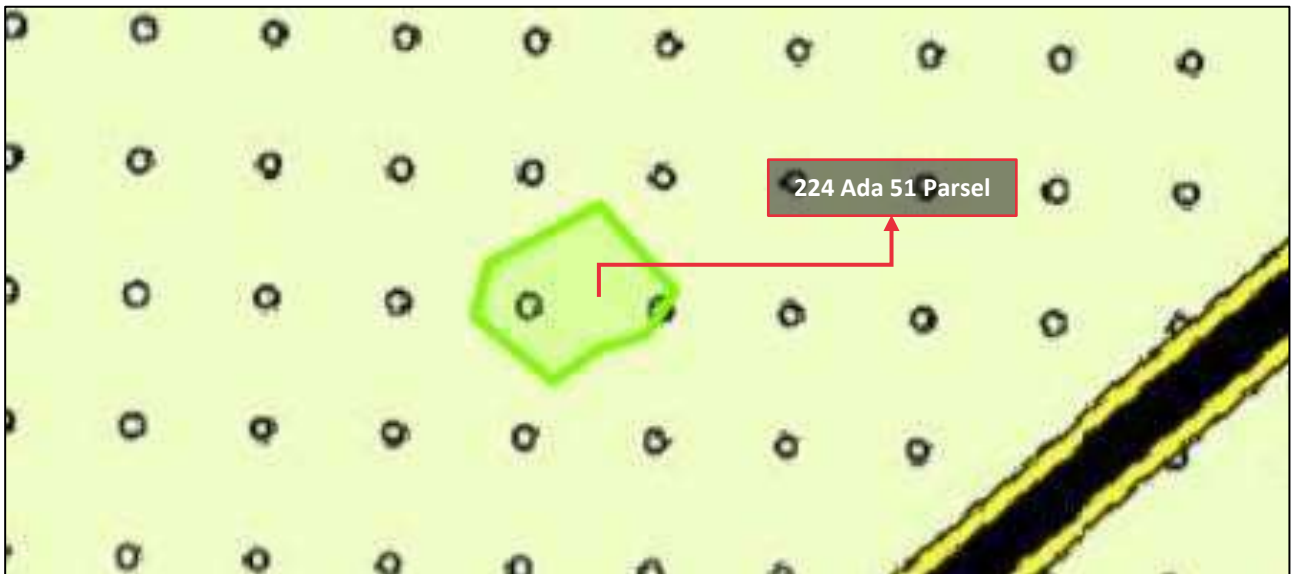
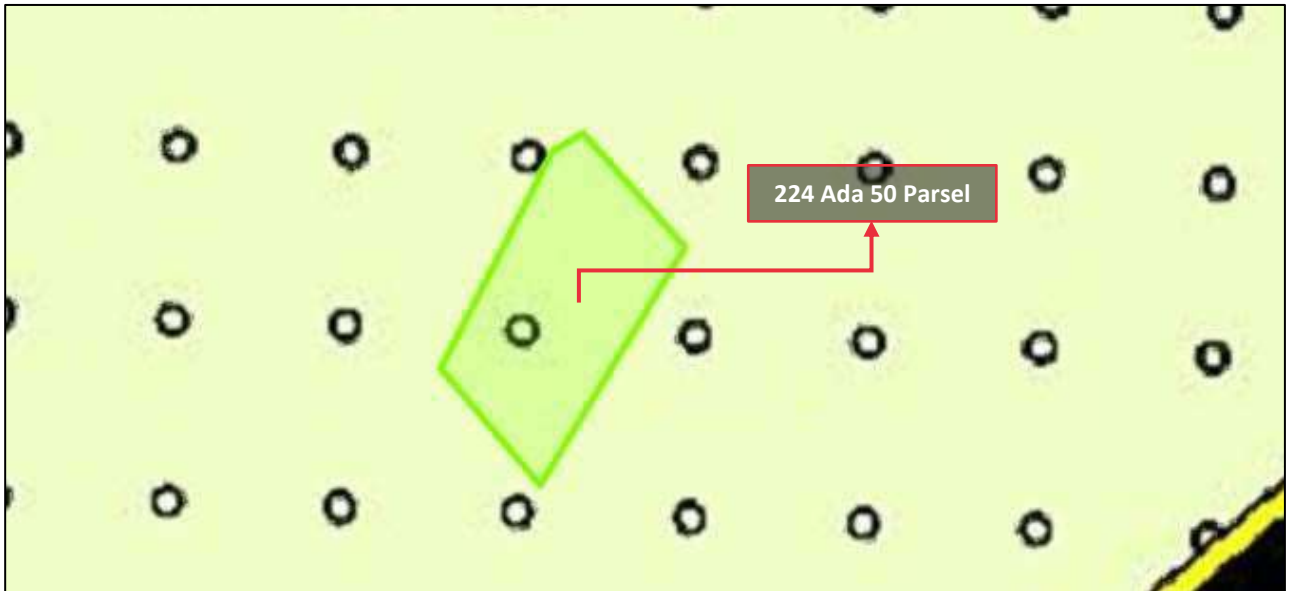
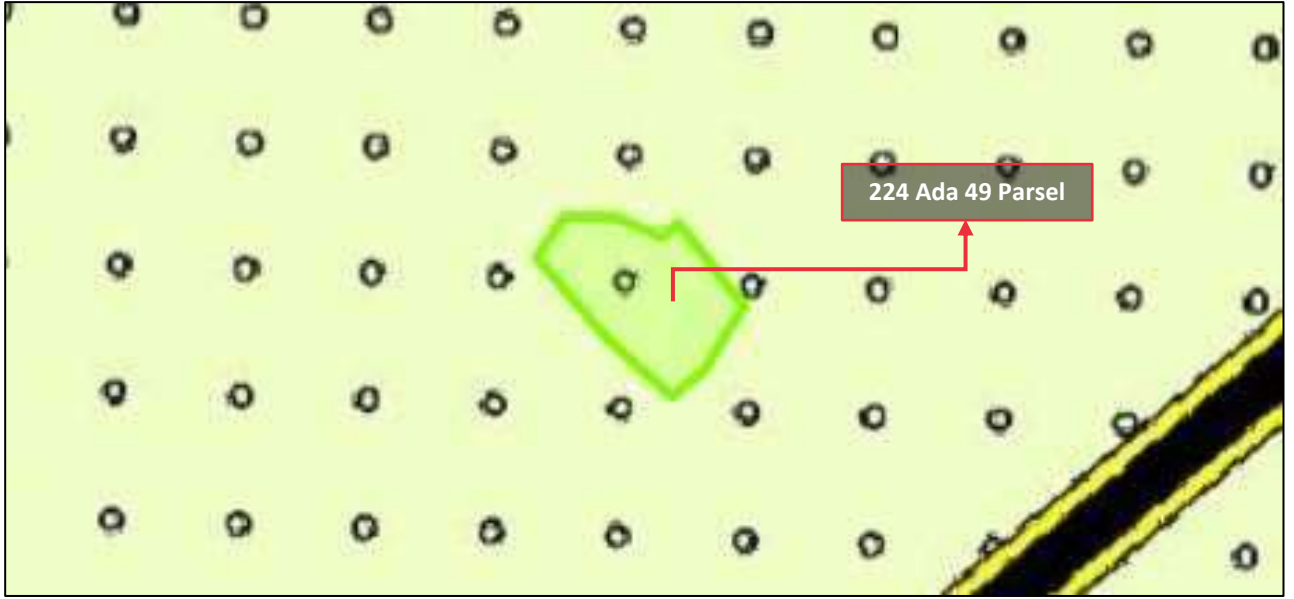
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3NERPsMeHZc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

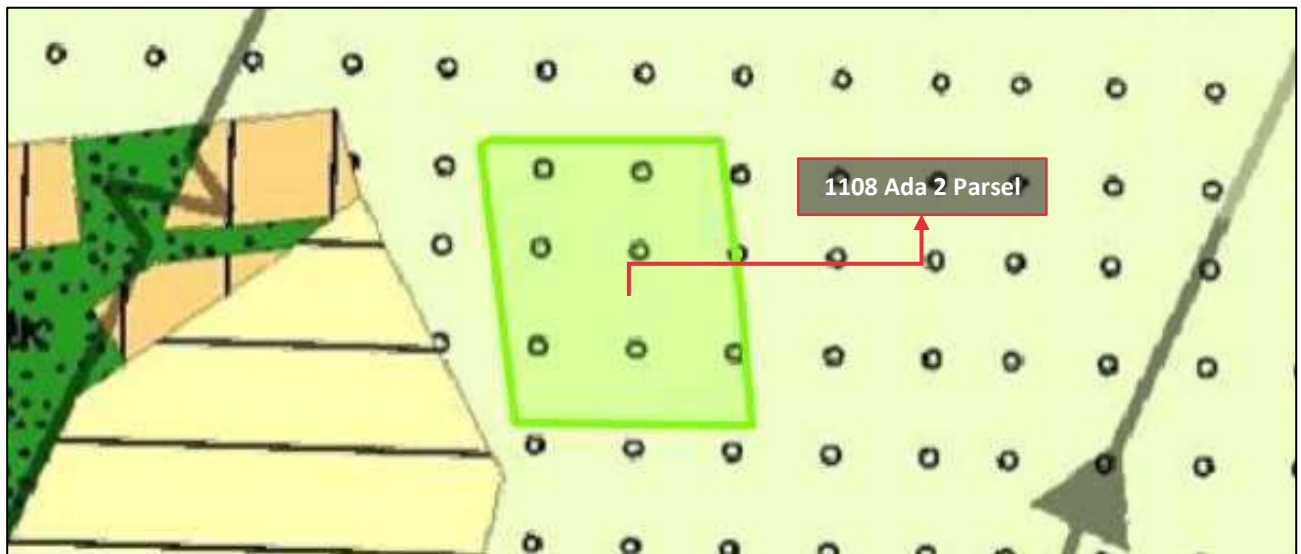
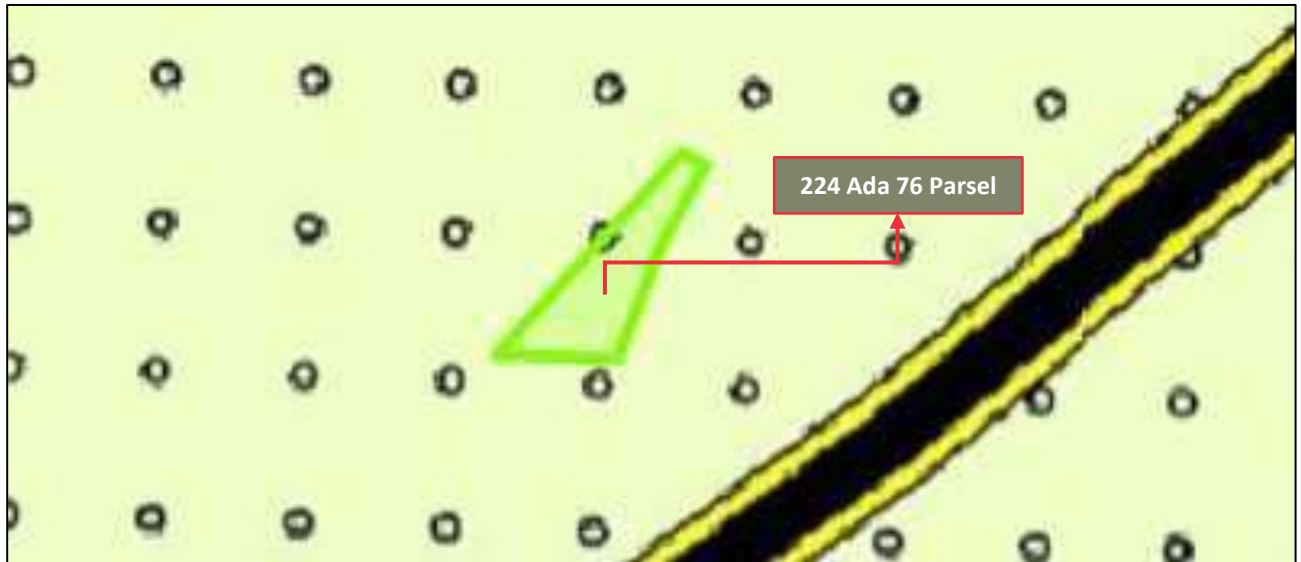
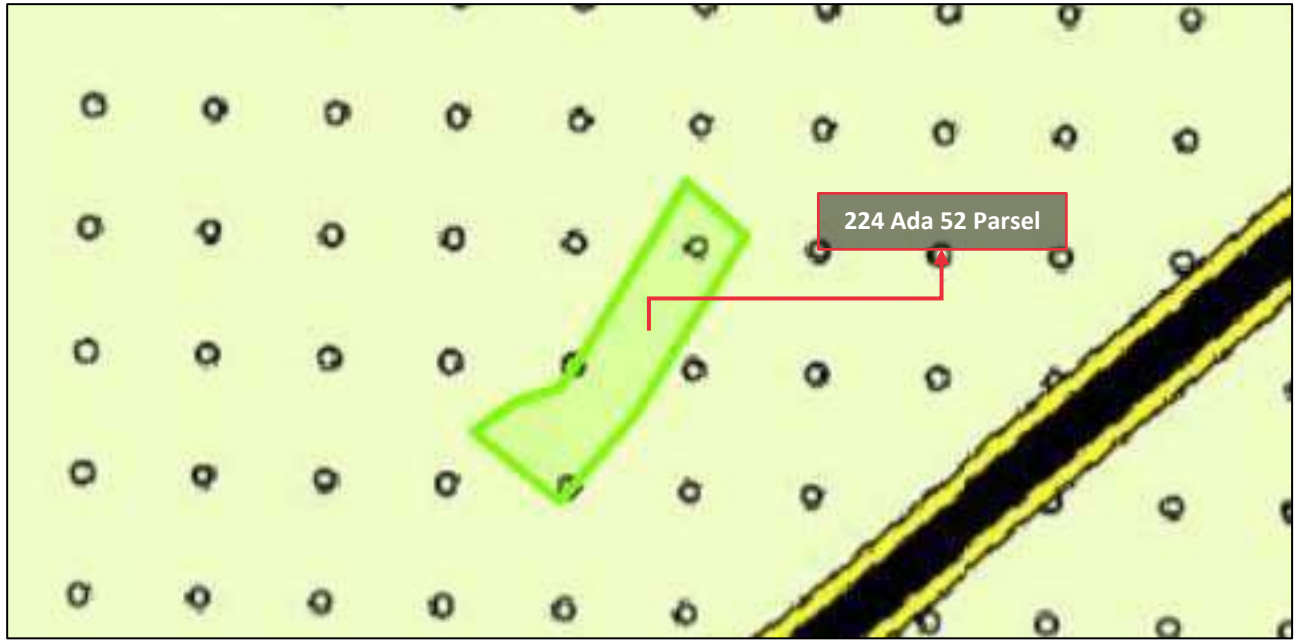


Ek 3: İmar Durumları









Ek 5: Fotoğraflar

102 Ada 1 Parsel



111 Ada1 Parsel



122 Ada 2 Parsel



114 Ada 7 Parsel



114 Ada 8 Parsel



1108 Ada 2 Parsel



114 Ada 49-50-51-52-76 Parseller



Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Simay SEÇGİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 15.11.1996		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yan Dal İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Mimarlık / 2018-2021		
İş Tecrübesi	10.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	05.2021-10.2021	Çakanşimşek Planlama Ltd.Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	İYTE Mimarlık Yan Dal Sertifikası NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK			
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991			
Mesleği	Harita Mühendisi			
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı			
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans			
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı	
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Uzmanı	Değerleme
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Uzmanı	Değerleme
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913			
Yabancı Diller	İngilizce			

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940622 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

2 Adet Parsel

Tomarza / Kayseri

2022C127 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Tomarza'da konumlu olan **"2 Adet Parsel"**in pazar değerine yönelik **2022C127** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 15.325,17 m² yüz ölçümüne sahip arazidir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.130.000.-TL	Birmilyonyüzotuzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.220.400.-TL	Birmilyonikiyüzyirmibindörtü.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
--	---	--

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	22
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Yavuzselim Mahallesi Şehit Tamer Gülveren Caddesi 123 ada 24 ve 56 parsel
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Aşağı Mahalle Mahallesi, Aşağı mevki, 123 ada 24 parsel, Darızkurt mevki, 123 ada 56 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	7.070,00 m ² (123 ada 24 parsel), 8.255,17 m ² (123 ada 56 parsel)
İMAR DURUMU	123 ada 24 parsel Lejant: Konut ve Ticaret Alanı TAKS: 0,25 KAKS: 0,75 H _{maks} : 3 Kat 123 ada 56 parsel Lejant: Kismen Resmi Kurum Alanı ve Kismen Konut Alanı E: 0,50 H _{maks} : 12,50 m (Resmi Kurum Alanı) TAKS: 0,25 KAKS: 0,75 H _{maks} : 3 Kat (Konut Alanı)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Kismen Konut, Kismen Ticaret ve Kismen Yol Alanı (123 ada 24 parsel) Kismen Resmi Kurum Alanı, Kismen Konut Alanı, Kismen Yol Alanı (123 ada 56 parsel)

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARAZİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	125,00 TL/m ² (123 ada 24 parsel), 30,00 TL/m ² (123 ada 56 parsel)
---------------------------------	---

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.130.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.220.400.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C127 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Aşağı Mahalle Mahallesi, Aşağı mevki, 123 ada 24 parsel, Darızkurt mevki, 123 ada 56 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Aşağı Mahalle Mahallesi, Aşağı mevki, 123 ada 24 parsel, Darızkurt mevki, 123 ada 56 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

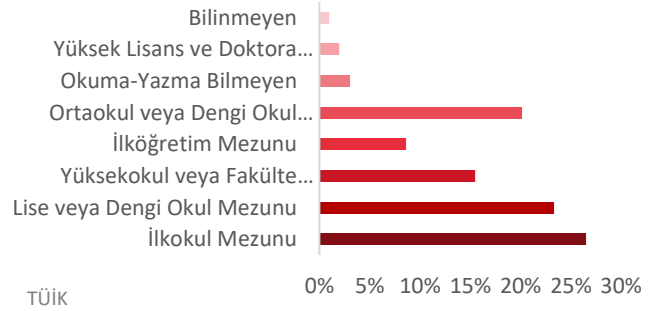
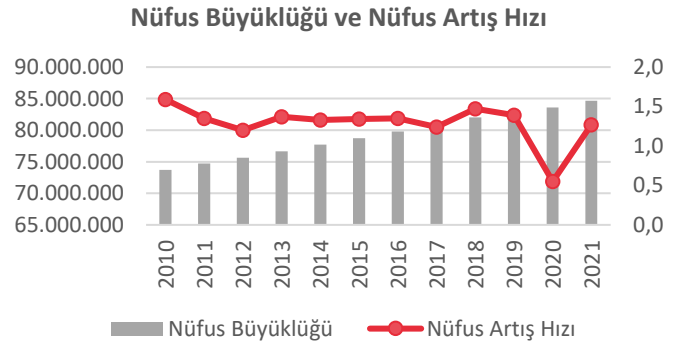
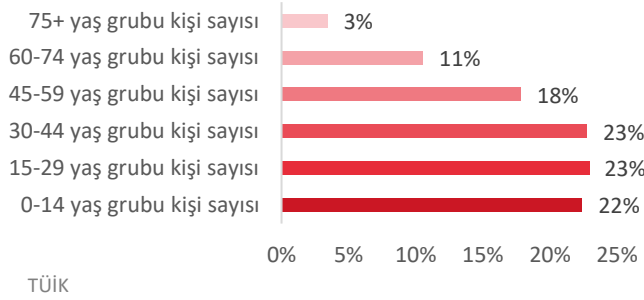
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

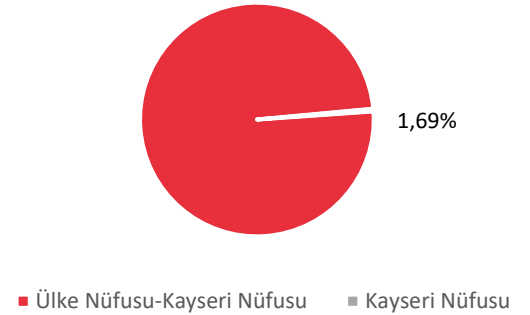
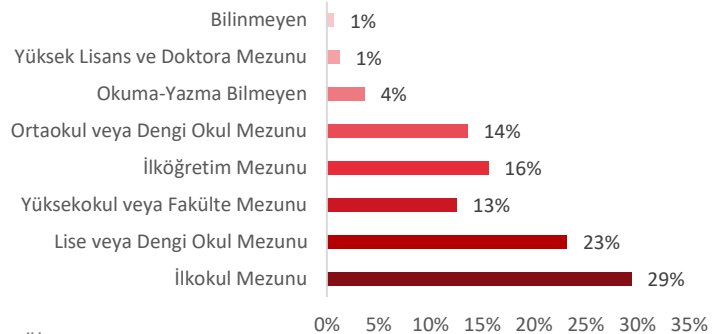
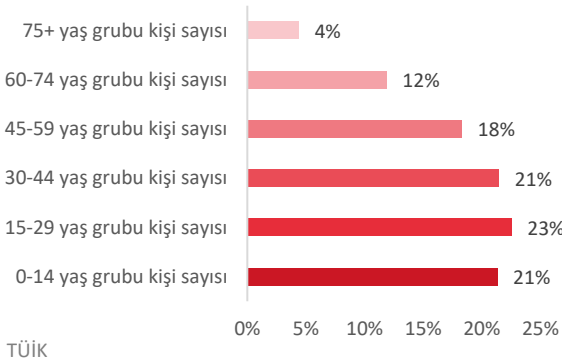
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

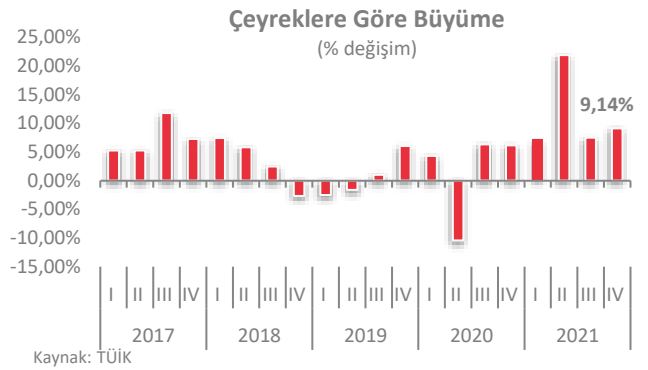
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

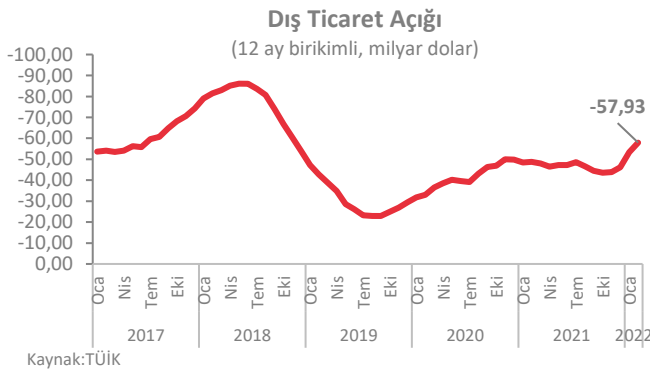


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri	
İlçesi	Tomarza	
Mahallesi	Aşağı Mahalle	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Aşağı	Darızkurt
Ada No	123	123
Parsel No	24	56
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.070,00 m ²	8.255,17 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11.40 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

123 ada 24 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (08.04.2021 tarih ve 2254 yevmiye no)*
- 3083 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 24. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (09.08.2017 tarih ve 1713 yevmiye no)**
- Hacı Ahmet Paşa Vakfı (13.07.2007 tarih ve 955 yevmiye no)

123 ada 56 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (08.04.2021 tarih ve 2254 yevmiye no)*
- 3083 sayılı Yasa'nın uygulama yönetmeliğinin 24. maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (09.08.2017 tarih ve 1713 yevmiye no)**
- 3083 sayılı Kanun gereğince devir, temlik, ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. (23.03.2009 tarih ve 427 yevmiye no)
- Hacı Ahmet Paşa Vakfı (13.07.2007 tarih ve 955 yevmiye no)

*Kayseri Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda söz konusu taşınmazlar üzerinde bulunan 3402 Sayılı Kanun'un 22 (a) madde çalışmasının henüz sonuçlanmadığı ve uygulamanın devam ettiği öğrenilmiştir.

-09.07.1987 tarihli 19512 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22. Maddesi’ne göre;

“Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re’sen iptal edilir. Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, birinci fıkra hükmü uygulanmaz. İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz. Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.”

****Tomarza Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu’nun 24. madde çalışmasının değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede tamamlandığı şifahen öğrenilmiştir. İlgili belediyede yapılan görüşmede söz konusu beyan kaydının toplulaştırma alanına giren tüm parsellerin tapu kaydına işlendiği tespit edilmiştir. Bu sebeple malikin dilekçe ile beyan kaydının kaldırılması için ilgili kuruma başvuru yapması gerektiği öğrenilmiştir.**

-01.12.1984 tarihli 18592 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu’nun 24. Maddesi’ne göre;

Toplulaştırmanın uygulanacağı proje alanında bulunan parseller, tapu kütüğüne şerh verilmesi için Bölge Müdürlüğünce mahalli tapu sicil muhafızlığına bildirilir.

Şerh tarihinden sonra araziye devralan veya üzerinde bir hak iddia eden kimse, eski malikin yükümlülüklerini aynen kabul etmiş sayılır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 Sayılı yasanın 24. madde uygulaması ve 3402 sayılı Kanun’un 22 (a) madde uygulaması bulunmaktadır. Söz konusu takyidat kayıtları taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde 3402 sayılı Kanun’un 22 (a) madde uygulaması olup uygulamanın tescillenmesi sonrasında meydana gelecek yüz ölçümü değişikliği dikkate alındığında, taşınmazın yüz ölçümünün azalması halinde söz konusu takyidat kaydının taşınmazın değerine olumsuz etkisi olabilecektir.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123/24
Tasınmaz Kimlik No:	47131401	AT Yüzölçümü(m2):	7070.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/TOMARZA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tomarza	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI MAHALLE M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AŞAĞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölçü/Sayfa No:	8/727	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Tomarza - 08-04-2021 14:34 - 2254	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınması Belirtmesi)	(SN:7785135) GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARIM REFORMU GENEL	Tomarza - 09-08-2017 11:15 - 1713	-

1 / 3

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
--	--	----------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
133286546	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7070.00	7070.00	İfraz İşlemi (TSM) 08-10-1970 528	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kıstlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	HACI AHMET PAŞA VAKFI	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tomarza - 13-07-2007 00:00 - 955	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Q8sKcKbv2ia kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:40

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123/56
Tasınmaz Kimlik No:	47161953	AT Yüzölçümü(m2):	8255,17
İl/İlçe:	KAYSERİ/TOMARZA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tomarza	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI MAHALLE M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DARIZKURT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1479	Ara Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi Tarih-Yerimye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirleme.)		Tomarza - 08-04-2021 14:34 - 2254	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:7785135) GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARIM REFORMU GENEL	Tomarza - 09-08-2017 11:15 - 1713	-

1 / 3

Beyan	3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR, TEMLİK, İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADINE KONU OLAMAZ. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Toplu İstisna Alınmıştır Belirlenmesi)	MÜDÜRLÜĞÜ VKN: (SN:1854) TOPRAK VE TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Tomarza - 23-03-2009 00:00 - 427	
-------	---	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
133344878	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	8255,17	8255,17	Davalı Yerin Mahkeme Kararıyla Hükmen Tescil 18-04-2001 134	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kırsal Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	HACI AHMET PAŞA VAKFI	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tomarza - 13-07-2007 00:00 - 955	

2 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **y1RUA29ZRBa** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 3 katlı konut yapıları, Şehit Tamer Gülveren Bulvarına cepheli parsellerin zemin katlarında ticaret birimleri ve üzeri boş parseller bulunmaktadır.

Tomarza İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 02.02.2012

123 ada 24 parsel

Lejandı: Kısmen Konut Alanı, Kısmen Ticaret Alanı ve Kısmen Yol Alanı

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,25
- KAKS: 0,75
- H_{maks}: 3 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m

123 ada 56 parsel

Lejandı: Kısmen Resmi Kurum Alanı ve Kısmen Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

Resmi Kurum Alanı

- E: 0,50
- H_{maks}: 12,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 25 m, yan ve arka bahçe mesafesi: 5 m

Konut Alanı

- TAKS: 0,25
- KAKS: 0,75
- H_{maks}: 3 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m

Değerleme konusu taşınmazlardan 123 ada 24 parselin konut alanı lejantında kaldığı öğrenilmiş olup Şehit Tamer Gülveren Bulvarı'na bakan cephesinde konut altı ticaret yapılarına izin verildiği tespit edilmiştir. Ayrıca değerleme konusu 123 ada 56 parselin imar uygulamaları sonucunda yaklaşık 2.300,17 m² resmi kurum alanında, 700,00 m² konut alanı lejantı içerisinde kalacağı birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

Tomarza Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlardan 123 ada 24 parselin yaklaşık 2.520,00 m², 123 ada 56 parselin yaklaşık 5.255,00 m² yola ve park alanına terki bulunduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 09.03.2020 tarihinde 1/5.000 ölçekli "Revizyon Nazım İmar Planı"nın onaylandığı ve 1/1.000 ölçekli revizyon plan çalışmalarının devam ettiği birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Ancak bölgede halihazırda 02.02.2012 tarihinde onaylanan 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı" üzerinden yasal işlemlerin devam ettiği tespit edilmiş olup 1/1.000 ölçekli revizyon planlarının hazırlanması akabinde eski planın geçerliliğini yitireceği bilgisi birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Yeni yapılacak plan revizyonu kapsamında değerleme konusu taşınmazların yüz ölçümünde ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik olmayacağı tarafımıza belirtilmiştir. Bölgede yapılacak olan plan revizyonun tamamlanması akabinde değerleme konusu taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 - 16 madde uygulamaları sonucunda terk işlemini gerçekleştirebileceği öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların terk işlemini gerçekleştirmeden parsellerin üzerinde yeni yapı yapılamayacağı birim yetkilisinden öğrenilmiştir.





Değerleme konusu taşınmazların 09.03.2020 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli “Nazım İmar Planı” görseli aşağıda belirtilmiştir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede 09.03.2020 tarihinde 1/5.000 ölçekli “Revizyon Nazım İmar Planı”nın onaylandığı ve 1/1.000 ölçekli revizyon plan çalışmalarının devam ettiği birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Ancak bölgede halihazırda 02.02.2012 tarihli 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” üzerinden yasal işlemlerin devam ettiği tespit edilmiş olup 1/1.000 ölçekli revizyon planlarının hazırlanması akabinde eski planın geçerliliğini yitireceği bilgisi birim yetkilisinden öğrenilmiştir. Yeni yapılacak plan revizyonu kapsamında değerlendirme konusu taşınmazların yüz ölçümünde ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik olmayacağı tarafımıza belirtilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkullerin Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Tomarza Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik herhangi bir yasal belge bulunmadığı öğrenilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir. Parsel üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda söz konusu 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlar 02.02.2012 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 123 ada 24 parsel kısmen konut, kısmen ticaret ve kısmen yol alanı, 123 ada 56 parsel kısmen resmi kurum ve kısmen konut alanı lejantlarında yer almaktadır. Taşınmazların 1/1.000 ölçekli “Revizyon Uygulama İmar Planı” çalışmaları devam etmekte olup taşınmazlar henüz imar uygulamasını tamamlamamış “Tarla” niteliğindedir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Bu doğrultuda taşınmazlara yönelik ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik tapu kayıtlarında ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

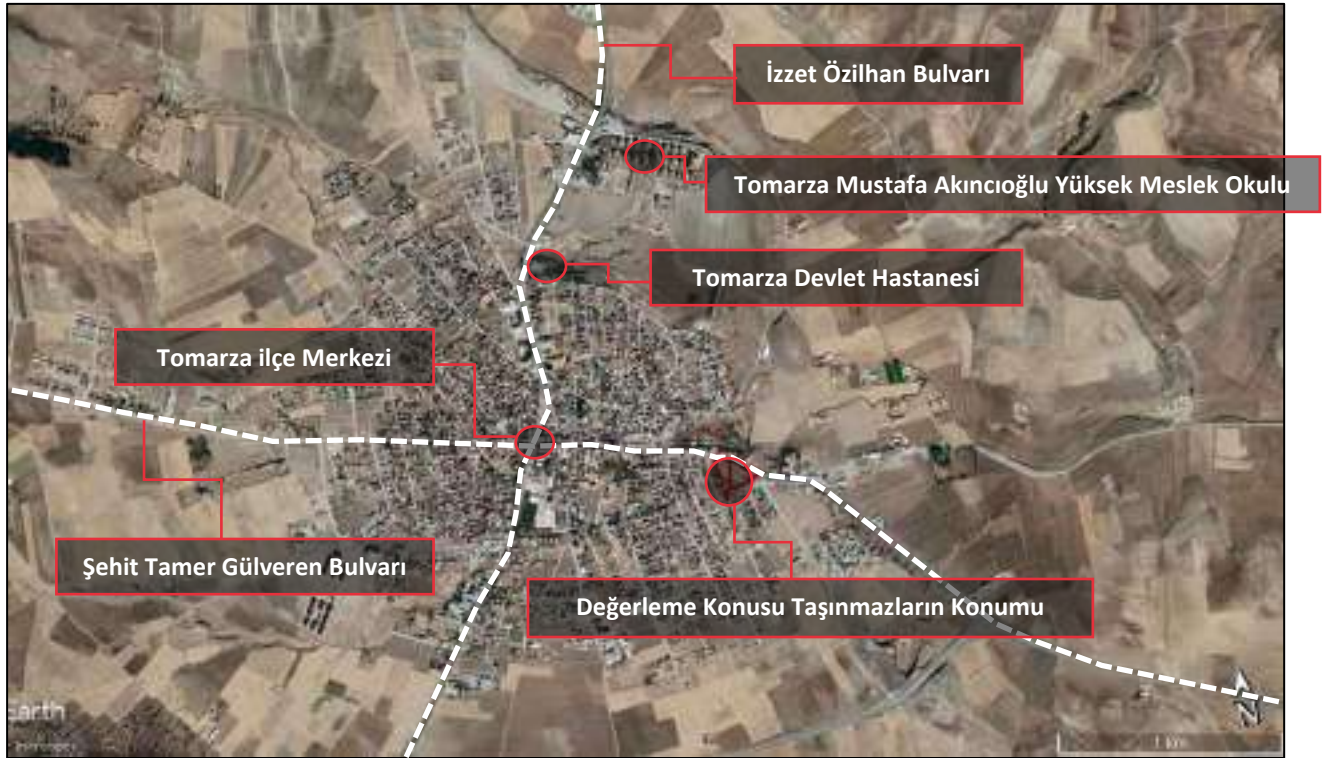
Gayrimenkullerin açık adresi: Yavuzselim Mahallesi Şehit Tamer Gülveren Caddesi 123 ada 24 ve 56 parsel

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri'nin Tomarza ilçesinde yer almaktadır. Tomarza, İç Anadolu Bölgesi'nde, Kayseri iline bağlı bir ilçe olup Kayseri'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Kayseri'nin güneydoğusunda bulunan Adana il sınırı çigisine kurulmuştur. Tomarza, Adana ilçeleri ve Kayseri'nin güneyinde bulunan Yahyalı ve doğusunda bulunan Pınarbaşı ilçeleriyle komşudur.

Tomarza, yaklaşık 54,80 km'lik bir yol ile Kayseri'ye bağlanmaktadır. Bu yol 25. km'den sonra D-300 (Kayseri - Malatya) Karayolu'na bağlanmaktadır. Taşınmazlar, Tomarza ilçe merkezinin doğusunda konumlandır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Tomarza ilçe merkezi, Tomarza Devlet Hastanesi, Tomarza Mustafa Akıncıoğlu Yüksek Meslek Okulu, 2-3 katlı konut yapıları ve üzeri boş parseller bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Tomarza İlçe Merkezi	1,00 km
D-300 Karayolu	25,00 km
Kayseri İl Merkezi	54,80 km
Kayseri Havalimanı	55,90 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Aşağı Mahalle Mahallesi, Aşağı mevki, 123 ada 24 parsel, Darızkurt mevki, 123 ada 56 pasellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup geometrik olarak yaklaşık biçimsiz çokgen bir forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar kuzey cephesinden Şehit Tamer Gülveren Bulvarına cephelidir. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Ayrıca parseller çevresinde herhangi bir sınırlayıcı eleman yer almamaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar "tarla" vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar "tarla" vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar "tarla" vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "tarla" vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar tam mülkiyete sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik açıdan eğimsiz arazi yapısına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlara özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 123 ada 24 parsel “Konut + Ticaret Alanı” lejantı içerisinde bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan yaklaşık 123 ada 24 parselin yaklaşık 2.520,00 m², 123 ada 56 parselin yaklaşık 5.255,00 m² yola ve park alanına terki bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların TAKBİS kayıtlarında 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22 (a) madde uygulaması beyan kaydı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların TAKBİS kayıtlarında 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu’nun 24. madde uygulaması beyan kaydı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 123 ada 56 parsel “Resmi Kurum Alanı” lejantı içerisinde bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının revizyon işlemlerinin tamamlanması akabinde Tomarza ilçesine olan ilgi ve beklentide artış olabileceği düşünülmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin somut alım satım piyasasının oluşması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”** kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmaması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların imar durumu, söz konusu parseller üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmasını engellediğinden dolayı bu taşınmazlar için **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa/Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Sahibinden 0553 847 00 38	Değerleme konusu taşınmazların batısında 1. Mıntıka Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	TAKS:0,25 KAKS:0,50	Satılmış (12 ay önce)	800	90.000	112,50	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 123 ada 24 parselde göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Emsal taşınmazın 12 ay önce 90.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazların batısında 1. Mıntıka Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E:0,50	Satılmış (14 ay önce)	700	55.000	78,57	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 123 ada 24 parselde göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz hisseli mülkiyete sahiptir. *Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Emsal taşınmazın 14 ay önce 55.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir.
3	Sahibinden 0534 080 88 79	Değerleme konusu taşınmazların batısında 1. Mıntıka Mahallesi'nde konumlu 299 ada 1 parsel	Konut Alanı	E:0,50	Satılık	634	158.000 (55.000)	249,21 (86,75)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 123 ada 24 parselde göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın 12 ay önce 55.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir. Ayrıca teklif gördüğü dönemde emsal taşınmazın 60.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
4	Sahibinden 0553 847 00 38	Değerleme konusu taşınmazların batısında 1. Mıntıka Mahallesi'nde konumlu 172 ada 65 parsel	Konut Alanı	TAKS:0,25 KAKS:0,50	Satılık	703	199.000	283,07	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 123 ada 24 parselde göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz net imar parselidir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
5	Sahibinden 0534 080 88 79	Değerleme konusu taşınmazların batısında 1. Mıntıka Mahallesi'nde konumlu 310 ada 1 parsel	Ticaret Alanı	E:0,50	Satılık	1.761	325.000 (270.000)	184,55 (153,32)	*Emsal taşınmazın yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
									*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak 123 ada 24 parseli göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz net imar parselidir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın 3 ay önce 270.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazın 1 sene önce 180.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.
6	Karizma Emlak 0552 760 89 28	Değerleme konusu taşınmazların batısında 4. Mıntıka Mahallesi'nde konumlu 48 ada 11 ve 12 parsel	Okul Alanı	E:0,50	Satılık	30.089	1.200.000 (900.000)	39,88 (29,91)	*Emsal taşınmazların yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha büyüktür. *Emsal taşınmazlar konum olarak 123 ada 56 parselle benzerdir. *Emsal taşınmazlar müstakil parseldir. *Emsal taşınmazlar brüt parsel olup yaklaşık 5.089 m ² yola terkleri bulunmaktadır. *Emsal taşınmazların pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazların 3 ay önce 900.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazların yakın çevresinde konut ve ticaret imarlı arsaların çok sık el değiştirmemekte olduğu öğrenilmiş olup imar durumları, terkleri, parsellerin yüz ölçümü ve parsellerin şekli göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 123 ada 24 parselin yer aldığı bölgede benzer imar durumuna sahip arazilerin birim net birim satış değerinin 250-270 TL/m², taşınmazlardan 123 ada 56 parselin yer aldığı bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların net birim satış değerinin 80-90 TL/m² aralığında olabileceği düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmazların brüt parsel olması, taşınmazlardan 123 ada 24 parselin kısmen konut, kısmen ticaret, kısmen yol alanı lejantında olması dikkate alındığında birim satış değerinin 125 TL/m², taşınmazlardan 123 ada 56 parselin kısmen resmi kurum, kısmen konut alanı lejantında olması dikkate alındığında birim satış değerinin 30 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	112,50	78,57	249,21	283,07	184,55
	Pazarlık Payı	0%	0%	-40%	-45%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	10%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	25%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	10%	10%	5%	10%
Yapılaşma Hakkı		5%	10%	10%	5%	10%
Yüz Ölçümü		-20%	-20%	-20%	-20%	-15%
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	-10%	-10%	-10%
Yasal Özellikleri		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Düzeltilmiş Değer		80	81	97	86	97

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 123 ada 24 parsel için düzenlenmiştir.

*Diğer parselin değeri, raporda belirtilen değeri etkileyen özellikleri dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
123 ada 24 parsel	7.070,00	125	883.750
123 ada 56 parsel	8.255,17	30	247.655
TOPLAM ARAZİ DEĞERİ			1.130.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak 123 ada 24 parsel için “**Konut ve Ticaret Alanı**”, 123 ada 56 parsel için “**Resmi Kurum ve Konut Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda değerlendirme konusu taşınmazların tapu belgesi bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlar 02.02.2012 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 123 ada 24 parsel kısmen konut, kısmen ticaret ve kısmen yol alanı, 123 ada 56 parsel kısmen resmi kurum ve kısmen konut alanı lejantlarında yer almaktadır. Taşınmazların 1/1.000 ölçekli "Revizyon Uygulama İmar Planı" çalışmaları devam etmekte olup taşınmazlar henüz imar uygulamasını tamamlamamış "Tarla" niteliğindedir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır. Bu doğrultuda taşınmazlara yönelik ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 3083 Sayılı yasanın 24. madde uygulaması ve 3402 sayılı Kanun'un 22 (a) madde uygulaması bulunmaktadır. Söz konusu beyan kayıtları taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlama oluşturmamakla birlikte taşınmazların yüz ölçümünün azalması halinde söz konusu takiyat kaydının taşınmazların değerine olumsuz etkisi olabilecektir.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, 3083 Sayılı yasanın 24. madde uygulaması ve 3402 sayılı Kanun'un 22 (a) madde uygulaması bulunmaktadır. Söz konusu takyidat kayıtları taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen parseller üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.130.000

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin somut alım satım piyasasının oluşması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların imar durumu, söz konusu parseller üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmasını engellediğinden dolayı bu taşınmazlar için “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.130.000.-TL	Birmilyonyüzotuzbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.220.400.-TL	Birmilyonikiyüzirmibindörtüz.-TL	

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	--	---

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumları
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:40

webtapu
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	123/24
Taşınmaz Kimlik No:	47131401	AT Yüzölçümü(m2):	7070.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/TOMARZA	Bağımsız Bölüm Nispet:	
Kurum Adı:	Tomarza	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI MAHALLE M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AŞAĞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/727	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirtme.)		Tomarza - 08-04-2021 14:34 - 2254	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Topulaştırma Alanına Alınma Tarihi Belirtilmesi)	(SN:7785135) GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARIM REFORMU GENEL	Tomarza - 09-08-2017 11:15 - 1713	-

1 / 3

MÜDÜRLÜĞÜ VKN:

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
133286546	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7070.00	7070.00	İfraz İşlemi (TSM) 08-10-1970 528	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	HACI AHMET PAŞA VAKFI	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tomarza - 13-07-2007 00:00 - 955	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Q8sKcKbv2ia kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 27-4-2022-11:40

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	123/56
Taşınmaz Kimlik No:	47161953	AT Yüzölçümü(m2):	8255,17
İl/İlçe:	KAYSERİ/TOMARZA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tomarza	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI MAHALLE M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DARIZKURT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1479	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteli:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurul Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirleme.)		Tomarza - 08-04-2021 14:34 - 2254	-
Beyan	3083 Sayılı Yasanın Uygulama Yönetmeliğinin 24.maddesine göre toplulaştırma alanına alınmıştır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md.ne Göre Toplulaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:7785135) GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARIM REFORMU GENEL	Tomarza - 09-08-2017 11:15 - 1713	-

1 / 3

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		
Beyan	3083 SAYILI KANUN GEREĞİNCE DEVİR, TEMLİK, İPOTEK EDİLEMEZ VE SATIŞ VAADINE KONU OLAMAZ. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 24. Md. ne Göre Topululaştırma Alanına Alınmıştır Belirtilmesi)	(SN:1854) TOPRAK VE TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Tomarza - 23-03-2009 00:00 - 427	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
133344878	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	8255,17	8255,17	Davalı Yerin Mahkeme Kararıyla Hükmen Tescil 18-04-2001 134	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kişili Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	HACI AHMET PAŞA VAKFI	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Tomarza - 13-07-2007 00:00 - 955	

2 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **yIRUA29ZRBa** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Ek 3: İmar Durumları





Değerleme konusu taşınmazların 09.03.2020 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli “Nazım İmar Planı” görseli aşağıda belirtilmiştir.



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994		
Mesleği	Mimar		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
İş Tecrübesi	01.2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2020 – 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:911341		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen Yörük		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



CS CamScanner ile tarandı



Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940622 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



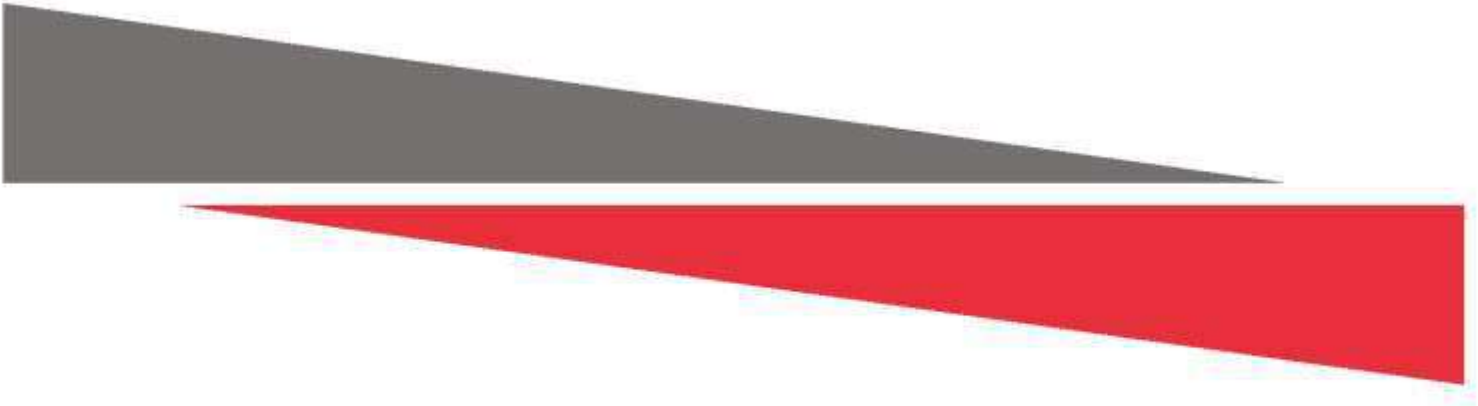
Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

3 Adet Arazi

Yahyalı / Kayseri

2022C128 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Cad., 7. km, Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Yahyalı'da konumlu olan **"3 Adet Arazi"**nin pazar değerine yönelik **2022C128** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 25.112 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.135.000 TL	Birmilyonyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.225.800 TL	Birmilyonikiyüzymibeşbinsekizyüz-TL

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 1.440.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	20
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	39

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında kullanılan takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiştir. 1847 parselde konumlu kantar ve çiftçi dinlenme binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 934 parsel, Yahyalı/Kayseri İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 935 parsel, Yahyalı/Kayseri İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 1847 parsel, Yahyalı/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 934 parsel Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 935 parsel Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 1847 parsel
ARAZİ YÜZ ÖLÇÜMÜ	934 parsel: 3.065,00 m ² 935 parsel: 9.300,00 m ² 1847 parsel: 12.747,00 m ²
İMAR DURUMU (934, 935 ve 1847 parseller)	Lejant: Mevcut Konut Alanı (Seyrek) (1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM (934, 935 ve 1847 parseller)	Konut Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARAZİ BİRİM DEĞERİ	934 parsel: 45 TL/m ² 935 parsel: 45 TL/m ² 1847 parsel: 45 TL/m ²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.135.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.225.800 TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C128 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, İlyaslı Köyü, Köyiçi mevki, 934-935-1847 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Aydan Ege GÜVEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, İlyaslı Köyü, Köyiçi mevki, 934, 935 ve 1847 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında kullanılan takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiştir. 1847 parselde konumlu kantar ve çiftçi dinlenme binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

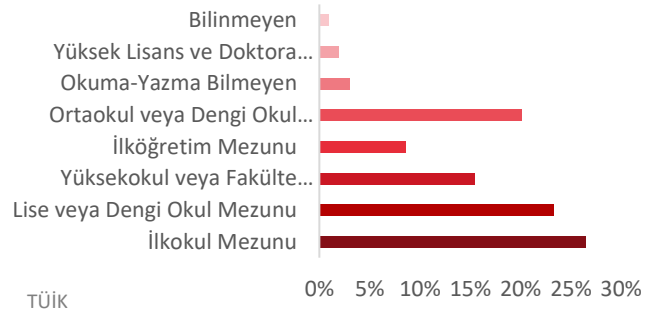
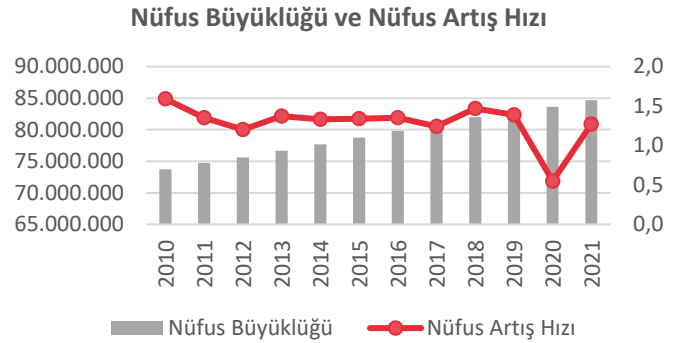
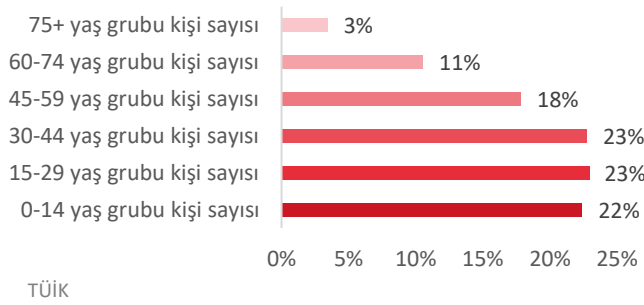
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

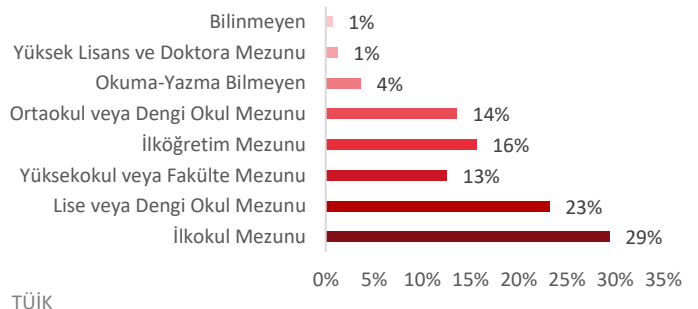
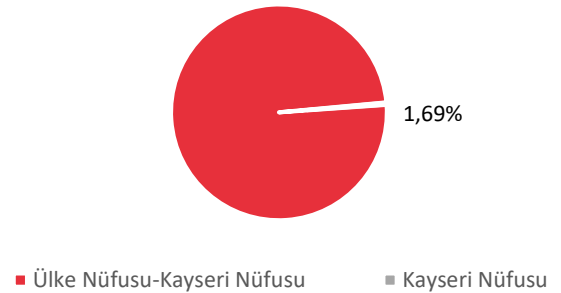
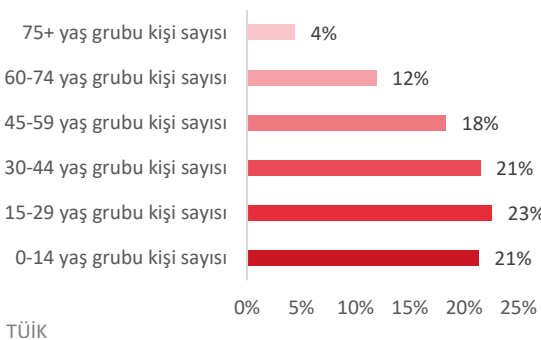
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

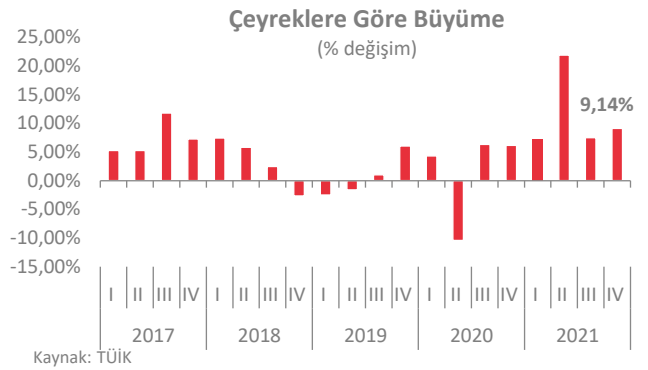
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

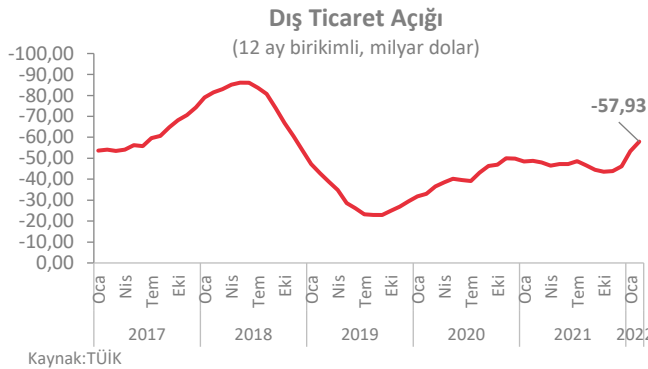


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri	Kayseri	Kayseri
İlçesi	Yahyalı	Yahyalı	Yahyalı
Mahallesi	İlyaslı	İlyaslı	İlyaslı
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Köyiçi	Köyiçi	Köyiçi
Ada No	-	-	-
Parsel No	934	935	1847
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Ham Toprak	Tarla	Baskül Sahası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	3.065,00 m ²	9.300,00 m ²	12.747,00 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteriden temin edilen ve 27.04.2022 tarih, saat 11:40 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel:	0/934
Tapınmaz Kimlik No:	46263139	AT Yüzölçümü(m2):	3065.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mh/İhale/Köy Adı:	İLYASLI Mah	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/Böl No:	
Cilt/Sayfa No:	10/929	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimise	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimise
130869914	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3065.00	3065.00	Satış 16-01-1998 36	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) c90eJw2vYHy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1/2



2/2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	0/935
Tapınmaz Kimlik No:	46263140	AT Yüzölçümü(m2):	9300.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/VAHYALI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Vahyali	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ILYASLI Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇÜ	Dok/Kat/Sıra/BDNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/930	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	ET Bilgi No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
130869916	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9300.00	9300.00	Şaşı 25-10-1971 215	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) j0PPR10tHRg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel:	0/1847
Tapınmaz Kimlik No:	46264651	AT Yüzölçümü(m2):	12747.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/VAHYALI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYASLI Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇÜ	Blok/Kat/Giriş/SBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1846	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	BASKÜL SAHASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	İB Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
130873865	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12747.00	12747.00	Hakmen Teslim 09-05-2007 702	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dVCoOKm3wU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:40 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre son üç yıl içerisinde değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle tarım alanları ve düşük yoğunluklu, kırsal nitelikli konut alanları mevcuttur.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.

934, 935 ve 1847 parsel no.lu taşınmazlar,

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli “Kayseri Nazım İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandi: Mevcut Konut Alanı (Seyrek)

Plan Notları

Yerleşme Alanları:

Yerleşme alanı, bu planda gösterilmiş veya ölçek gereği gösterilememiş olan meskûn konut alanları ile gelişme konut alanlarını birlikte ifade eder. Bu planda kentsel yerleşme alanları olarak gösterilen alanlarda; “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”nde yer alan tanımlar kapsamında kalmak koşulu ile konut alanları, merkezi iş alanları, ticaret alanları, karma kullanım alanları, turizm alanları, resmi kurum alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, akaryakıt ve servis istasyonları, küçük sanayi alanları, sosyal ve kültürel altyapı alanları, belediye hizmet alanları, teknik altyapı alanları, konut, ticaret kullanımlarına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri, çevre sağlığı açısından tehlike oluşturmayan, yanıcı parlayıcı patlayıcı madde içermeyen ticari depolama alanları, endüstriyel atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri, kullanımları yer alabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz. 2040 yılı nüfus kabulünün, onaylı imar planı nüfus kabulü ile örtüşmediği durumlarda, imar planlarında yoğunluk revizyonu yapılacaktır.

Meskun Konut Alanları*

Bu planda meskun konut alanı olarak gösterilen alanlarda onaylı nazım ve uygulama imar planlarında yer alan yoğunluk değerleri geçerlidir. Söz konusu meskun konut alanlarında yoğunluğu artırıcı plan değişiklikleri revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun artırılması ancak söz konusu yoğunluk ile alana gelecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar kanununun ilgili yönetmeliğinde belirlenen standartlarda ayrılması ile mümkündür. Buplanda meskûn konut alanı olarak planlanmış ancak alt ölçek planları bulunmayan alanlarda alt ölçek planları yapılmadan yapılaşma veya herhangi bir uygulamaya izin verilemez.

*Kayseri Büyükşehir Belediyesi ile yapılan görüşmede, değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, değerlendirilmiştir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Kayseri Belediyesinde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 1847 no.lu parsel üzerindeki yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan 934 ve 935 no.lu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 1847 no.lu parsel üzerindeki yapılar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yeni yapı inşa edilmesi durumunda söz konusu kanuna tabi olacaktıdır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 934 no.lu parsel "Ham Toprak", 935 no.lu parsel "Tarla" vasfında olup parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsellere yönelik ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1847 parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin yasal belgelerin tamamlanması ve cins tashihi işlemini gerçekleştirmesi akabinde söz konusu parsel yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik tarafımıza iletilen takyidat belgesinde ve ilgili belediyesinde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 934 parsel, Yahyalı/Kayseri
İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 935 parsel, Yahyalı/Kayseri
İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevki, 1847 parsel, Yahyalı/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri ili, Yahyalı ilçesinde konumludur. İlçe, Kayseri il merkezinin güneyinde kurulmuş olup kuzeyi Develi, güneydoğusu Adana'nın Feke İlçesi, güneyi Niğde'nin Çamardı ve Kayseri'nin Yeşilhisar ilçeleri ile çevrilidir. İlçe doğal kaynaklar bakımından oldukça zengin olmakla birlikte ilçedeki en eski faaliyet olan halıcılığın yanı sıra elmacılık, hayvancılık, madencilik ve madencilığe bağlı nakliyecilik başlıca ekonomik faaliyetlerdendir. Dünyanın en yüksek ikinci şelalesi durumunda olan Kapuzbaşı şelalesi, Türkiye'nin en önemli doğa yürüyüşü alanlarından biri olan Yedigöller de Yahyalı ilçesi sınırları içerisinde.

Köyde genellikle elma bahçeleri, köy evleri bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Yahyalı Yolu'na 2., 3. ve 4. parsel konumundadır. Yahyalı Yolu üzerinde tarım arazileri ve tarımsal amaçlı depolama alanları bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Yahyalı İlçe Merkezi	12 km
Kayseri-Niğde Yolu	20 km
Niğde İl Merkezi	72 km
Kayseri İl Merkezi	80 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri ili, Yahyalı ilçesi, İlyaslı Mahallesi, Köyiçi mevkisinde konumlu olan 934-935-1847 no.lu parsellerdir. Taşınmazlardan 934 parsel Yahyalı Yolu'na 4. sırada, 935 no.lu parsel 3. sırada, 1847 no.lu parsel ise 2. sırada konumludur. Parseller geometrik olarak çokgen forma, topoğrafik olarak eğimsiz araziye sahiptir. Taşınmazlardan 934 parsel herhangi bir yoldan cephe almamakta olup 935 ve 1847 no.lu parseller yola cephelidir. Taşınmazlar ile Yahyalı Yolu arasından dere geçmektedir.

Taşınmazlardan 141 ada 1847 parsel üzerinde şeker pancarı toplama alanı, yaklaşık 140 m² kantar binası ve 130 m² çiftçi dinlenme binası bulunmakta olup betonarme sistemli ve tek kat olarak inşa edilmiş bu yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge tespit edilememiştir. Bu doğrultuda konu yapılar değerlendirme çalışması müşteri talebi doğrultusunda, yalnızca bilgi amaçlı mevcut değer takdiri kapsamında dahil edilmemiştir.



Bina	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	140
Çiftçi Dinlenme Binası	-	130
Toplam	-	270

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yasal nitelikte yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yasal nitelikte yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yasal nitelikte yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde bulunan yapılara ilişkin ruhsat belgesi bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yasal nitelikte yapı bulunmamaktadır. Mevcut yapılara ilişkin ruhsat belgesi alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların konumu itibarıyla yüksek erişilebilirliğe sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazlar ile Yahyalı Yolu arasından dere geçmektedir.
- Taşınmazlar 1/25.000 ölçekli imar planları kapsamında olup alt ölçekli planları bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 934 parselin kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.
- Taşınmazlar mevcut durumda tarıma elverişli değildir.
- 141 ada 1847 parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin yasal evrak bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazlar 1/25.000 ölçekli nazım imar planında mevcut konut alanı lejandında kalmakta olup güncel imar planı bölgenin gelişmesine olanak sağlamaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

•

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Gayrimenkullerin kiralama piyasasının bulunmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal belgesi bulunan herhangi bir yapı bulunmadığından “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır. Maliyet yaklaşımı yalnızca 141 ada 1847 parsel üzerindeki yapıların bilgi amaçlı mevcut değer takdiri kapsamında kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Sahibinden 0553 598 55 07	Yeşilhisar, Kuşçu Mahallesi, taşınmazların yaklaşık 20 km batısında konumlu	Mevcut Konut Alanı	-	Satılmış (1 hafta içinde)	3.500	200.000	57,14	*Emsal taşınmaz üzerinde bahçe evi bulunmaktadır. *Emsal taşınmaz üzerinde meyve veren elma ağaçları mevcuttur. *Taşınmazın suyu, elektriği mevcuttur.
2	Tuncer Emlak 0553 381 07 20	Yeşilhisar, Yeşilova'da, taşınmazlara yaklaşık 9,50 km mesafede konumlu, 13333 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	11.730	400.000 (300.000)	34,10 (25,57)	*Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz Yahyalı Yolu'na 2. parsel konumundadır. *Emsal taşınmaz 1 ay içinde 300.000 TL bedel teklif görmüştür. *Taşınmaz üzerinde meyve ağacı bulunmaktadır. *Su kuyusu mevcut değildir.
3	Tuğra Gayrimenkul 0532 637 58 03	Yahyalı, Kocahacı Mahallesi, taşınmazların yaklaşık 5 km kuzeydoğusunda konumlu	Mevcut Konut Alanı	-	Satılık	40.000	3.250.000 (2.500.000)	81,25 (62,50)	*Emsal taşınmaz üzerinde 80 m ² yapı, elektrik, su ve verimli elma ağaçları, traktör, ilaçlama tankı bulunmaktadır. *Konumu benzer olup fiziksel nitelik ve donanım açısından daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz yaklaşık 2 ay önce 2.500.000 TL bedel teklif görmüştür.
4	Sahibinden 0553 598 55 07	Yeşilhisar, Kuşçu Mahallesi, taşınmazların yaklaşık 15 km batısında konumlu, 385 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	13.100	530.000 (480.000)	40,45 (36,64)	*Emsal taşınmaz Yahyalı Yolu'na 2. sırada konumlu parseldir. *Taşınmaz 480.000 TL bedel ile pazarlık aşamasındadır. *Taşınmazın üzerinde 1.500 adet verimli elma ağacı ve su kuyusu bulunmaktadır.
5	Niğde Turyap Temsilciliği 0532 544 03 03	Niğde Merkez, Erikli Mahallesi'nde, taşınmazların 43 km batısında konumlu	Konut Alanı	E:0,30 Hmaks: 2 kat	Satılık	1.182	80.000 (60.000)	67,68 (50,76)	*Emsal taşınmaz en son üç ay önce 60.000 TL teklif görmüştür. *Köşe parsel konumundadır. *Konumu daha dezavantajlıdır. *Taşınmazın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup yapılaşma koşulları daha avantajlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki emlakçılar ve mülk sahipleri ile yapılan araştırmalar neticesinde, kırsal yerleşik alan sınırları içerisinde bulunan arazilerin tarım arazilerinden daha değerli olduğu öğrenilmiştir. Yapılan incelemeler sonucu tarım arazileri için satış bedellerinde arazinin suyunun bulunması, mahsul veren ağaçlarının bulunması, yola cephe, yüz ölçümü gibi faktörlerin etkisinin olduğu öğrenilmiştir. Tarım arazilerinin söz konusu faktörlere göre ortalama 20-30 TL/m², kırsal yerleşim alanları içerisinde bulunan arazilerin ise ortalama 40-45 TL/m² civarında el değiştirebileceği ilgisii alınmıştır.
- Söz konusu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazların net birim satış değerinin 40-45.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	57,14	34,10	81,25	40,45	67,68
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-20%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	10%	0%	0%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	25%	0%	25%	-30%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-25%	-20%	-25%	-20%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		43,0	35,5	49,0	38,0	54,0

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arazi Değeri (TL)
934 parsel	3.065,00	45	140.000
935 parsel	9.300,00	45	420.000
1847 parsel	12.747,00	45	575.000
TOPLAM DEĞERİ			1.135.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arazi Değeri (TL)
934 parsel	3.065,00	45	140.000
935 parsel	9.300,00	45	420.000
1847 parsel	12.747,00	45	575.000
TOPLAM DEĞERİ			1.135.000

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kantar Binası	140,00	1.800	40%	151.200
Çiftçi Dinlenme Binası	130,00	2.000	40%	156.000
TOPLAM DEĞERİ				307.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	575.000 TL
Bina Değeri	307.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	882.000 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	880.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ (TL)	
934 parsel	140.000 TL
935 parsel	420.000 TL
1847 parsel	880.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	1.440.000 TL

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Konut Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		18%
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%

Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir. Değerleme çalışmasında 1847 parselde konumlu kantar ve çiftçi dinlenme binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 934 no.lu parsel "Ham Toprak", 935 no.lu parsel "Tarla" vasfında olup parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsellere yönelik ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ya da belge bulunmamaktadır.

1847 parselde konumlu kantar ve çiftçi dinlenme binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu doğrultuda konu yapılar değerlendirme çalışmasında dahil edilmemiştir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların alımından itibaren üzerinden beş yıl geçmesine rağmen proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.135.000

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Gayrimenkullerin kiralama piyasasının bulunmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal belgesi bulunan herhangi bir yapı bulunmadığından “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır. Maliyet yaklaşımı, yalnızca müşteri talebi kapsamında bilgi amaçlı mevcut durum değeri takdirinde kullanılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.135.000 TL	Birmilyonyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.225.800 TL	Birmilyonikiyüzyirmibeşbinsekizyüz-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 1.440.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:40

webtapu
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	0/934
Tasınmaz Kimlik No:	46263139	AT Yüzölçümü(m2):	3065.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/YAHYALI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mithalle/Köy Adı:	İLYASLI Msh	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kas/Giriş/BB No:	
Cilt/Sayfa No:	10/929	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
130869914	{SN:7760233} KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3065.00	3065.00	Satış 16-01-1998 36	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) c90eJw2vYHy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-6-2022-11:40

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	0/930
Taşınmaz Kimlik No:	46263140	AT Yüzölçümü(m2):	9300.00
İl/İlçe:	KAYSERİ/VAHYALI	Bağimsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYASLI Mah.	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜ	Blok/Kat/Giriş/DDNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/930	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Bilgi No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
130869916	(SN 7760233) KAYSERİ SEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9300.00	9300.00	Satış 25-10-1971 215	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) j0PPR10tHRg kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz:	Ada/Parsel:	0/1847
Tapınmaz Kimlik No:	40264081	AT Yüzölçümü(m2):	12747.00
İl/ilçe:	KAYSERİ/VAHYALI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahyalı	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLYASLI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1846	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	BASKÜL SAHASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	İB Bilgi No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
130873865	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12747.00	12747.00	Hükmen Teslim 09-05-2007 702	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

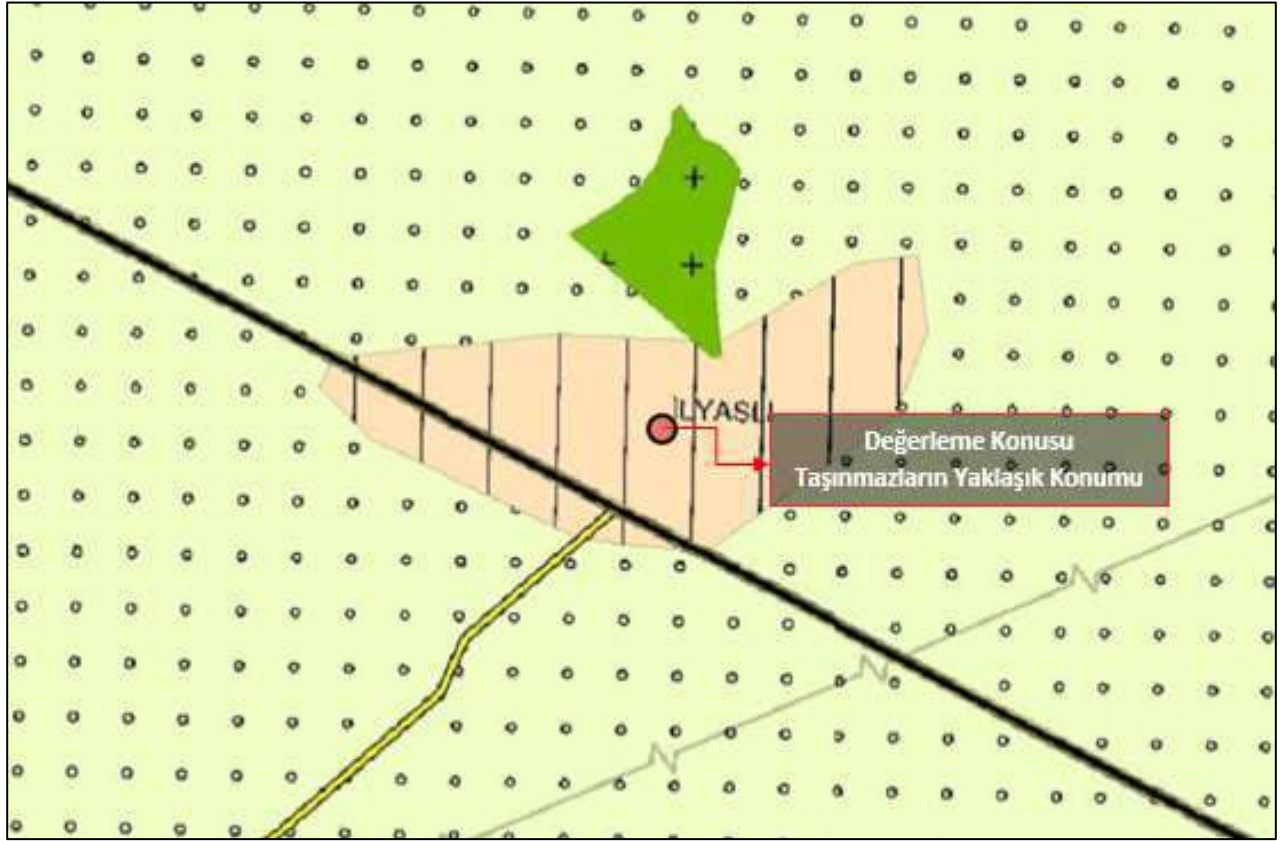
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dVCoOKm3wU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Aydan Ege GÜVEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Gölcük, 29.06.1997		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Vişana Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2016-2017 İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yüksek Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 2020-...		
İş Tecrübesi	08.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK			
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991			
Mesleği	Harita Mühendisi			
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı			
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans			
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı	
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Uzmanı	Değerleme
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Uzmanı	Değerleme
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913			
Yabancı Diller	İngilizce			

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015 No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca,

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Depo ve 9 Adet Parsel

Yeşilhisar / Kayseri

2022C129 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Yeşilköy’de konumlu olan “**1 Adet Depo ve 9 Adet Parsel**”in pazar değerine yönelik **2022C129** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 116.412,50 m² yüz ölçümüne sahip arsadan ve bir adet 5.069 m² brüt kapalı alana sahip depodan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	28.160.000 TL	Yirmisekizmilyonyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	32.823.800 TL	Otuzikimilyonsekizyüzüçbinsekizyüz.-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 32.185.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	--

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	35
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	39
SWOT Analizi.....	43
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	45
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	59
Ekler	62

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında kullanılan takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 282 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 843 ada 14 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Yavuz Selim Mahallesi, Kılcan mevki, 171 Sk. No: 4-4/1, Yeşilhisar/Kayseri (844 ada 5 parsel) Kılcan Mahallesi, 844 ada 6 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kılcan Mahallesi, 844 ada 7 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 71 parsel, Yeşilhisar/Kayseri Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 1234 ada 7 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
TAPU KAYDI	Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, 670 ada 282 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 843 ada 14 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 844 ada 5 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, 844 ada 6 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, 844 ada 7 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 71 parsel Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 1234 ada 7 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	670 ada 220 parsel: 9.521,61 m² 670 ada 282 parsel: 7.554,76 m² 843 ada 14 parsel: 4.149,72 m² 844 ada 5 parsel: 18.719,80 m² 844 ada 6 parsel: 9.508,08 m² 844 ada 7 parsel: 9.508,08 m² 886 ada 69 parsel: 326,46 m² 886 ada 71 parsel: 936,81 m² 1215 parsel: 41.012,63 m² 1234 ada 7 parsel: 15.174,55 m²

İMAR DURUMU	1215 parsel:	Lejant: Tarım Alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)	
	670 ada 220 parsel:	Lejant: Konut dışı kentsel çalışma alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)	
	670 ada 282 parsel:	Lejant: Konut dışı kentsel çalışma alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)	
	843 ada 14 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı	E:0,50	Hmaks: 7,50 m
	844 ada 5 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı	E:0,50	Hmaks: 7,50 m
	844 ada 6 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı	E:0,50	Hmaks: 7,50 m
	844 ada 7 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı	E:0,50	Hmaks: 7,50 m
	886 ada 69 parsel:	Lejant: Kısmen yol, kısmen tarım alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)	
	886 ada 71 parsel:	Lejant: Kısmen yol, kısmen tarım alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)	
	1234 ada 7 parsel:	Lejant: Tarım Alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	670 ada 220 parsel:	Lejant: Konut dışı kentsel çalışma alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)	
	670 ada 282 parsel:	Lejant: Konut dışı kentsel çalışma alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)	
	843 ada 14 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı		
	844 ada 5 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı		
	844 ada 6 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı		
	844 ada 7 parsel:	Lejant: Sanayi Alanı		
	886 ada 69 parsel:	Lejant: Kısmen yol, kısmen tarım alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)	
	886 ada 71 parsel:	Lejant: Kısmen yol, kısmen tarım alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)	
		1215 parsel:	Lejant: Tarım Alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)
	1234 ada 7 parsel:	Lejant: Tarım Alanı	(1/25.000 ölçekli nazım imar planı)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER (844 ada 5 parsel)				
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 4		Yapım yılı: 2020	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1		Yol kotu altı kat sayısı:	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo			
İNŞAAT ALANI	5.069 m ² (yasal durum) 6.579 m ² (mevcut durum)			
FİNANSAL GÖSTERGELER				
ARSA/ARAZİ BİRİM DEĞERİ	670 ada 220 parsel: 40 TL/m ²			
	670 ada 282 parsel: 40 TL/m ²			
	843 ada 14 parsel: 160 TL/m ²			
	844 ada 5 parsel: 135 TL/m ²			
	844 ada 6 parsel: 140 TL/m ²			
	844 ada 7 parsel: 140 TL/m ²			
	886 ada 69 parsel: 35 TL/m ²			
	886 ada 71 parsel: 35 TL/m ²			
	1215 parsel: 30 TL/m ²			
	1234 ada 7 parsel: 35 TL/m ²			

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar ve Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	28.160.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	32.823.800 TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 30.04.2022 tarihinde, 2022C129 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220-282 parsel no.lu; 843 ada 14 parsel no.lu, 844 ada 5-6-7 parsel no.lu; Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69-71 parsel no.lu; 1234 ada 7 parsel no.lu; Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel no.lu taşınmazların 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 42293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No: 404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu raporun hazırlanmasına Aydan Ege GÜVEN yardım etmiştir. Yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220-282 parsel no.lu; 843 ada 14 parsel, 844 ada 5-6-7 parsel no.lu; Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69-71 parsel no.lu; 1234 ada 7 parsel no.lu; Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel no.lu taşınmazların 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında kullanılan takyidat belgeleri müşteriden temin edilmiştir. Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Bununla birlikte, Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Öüşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

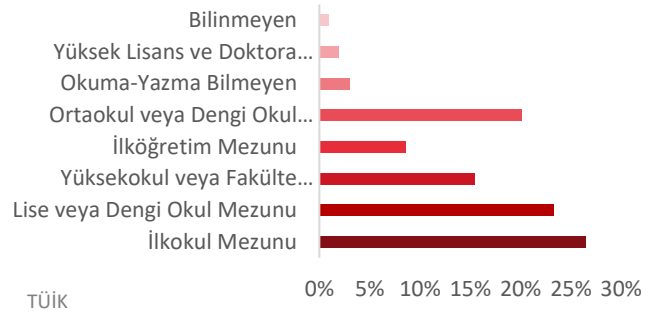
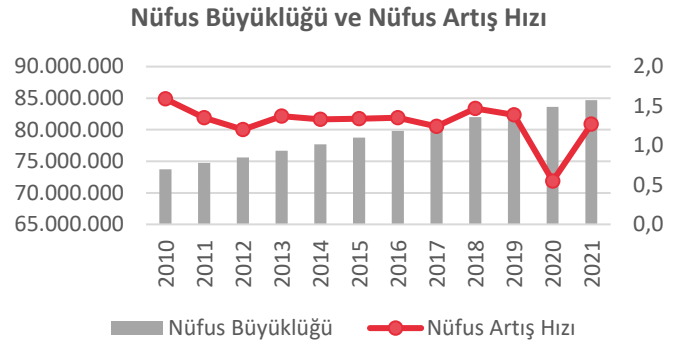
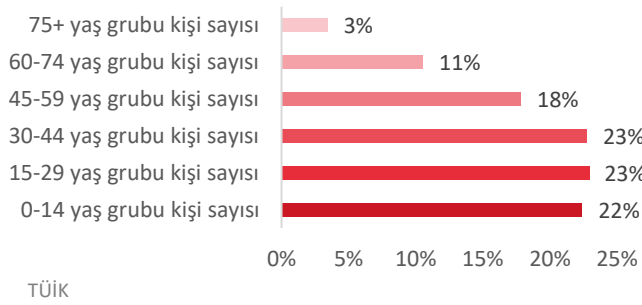
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

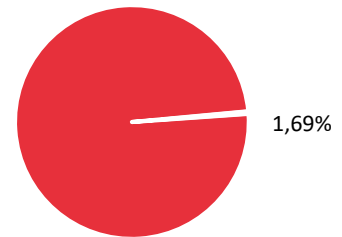
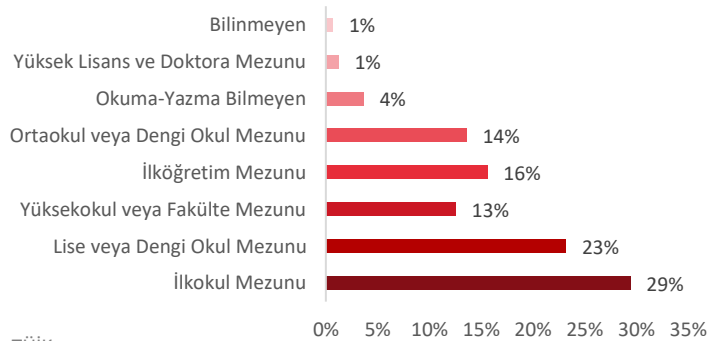
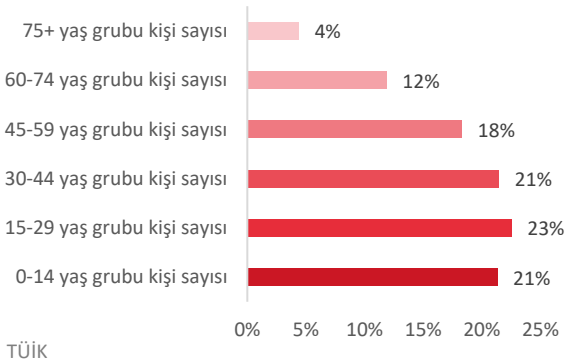
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

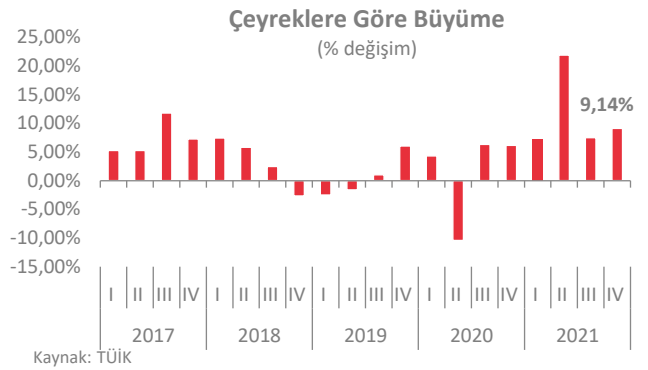
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

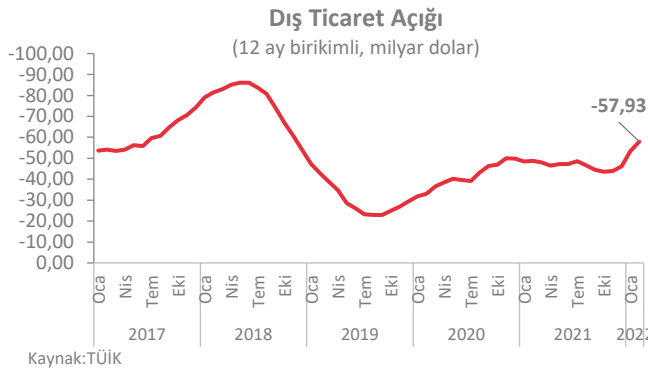


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Kayseri
İlçesi	Yeşilhisar
Mahallesi	Ovaçiftlik
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	-
Parsel No	1215
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Ham Toprak
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	41.012,63 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

İli	Kayseri	Kayseri	Kayseri
İlçesi	Yeşilhisar	Yeşilhisar	Yeşilhisar
Mahallesi	Kılcan	Kılcan	Kılcan
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Kılcan	-	Kılcan
Ada No	670	670	843
Parsel No	220	282	14
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.521,61 m ²	7.554,76	4.149,72
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

İli	Kayseri	Kayseri	Kayseri
İlçesi	Yeşilhisar	Yeşilhisar	Yeşilhisar
Mahallesi	Kılcan	Kılcan	Kılcan
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Kılcan	-	Kılcan
Ada No	844	844	844
Parsel No	5	6	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	18.719,80 m ²	9.508,08	9.508,08
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

İli	Kayseri	Kayseri	Kayseri
İlçesi	Yeşilhisar	Yeşilhisar	Yeşilhisar
Mahallesi	Kesik	Kesik	Kesik
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Bozot	-	Kılcan
Ada No	886	886	1234
Parsel No	69	71	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yol	Yol	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	326,46 m ²	936,81	15.174,55
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteriden 27.04.2022 tarih, saat 11.40-11.41 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlardan 670 ada 282 parsel, 844 ada 6 parsel ve 844 ada 7 parsel üzerinde herhangi bir takyidar kaydı bulunmamakla birlikte, değerleme konusu diğer taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1215 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (16.04.2021 tarih ve 2571 yevmiye no)***
- Büyük Ova Koruma alanı içerisinde kalmaktadır. (23.03.2021 tarih ve 1915 yevmiye no)

670 ada 220 parsel; 843 ada 14 parsel; 844 ada 5 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi uygulamasında tabidir. (08.08.2017 tarih 2816 yevmiye no)*

886 ada 69 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (20.08.2015 tarih ve 2191 yevmiye no)
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (30.04.2015 tarih ve 1257 yevmiye no)**
- Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (24.04.2012 tarih ve 769 yevmiye no)

886 ada 71 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (20.08.2015 tarih ve 2191 yevmiye no)
- 2942 sayılı Kanun'un 7. maddesine göre belirtme. (30.04.2015 tarih ve 1257 yevmiye no)**

1234 ada 7 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde kalmaktadır. (23.03.2021 tarih ve 1915 yevmiye no)

- Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (24.04.2012 tarih ve 769 yevmiye no)

***3402 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi:** “Kadastro veya tapulama haritaları, arazi kontrolü yapılmak suretiyle sayısal hale getirilir. Yapılan çalışmaların sonucu, 11’inci maddeye göre ilân edilir ve ilân süresi içerisinde dava açılmayan taşınmaz malların kayıtlarında gerekli düzeltme yapılır. Tapu kayıtlarında icareteyn veya mukataalı olduğuna dair vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda 12’nci maddenin 3’üncü fıkra hükümleri uygulanmaz.”

Konu taşınmazların 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun Ek 1. madde işlemlerinin tamamlandığı ve uygulama sonrası güncel parsellerin tapuya tescil edildiği tespit edilmiştir.

****Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmelere göre** 886 ada 69 parsel no.lu taşınmazın 326,46 m²’lik alanı toplam 3.075 TL bedel ile, 886 ada 71 parsel no.lu taşınmazın 936,81 m² alanı toplam 8.824,75 TL bedel ile 2018 yılında kamulaştırılmış olup her iki parselin de henüz tapu tescil işlemleri tamamlanmamış ve devir işlemleri gerçekleşmemiştir. Bununla birlikte, söz konusu kamulaştırılan alanların henüz ifraz işlemlerinin tamamlanmadığı öğrenilmiştir.

*****Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.):** “Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026’ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re’sen iptal edilir. Ancak; a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde, b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, birinci fıkra hükmü uygulanmaz. İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13’üncü maddenin (B) ve 20’nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz. Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.”

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlardan 886 ada 69 ve 889 ada 71 no.lu parseller arazi toplulaştırmasına tabi durumda olup taşınmazların devredilebilmesi ilgili tarım müdürlüklerinin uygunluk görüşüne göre gerçekleştirilebilmektedir.

Bunun yanı sıra diğer parsellerin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

1215 no.lu parsel 3402 sayılı Kadastro Kanun'un 22/a uygulamasına tabidir. Söz konusu taşınmazın ilgili uygulama akabinde yüz ölçümünün değişme ihtimali bulunduğundan dolayı taşınmazın değerinin olumsuz etkilenme ihtimali bulunmaktadır. Bunun yanı sıra diğer taşınmazların üzerinde bulunan takyidatların, taşınmazların değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1215
Taşınmaz Kimlik No:	49945841	AT Yüzölçüm(m2):	41012.63
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVAÇIFTLIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1196	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yeşilhisar - 16-04-2021 12:38 - 2571	-
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 0 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Yeşilhisar - 23-03-2021 09:06 - 1915	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
231138958	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	41012.63	41012.63	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı 31-01-2013 173	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VrlJ9JkiHRO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBi var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	670/220
Taşınmaz Kimlik No:	100694754	AT Yüzölçüm(m2):	9521.61
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kilcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3173	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkın Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
436190617	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9521.61	9521.61	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-07-2018 2549	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IZdQ1MzuxCE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	670/282
Taşınmaz Kimlik No:	102568594	AT Yüzölçümü(m2):	7554.76
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3314	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
454640483	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7554.76	7554.76	İfraz İşlemi (TSM) 08-11-2018 3980	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 61-1e-etik4 kodunu Online İşlemler

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	843/14
Taşınmaz Kimlik No:	100695287	AT Yüzölçümü(m2):	4149.72
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2964	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkın Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	843/14
Taşınmaz Kimlik No:	100695287	AT Yüzölçümü(m2):	4149.72
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2964	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkın Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
436192190	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4149.72	4149.72	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-07-2018 2549	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jLK0miNVLCM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	844/5
Taşınmaz Kimlik No:	100695265	AT Yüzölçüm(m2):	18719.80
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2969	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
436192150	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18719.80	18719.80	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-07-2018 2549	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mL6982t1HLd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	844/6
Taşınmaz Kimlik No:	89616610	AT Yüzölçümü(m2):	9508.08
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3227	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkün Sebebi-Tarih-Yevmiye
410932204	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9508.08	9508.08	Trampa 10-01-2018 140	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -v7EBvHuwvc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	844/7
Taşınmaz Kimlik No:	89616611	AT Yüzölçümü(m2):	9508.08
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3228	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
410932205	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRIKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9508.08	9508.08	Trampa 10-01-2018 140	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tpoEbqFNzCs kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	886/69
Taşınmaz Kimlik No:	88901131	AT Yüzölçümü(m2):	326.46
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Bozot	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3128	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.(Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Yeşilhisar - 20-08-2015 11:03 - 2191	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre	(SN:3892) KARAYOLLARI	Yeşilhisar - 30-04-2015 09:31 -	-

1 / 2

	Belirtme)	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	1257	
Beyan	Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Yeşilhisar - 24-04-2012 11:28 - 769	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
299630679	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	326.46	326.46	İfraz İşlemi (TSM) 21-04-2015 1179	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pgmt8SAywpWo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	886/71
Taşınmaz Kimlik No:	88901439	AT Yüzölçümü(m2):	936.81
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Bozot	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3130	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Yeşilhisar - 20-08-2015 11:03 - 2191	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre	(SN:3892) KARAYOLLARI	Yeşilhisar - 30-04-2015 09:31 -	-

1 / 2

	Belirtme)	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	1257	
--	-----------	--------------------------------------	------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
299634292	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	936.81	936.81	İfraz İşlemi (TSM) 21-04-2015 1180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zGSX-USRSql kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1234/7
Taşınmaz Kimlik No:	104073183	AT Yüzölçümü(m2):	15174.55
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BOZOT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	37/3697	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 0 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0080000000	Yeşilhisar - 23-03-2021 09:06 - 1915	-
Beyan	Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Yeşilhisar - 24-04-2012 11:28 - 769	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
622375429	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15174.55	15174.55	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 23-11-2021 7383	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T6KH8rSA8CP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1234 ada 7 parsel, 23.11.2021 tarihinde 7383 yevmiye numarası ile mülkiyet ve hisse oranlarının düzeltilmesi işlemiyle tescil edilmiş olup söz konusu tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşılamamaktadır. Bunun yanı sıra diğer parsellere yönelik son üç yıllık süreçte herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

670 ada 220-282 parseller;

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli “Yenişehir Uygulama İmar Planı”

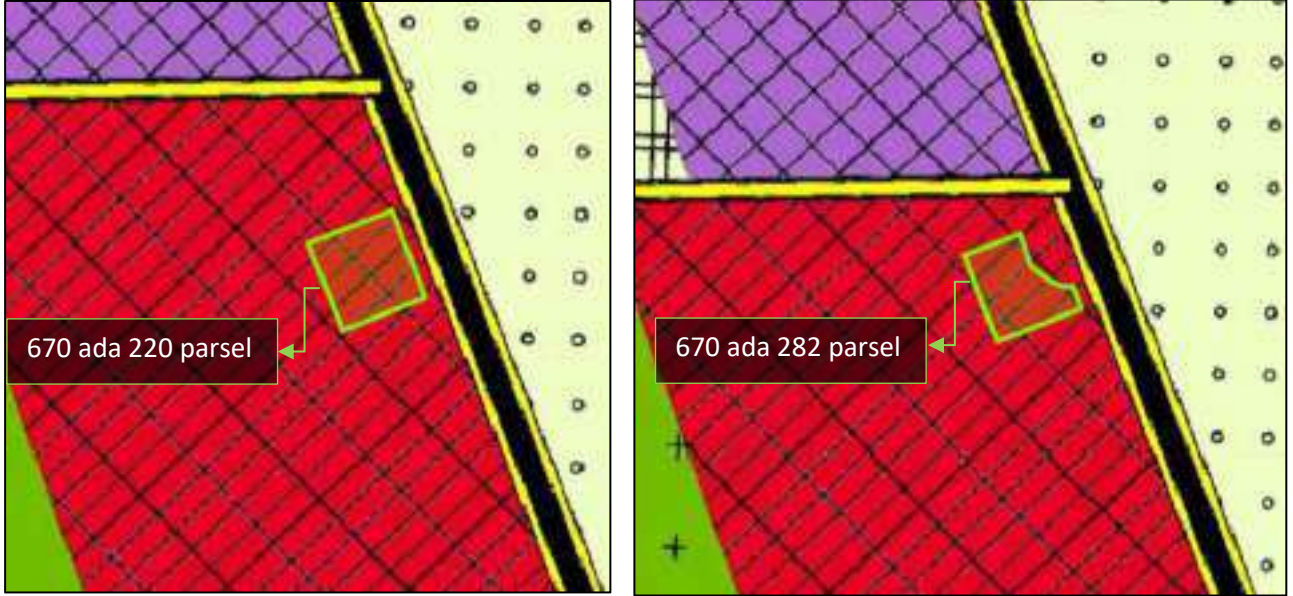
Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandi: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

Yapılaşma şartları;

- Yapılaşma şartı bulunmamaktadır. Kayseri Büyükşehir Belediyesinde edinilen bilgilere göre, tapuda arsa niteliğinde olan söz konusu parsellerin tapu tescil işlemleri parsellerin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı

kapsamına alınması sebebiyle tamamlanmış olup DSİ tarafından uygun görülmemekle söz konusu 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı iptal edilmiş fakat parsellerin tapudaki vasıfları değiştirilmemiştir.



Plan Notları (1/25.000 ölçekli nazım imar planı):

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

- Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır. Bu alanlarda konaklama tesisleri yapılabilmesi için 1/5.000 ölçekli nazım imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut dışı kentsel çalışma kullanımdan çıkarılması gerekir.
- Bu alanlarda yapılaşma koşulları; inşaat alanı katsayısı, yakın çevresindeki yapılaşma koşulları, zemin yapısı, bölgenin özellikleri ve gereksinimler de dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Yapı yüksekliği, inşaatın teknolojik özelliğine göre belirlenecektir. Konut dışı kentsel çalışma alanı içinde kalıp, karayolundan cephe alan parseller karayolunun sürekli giriş ve çıkışlarla bölünmemesi amacıyla ön cephelerinde servis yolu, arka cephelerinde de tampon görevi görecektir yeşil alan oluşturmak zorundadır. Yine bu alanlarda görsel kirliliğin önlenmesi amacıyla kent prestijine değer katacak cephe düzenlemeleri yapılacaktır.

843 ada 14 parsel, 844 ada 5 parsel, 844 ada 6 parsel ve 844 ada 7 parseller;

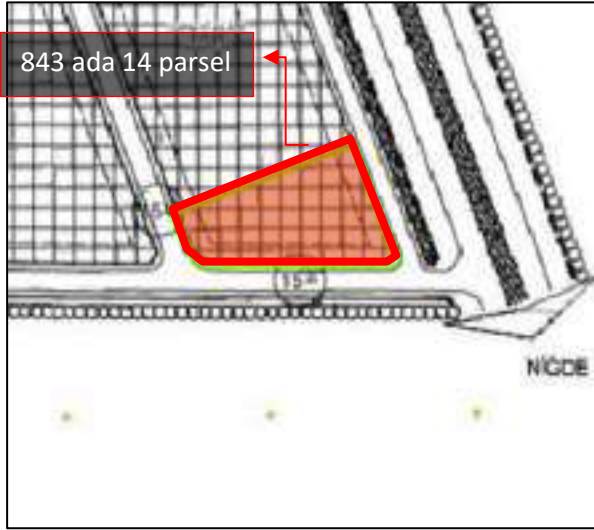
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Yenişehir Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 04.2017

Lejandi: Sanayi Alanı, ÖA-5.1

Yapılaşma şartları;

- E: 0,50
- H_{maks}: 7,50 m



Plan Notları:

Önemli Alanlar-5.1 ÖA-5.1:

- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zemin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalı ve kazı temelleri, en kısa zamanda yağmur ve yüzey sularından korunmak için grobetonla kaplanmalıdır.

- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Ayrıca planlama öncesi bu alan içinde kalan mevsimsel akış gösteren dereler ile ilgili DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır.

886 ada 69-71 parseller;

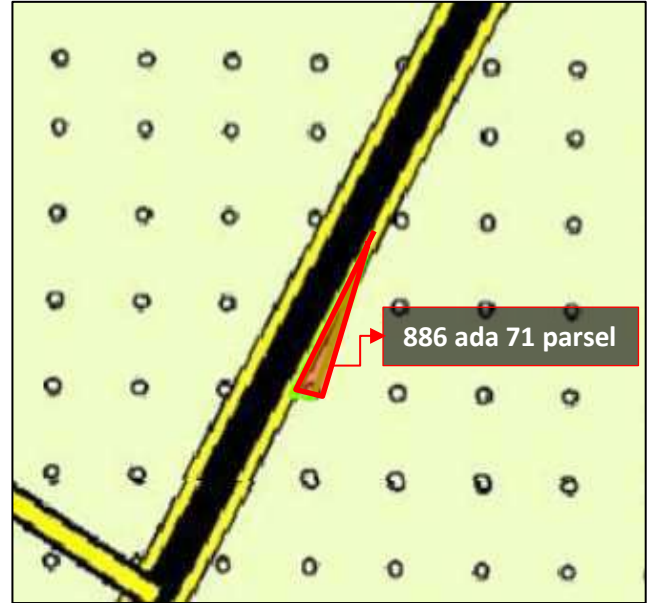
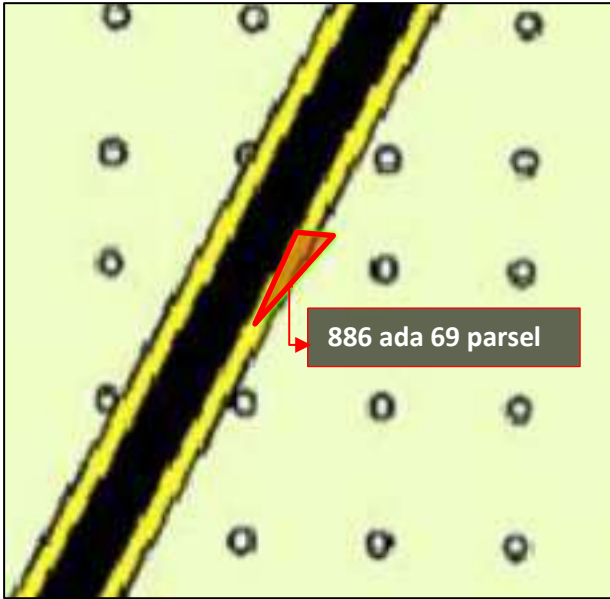
Plan Adı: 1/25.000 ölçekli “Kayseri İl Bütünü İlave Revizyon Nazım İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandi: Kismen tarım alanı, kısmen yol

Yapılaşma şartları;

Yapılaşma şartı bulunmamaktadır. 886 ada 69 parselin 326,46 m²'lik kısmı, 886 ada 71 parselin 936,81 m²'lik kısmı yol lejandında kalmaktadır.



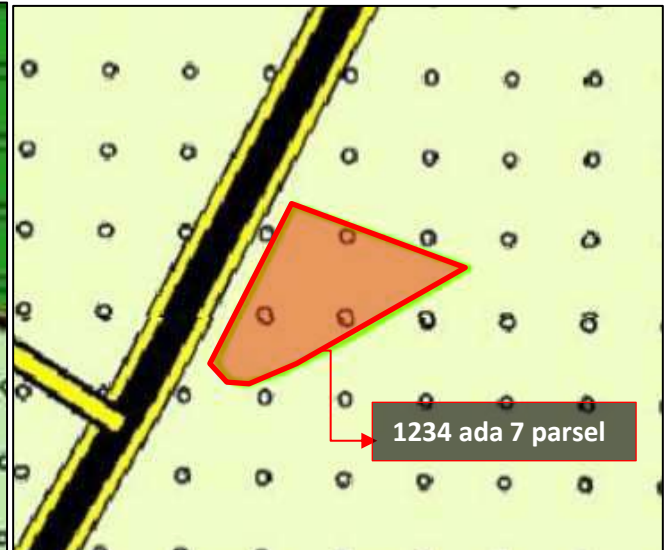
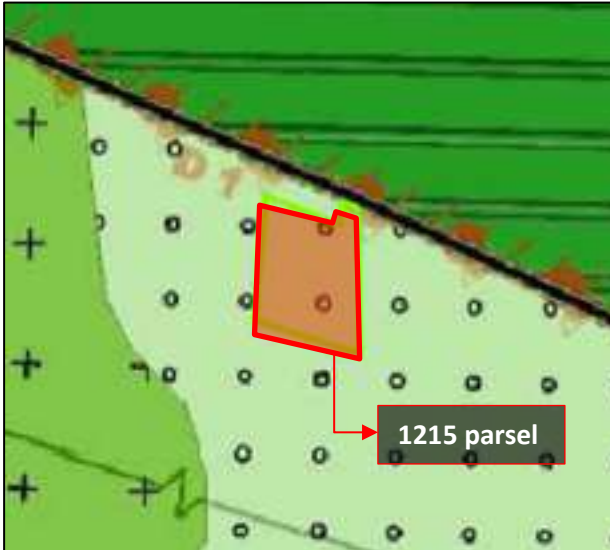
1215 parsel ve 1234 ada 7 parsel;

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli “Kayseri İl Bütünü İlave Revizyon Nazım İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandi: Tarım Alanı (Büyük Ova Koruma Alanı sınırları içerisinde)

Yapılaşma şartları;Yapılaşma şartı bulunmamaktadır.



Plan Notları

Büyük Ova Koruma Alanları

- Tarımsal üretim potansiyeli yüksek, erozyon, kirlenme, amaç dışı veya yanlış kullanımlar gibi çeşitli nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulmalarının hızlı geliştiği ovalar; kurul veya kurulların görüşü alınarak, bakanlığın teklifi ve bakanlar kurulu kararı ile belirlenen alanlardır.

Tarım Alanları

- Bu alanlarda 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır.
- Bu kapsamdaki tarım arazileri ve fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır.
- Yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. İfraz edilecek parsellerin bir kadastro yoluna cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz edilmiş parselin yola cephesi 15 metre, derinliği 20 metreden az olamaz.
- Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı’nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca belirlenmiş / belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar bu planda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Yapılaşma için kadastro yoluna genişlik şartı aranmaksızın yola cephesinin olması şarttır. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda cephe olarak kabul etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
- Tarım arazileri kapsamında kalan mera vasıflı parsellerde 4342 sayılı “Mera Kanunu” hükümleri geçerlidir.
- Tarım arazileri kapsamında kalan sulama alanlarında, 3083 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu” hükümleri geçerlidir.
- Başbakanlık, gıda, tarım ve hayvancılık bakanlığı, ilgili bakanlıklar ve bunlara bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, avrupa birliği kaynaklı projeler, dünya bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler, kırsal kalkınma ve destekleme projeleri gibi) destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında, bu hükümlerde belirlenen inşaat alanı %50 oranında arttırılabilir.
- Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun geçici 1. Maddesi ve geçici 4. Maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve T.C. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı veya İl Tarım Müdürlüğü’nün söz konusu kanun kapsamında görüş vermediği/veremediği alanlarda, bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin hükümleri uygulanır.
- İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım özendirilecektir.
- Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.
- Tarım arazilerinde mevcut kadastro parsellerinin bir kadastro yoluna cephesinin olması yeterlidir. Kadastro yoluna cephesi olmayan parsellerde yeni bir yapılaşmaya izin verilemez. Ancak tescil harici alanlara sınırı olan parsellerin bir kadastro yoluna direk bağlanması durumunda yol olarak kabulünde ilgili

ilçe belediyesi yetkilidir. İfraz durumunda minimum parsel cephesi 15 metre, minimum parsel derinliği 20 metreden az olamaz.

Mutlak Tarım Arazileri

- Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hali hazırda tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı; E: 0,10, H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Özel Ürün Arazileri

- Mutlak tarım arazileri dışında kalan; toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı; E: 0,10, H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Dikili Tarım Arazileri

- Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazilerdir.
- Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için maksimum inşaat alanı 75 m²'yi, maksimum bina yüksekliği 4 m'yi (1 kat) geçemez. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 10.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı; E: 0,10, H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

Marjinal Tarım Arazileri

- Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım 40 arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileridir.
- Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı (bağ evi) için taban alanı 75 m²'yi; maksimum bina yüksekliği 7,50 m'yi (2 kat) geçmeyen toplam inşaat alanı 150 m²'yi geçmeyen bir bağımsız bölüm yapılabilir. Ancak, bu yapı için İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nden izin alınması zorunludur. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² dir. Bu alanlardaki tarımsal amaçlı yapılarda yapılaşma şartı; E: 0,30, H_{maks}: 7,50 m olacaktır.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin hukuki durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik bulunmadığı öğrenilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Yeşilhisar Belediyesi'nde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

844 ada 5 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	140	Yeni Yapı	İdari Bina: 140 m ²
Onaylı Mimari Proje	-	-	30	Yeni Yapı	Yangın Suyu Pompa Binası: 30 m ²
Onaylı Mimari Proje	-	-	66,56	Yeni Yapı	Su Deposu: 66,56 m ²
Onaylı Mimari Proje	-	-	5.000	Yeni Yapı	Depo: 5.000 m ²
Yapı Ruhsatı	18.06.2018	2018/15	5.069	Yenileme	Depolar: 4.954 m ² ve idari bina: 115 m ²
Yapı Kullanma İzni	20.12.2019	09	5.069	Yeni Yapı	Depolar: 4.954 m ² ve idari bina: 115 m ²

*Değerleme konusu taşınmazın yasal belgelerinin brüt alanlar yerine net alanlar baz alınarak düzenlendiği tespit edilmiş olup onaylı mimari projeden hesaplanan alanlar yasal kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerinde bulunna yapılar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup yapı denetimi, fenni mesuller tarafından yapılmıştır. Taşınmazlardan 1234 ada 7 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamakta olup taşınmazlar Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerindeki yapıya ilişkin bila tarihli 3 adet "Mimari Proje" ve 20.12.2019 tarih, 09 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini tamamlaması akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır. Taşınmazlardan 1215 parsel ve 1234 ada 7 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmelere göre 886 ada 69 parsel no.lu taşınmazın 326,46 m²'lik alanı toplam 3.075 TL bedel ile, 886 ada 71 parsel no.lu taşınmazın 936,81 m² alanı toplam 8.824,75 TL bedel ile 2018 yılında kamulaştırılmış olup her iki parselin de henüz tapu tescil işlemleri tamamlanmamış ve devir işlemleri gerçekleşmemiştir. Bununla birlikte, söz konusu kamulaştırılan alanların henüz ifraz işlemlerinin tamamlanmadığı öğrenilmiştir.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması proje değerlemesi kapsamında bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kılcan Mahallesi, 670 ada 282 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 843 ada 14 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Yavuz Selim Mahallesi, 171 Sk. No: 4-4/1, Yeşilhisar/Kayseri (844 ada 5 parsel)
Kılcan Mahallesi, 844 ada 6 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kılcan Mahallesi, 844 ada 7 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 71 parsel, Yeşilhisar/Kayseri
Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 1234 ada 7 parsel, Yeşilhisar/Kayseri

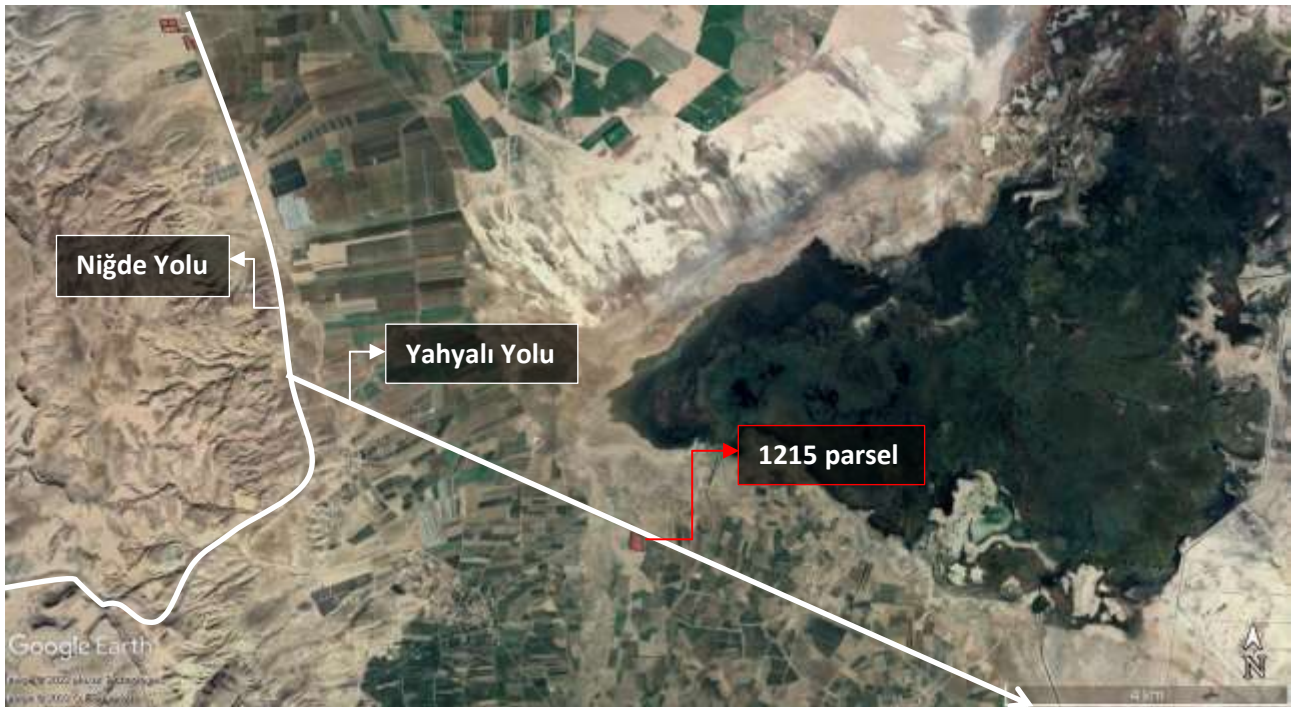
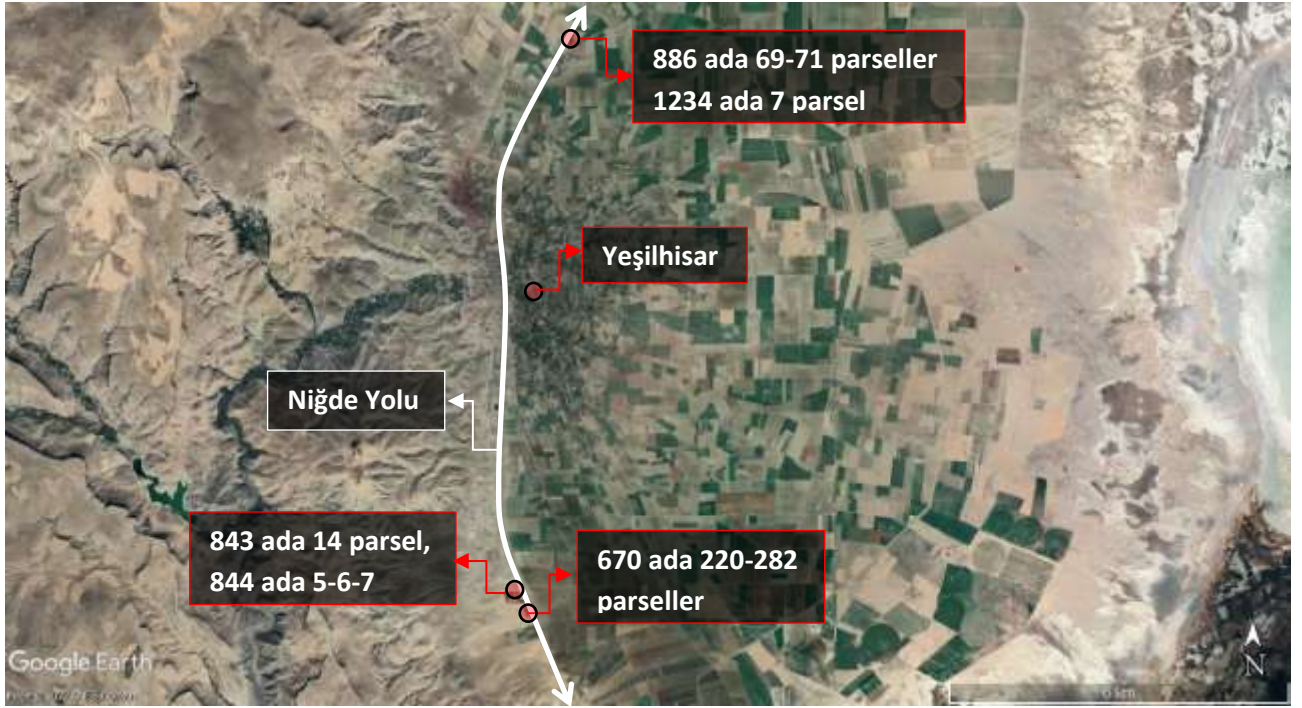
Değerleme konusu taşınmazlar Yeşilhisar'da konumludur. Yeşilhisar, doğusunda Develi, batıda Ürgüp, kuzeyde İncesu, güneyde Niğde merkez ve Çamardı ilçesi ile çevrilidir. İlçe ekonomisi tarım ağırlıklıdır. Tarım arazilerinin %60'ında sulu tarım yapılmaktadır. Endüstriyel bitkilerden şeker pancarı ve patates başta gelmektedir. İlçe, Kapadokya bölgesi sınırları içinde kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 670 ada 220-282 parseller ile 843 ada 14 ve 844 ada 5-6-7 parseller birbirlerine yaklaşık 200 m uzaklıkta konumlu olarak Yeşilhisar ilçe merkezinin yaklaşık 5 km güneyinde Niğde Yolu üzerinde konumludur. Konu taşınmazların yakın çevresinde depo-sanayi kullanımları mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 886 ada 6-7 ve 1234 ada 7 no.lu parsel, Yeşilhisar ilçe merkezinin yaklaşık 4,5 km kuzeyinde konumludur. 886 ada 6-7 no.lu parseller Niğde Yolu'ndan cephe almakta, 1234 ada 7 no.lu parsel ise Niğde yolu'na 2. sıra parsel konumunda kalmaktadır. Yakın çevresinde tarım arazileri mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1215 parsel Yeşilhisar ilçe merkezinin yaklaşık 16 km güneydoğusunda konumludur. Taşınmaz Yahyalı Yolu'na cephe almaktadır. Yakın çevresinde çoğunlukla tarım arazileri mevcuttur.







Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar*;

Yer	Mesafe (~)
Yeşilhisar İlçe Merkezi	5 km
Niğde İl Merkezi	67 km
Kayseri İl Merkezi	72 km

**Uzaklıklar belirlenirken 843 ada 14 parsel baz alınmıştır.*

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı,

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, Kılcan mevki, 670 ada 220-282 parsel no.lu; 843 ada 14 parsel, 844 ada 5-6-7 parseller; Kesik Mahallesi, Bozot mevki, 886 ada 69-71 parsel no.lu; 1234 ada 7 parsel no.lu; Ovaçiftlik Mahallesi, 1215 parsel no.lu taşınmazlardır.

Tapu kayıtlarında değerleme konusu taşınmazlardan 886 ada 69-71 parseller yol, 1215 parsel ham toprak, 1234 ada 7 parsel tarla, diğer tüm taşınmazlar ise arsa niteliğindedir.

670 ada 220-282 parseller;

670 ada 220 ve 282 parseller Niğde Yolu üzerinde konumlu, topoğrafik açıdan çokgen forma sahip, eğimsiz arazilerdir. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.

843 ada 14 parsel;

843 ada 14 parsel Niğde Yolu'ndan cephe almaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

844 ada 5-6-7 parsel

844 ada 5 parsel üzerinde faal halde idari bina ve depolardan oluşan bir depolama tesisi mevcuttur.



Depo Binası

Depo binasının, mahalde yapılan incelemeler sonucu onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak toplam 5.000 m² brüt kapalı alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Tek katlı, betonarme sistemli yapı, depo kullanımında olup yaklaşık 12 m yüksekliğe sahiptir. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinde alanı 4.867,95 m² olarak hesaplanmış olup değerlendirme çalışmasında mimari projeden hesaplanan alan yasal kabul edilmiştir.

İdari Bina

Parselin doğusunda kalmakta olan idari bina tek katlı, betonarme sistemli olup onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak toplam 140 m² brüt kapalı alana sahiptir. İdari bina, yapı kullanma izin belgesi düzenlenirken

net alanı baz alınarak 115 m² olarak hesaplandığı tespit edilmiştir. Taşınmazın yasal alanı, onaylı mimari proje üzerinden hesaplandığı üzere 140 m² olarak kabul edilmiştir.

Yangın Suyu Pompa Binası

Tek katlı, betonarme sistemli yapı; onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak toplam 30 m² brüt kapalı alana ve 3 m yüksekliğe sahiptir. Taşınmazın net alanı 27,64 olup yapı kullanma izin belgesi düzenlenirken net alan baz alınmıştır. Taşınmazın yasal alanı onaylı mimari proje üzerinden 30 m² olarak hesaplanmıştır.

Su Deposu

Tek katlı, betonarme sistemli yapı, onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak toplam 66,56 m² brüt kapalı alana ve 3 m yüksekliğe sahiptir. Taşınmazın net alanı 58,41 m² olup yapı kullanma izin belgesi düzenlenirken net alan baz alınmıştır. Taşınmazın yasal alanı onaylı mimari proje üzerinden 66,56 m² olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerinde yasal durumda toplam 5.236,56 m² brüt kapalı alan mevcut olup değerlendirme çalışmasında bu alan baz alınmıştır.

Taşınmazlardan 6 ve 7 parseller 844 ada 5 parselin kuzey bitişiğinde konumlu, eğimsiz birer araziye sahip dörtgen formda parsellerdir.

886 ada 69-71 parsel;

Tapuda ve imar planlarında yol vasfında olan parsellere ilişkin Karayolları 6. Bölge Müdürlüğü ile yapılan görüşmelere göre taşınmazların kamulaştırmaları gerekmekte olup henüz tapu tescil işlemleri tamamlanmamıştır. Taşınmazlar mevcut durumda üçgen forma ve eğimsiz araziye sahiptir. Taşınmazlar Niğde Yolu'ndan cephe almaktadır. Taşınmazlar yol kotundan daha aşağıdadır. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1215 parsel;

1215 parsel Niğde Yolu'na cepheli durumda, çokgen formda, eğimsiz bir arazidir. 1215 parsel üzerinde 90 m² kantar binası ve 120 m² alana sahip çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Söz konusu yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Konu ruhsatsız yapılar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiş, yalnızca bilgi amaçlı mevcut değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

1234 ada 7 parsel;

Parsel üzerinde 670 m² alana sahip ve 630 m² alana sahip iki adet betonarme sistemli depo yapısı bulunmaktadır. Yapılar mevcut durumda faal haldedir. Yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak bulunmadığı tespit edilmiştir. Konu ruhsatsız yapılar değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiş, yalnızca bilgi amaçlı mevcut değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

Ada/Parsel	Bina	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
844 ada 5 parsel	Depo	5.000,00	5.000,00
	İdari Bina	140,00	140,00
	Yangın Suyu Pompa Binası	30,00	30,00
	Su Deposu	66,56	66,56
1215 parsel	Kantar Binası	-	90,00
	Çiftçi Dinlenme	-	120,00
1234 ada 7 parsel	Depo	-	670,00
	Depo	-	630,00
Toplam		5.236,56	6.746,56

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

844 ada 5 parsel;

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.236,56 m ²
Yaşı	1
Dış Cephe	Beton
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	5.236,56 m ²
Zemin	Beton zemin, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Sac panel
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 844 ada 5 parsel üzerinde konumlu olan yapıların onaylı mimari projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazlardan 1215 parsel ve 1234 ada 7 parsel üzerinde konumlu yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmadığı ve ruhsatsız inşa edildiği tespit edilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

1215 parsel ve 1234 ada 7 parsel üzerindeki yapılara ilişkin olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar Niğde Yolu güzergahında konumlu olup ulaşılabilirlikleri yüksektir.
- Taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerinde bulunan yapıların yasal evrakları eksiksizdir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 1215 parselin takyidat kayıtlarına göre parsel 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabi olup uygulama sonucu parselin alanında değişiklik olması mümkündür.
- 886 ada 69-71 parseller takyidat kayıtlarına göre 5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.
- 886 ada 69 parsel ve 886 ada 71 parsel no.lu taşınmazlar kamulaştırılmış olup her iki parselin de henüz tapu tescil işlemleri ve devirleri tamamlanmamıştır.
- Taşınmazlardan 1215 parsel ve 1234 ada 7 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.
- Taşınmazlardan 843 ada 14 parsel ve 844 ada 5-6-7 parseller dışında hiçbir parselin 1/1.000 ölçekli plan dahilinde yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 670 ada 220-282 parseller 1/25.000 ölçekli planda konut dışı kentsel çalışma alanı lejandında olup 1/1.000 ölçekli planlarının hazırlanması halinde yapılaşma hakkına sahip olacaktır.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** kullanılmıştır. Bununla birlikte, maliyet yaklaşımıyla değerlemesi yapılan 844 ada 5 parselin arsa değeri pazar yaklaşımıyla belirlenmiştir.

Gayrimenkullerin kiralama piyasasının bulunmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak söz konusu parsel için **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Taşınmazlardan 1234 ada 7 parsel ve 1215 parsel üzerindeki yapıların yasal evrakı bulunmaması sebebiyle söz konusu taşınmazlara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Atasoylar Emlak Kayseri 0507 516 45 06	Yeşilhisar, Dağılgan mevkinde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (2 hafta önce)	8.000	320.000	40	*Niğde Yolu'na 150 m mesafededir. *Değerleme konusu taşınmazlardan 1234 ada 7 parselin yaklaşık 4 km güneyinde konumludur. *Tarıma elverişli, sulak bir araziye sahip olup üzerinde çeşitli ağaçlar bulunmaktadır. *Toprak yapısı açısından daha avantajlıdır.
2	Ünlüler Gayrimenkul 0553 860 36 38	Yeşilhisar, Dağılgan mevkinde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 ay önce)	5.000	150.000	30	*Değerleme konusu taşınmazlardan 1234 ada 7 parselin yaklaşık 4 km güneyinde konumludur. *Yola yakın konumdur.
3	Ünlüler Gayrimenkul 0553 860 36 38	Yeşilhisar, Dağılgan Mevki'de, 966 ada 36 parsel	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 yıl önce)	2.000	47.500	23,75	*Taşınmazın uygun fiyata satılmış olduğu ve bugünkü fiyatının 90.000 TL civarında olabileceği öğrenilmiştir. * Değerleme konusu taşınmazlardan 1234 ada 7 parselin yaklaşık 5 km güneydoğusunda konumludur. *Taşınmazın toprak yapısı daha niteliklidir. *Anayoldan 2,5 km içeride konumlu olup köy yoluna cephelidir.
4	Tuncer Emlak 0553 381 07 20	Yeşilhisar, Yeşilova'da, 13333 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	11.730	400.000 (300.000)	34,10 (25,57)	*Emsal taşınmaz Yahyalı Yolu'na ikinci parsel konumundadır. *Emsal taşınmaz, 670 ada 220-282 parsellerin 14 km doğusunda, 1215 parselin yaklaşık 1 km mesafesinde konumludur. *Emsal taşınmaz 1 ay içinde 300.000 TL bedel teklif görmüştür. *Taşınmaz üzerinde meyve ağacı bulunmaktadır.
5	Rex Gayrimenkul 0536 446 08 09	Yeşilhisar, Hacılimezarlığı Mahallesi'nde	Tarım Alanı	-	Satılık	2.430	95.000	39	*Taşınmazın bedelinde pazarlık payı bulunmaktadır. *Taşınmaz düşük kademeli bir yoldan cephe almaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
		konumlu 1151 ada 3 parsel							*1234 ada 7 parselin yaklaşık 8 km güneydoğusunda konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Yeşilhisar'da, mülk sahipleri ve emlak danışmanlarıyla yapılan görüşmeler sonucu taşınmazlardan 886 ada 69-71 parseller ve 1234 ada 7 parselin konumlu olduğu Kesik Mahallesi'nin ilçe merkezine yakın, güney sınırlarında ve Kesik Mahallesi'nin güney sınırındaki Dağılgan Mahallesi'nde, tarım arazilerinin ilçe merkezine yakınlığı dolayısıyla kentsel hizmetlerden faydalanabilme, ulaşılabilirlik, bağ evi yapabilme durumu gibi olumlu etkenlerden dolayı ilçenin diğer mevkiilerindeki tarım arazilerinden daha avantajlı ve daha değerli olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bu bölgedeki tarım arazilerinin yola cephe, yüz ölçümü, topoğrafik yapıları, toprak yapısı gibi etkenlere bağlı olarak 35-40 TL/m² aralığında el değiştirdiği bilgisine ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 886 ada 69-71 parseller ve 1234 ada 7 parselin ise yol kotundan aşağıda olması, yüz ölçümleri, toprak yapısı gibi etkenler ve konum avantajı değerlendirildiğinde birim satış değerinin 35-40 TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 1215 parselin, talep gören Ovaçiftlikköy bölgesine ve yola yakın olması itibarıyla birim satış fiyatının 25-30 TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 670 ada 282 ve 220 parsellerin toprak yapısı, konumu, topoğrafyası ve imar lejandı itibarıyla fiyatlarının 35-40 TL/m² arasında değişebileceği tespit edilmiştir.

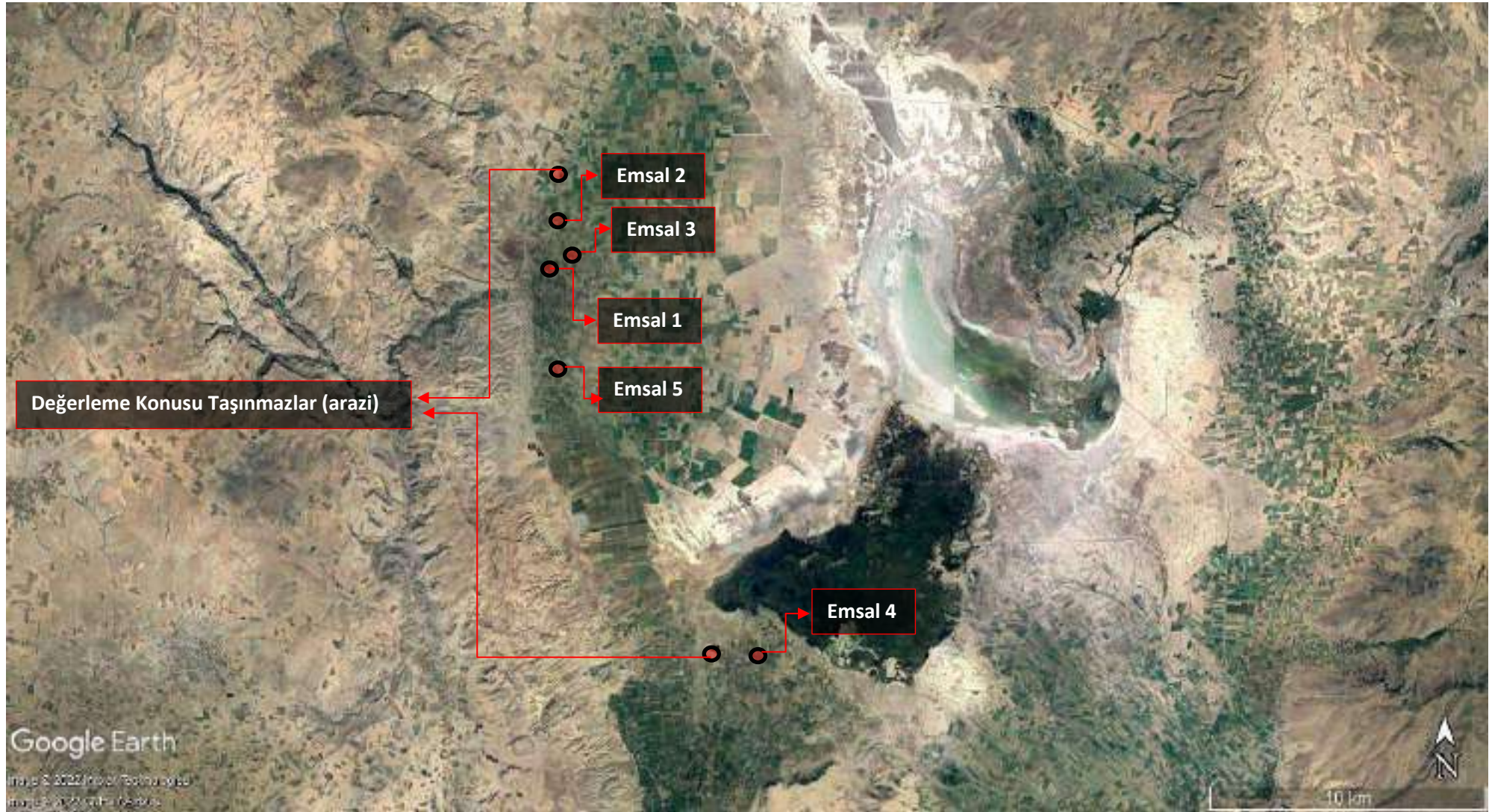
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Yeşilhisar Belediyesi	Kılcan, 772 ada 1-2-3-4-5-6 parseller	Sanayi Alanı	E=0,50 H _{maks} =7,50	Satılmış (2 ay önce)	14.221,64	2.560.000	180	*Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parselin yaklaşık 1 km kuzeyinde konumlandır. *Değerleme konusu taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. *Yapılaşma koşulları benzerdir. *Yoldan daha içeride konumlandır. *Piyasa koşullarının üzerinde bir bedel ile satılmıştır.
2	Yeşilhisar Belediyesi	Kılcan, 776 ada 2 parsel	Besihane Alanı	E=0,60 H _{maks} =7,50	Satılmış (2 ay önce)	3.813,6	343.000	90	*Kısmen su kanalında kalmaktadır. *Yoldan daha içeride olup konum açısından daha dezavantajlıdır. *Yapılaşma hakkı daha avantajlıdır.
3	Yeşilhisar Belediyesi	Kılcan, 848 ada 2-3 parseller	Besihane Alanı	E=0,60 H _{maks} =7,50	Satılmış (2 ay önce)	38.937,12	3.115.000	80	*844 ada 5 parselin 500 m batısında konumlandır. *Yapılaşma koşulları daha avantajlı olup konum olarak daha dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan daha büyüktür.
4	Yaşar Gayrimenkul 0352 220 45 46	Hacıbektaş Mahallesi, 802 ada 3 parsel	Gelişme Konut Alanı	TAKS=0,30 KAKS=0,90	Satılık	730,48	165.000 (150.000)	226 (205)	*844 ada 5 parselin 7 km kuzeyinde konumlandır. *Yapılaşma koşulları daha avantajlıdır. *Taşınmaz 1 ay içinde 150.000 TL bedel teklif görmüştür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki mülk sahipleri ve emlak danışmanlarıyla yapılan görüşmeler sonucu söz konusu taşınmazlarla benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazlardan 843 ada 14 parsel ve 844 ada 5-6-7 parsellerin birim satış değerinin 130-160TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi / Arazi



Emsal Krokisi/Arsa



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU*					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	180,0	90,0	80,0	226,0
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	-15%	25%	25%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	25%	25%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	-5%	-5%	-35%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		153,0	135,0	120,0	140,0

* Karşılaştırma tablosu 844 ada 5 parsel dikkate alınarak düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU*						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	40,0	30,0	24,0	34,1	39,0
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	10%	75%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	15%	10%	15%	15%
Yapılaşma Hakkı		0%	0%	0%	0%	0%
Yüz Ölçümü		0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri		-15%	0%	-15%	-15%	0%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		34,0	38,0	40,0	32,0	40,0

* Karşılaştırma tablosu 1215 parsel dikkate alınarak düzenlenmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
670 ada 220 parsel	9.521,61	40	380.000
670 ada 282 parsel	7.554,76	40	300.000
843 ada 14 parsel	4.149,72	160	665.000
844 ada 5 parsel	18.719,80	135	2.525.000
844 ada 6 parsel	9.508,08	140	1.330.000
844 ada 7 parsel	9.508,08	140	1.330.000
886 ada 69 parsel	326,46	35	10.000
886 ada 71 parsel	936,81	35	35.000
1215 parsel	41.012,63	30	1.230.000
1234 ada 7 parsel	15.174,55	35	530.000
TOPLAM DEĞERİ			8.335.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Kayseri	Fabrika	2022	10.000 m ²	3.500 TL/m ²

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)		
670 ada 220 parsel	9.521,61	40	380.000		
670 ada 282 parsel	7.554,76	40	300.000		
843 ada 14 parsel	4.149,72	160	665.000		
844 ada 5 parsel	18.719,80	135	2.525.000		
844 ada 6 parsel	9.508,08	140	1.330.000		
844 ada 7 parsel	9.508,08	140	1.330.000		
886 ada 69 parsel	326,46	35	10.000		
886 ada 71 parsel	936,81	35	35.000		
1215 parsel	41.012,63	30	1.230.000		
1234 ada 7 parsel	15.174,55	35	530.000		
TOPLAM DEĞERİ			8.335.000		
ARSA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)		
844 ada 5 parsel	18.719,80	135	2.527.173		
TOPLAM DEĞERİ			2.527.173		
YASAL BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
844 ada 5 parsel	Depo	5.000,00	3.250	3%	15.762.500
	İdari Bina	140,00	3.500	3%	475.300
	Yangın Suyu Pompa Binası	30,00	1.250	3%	36.375
	Su Deposu	66,56	1.250	3%	80.704
TOPLAM DEĞERİ					16.354.879
HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ					
Harici ve Müteferrik İşler		Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Toplam Değeri (TL)	
Beton Zemin		12.400	280	3.472.000	
TOPLAM DEĞERİ				3.472.000	
MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN YASAL DEĞERİ					
Arsa Değeri				2.525.000 TL	
Bina Değeri				16.354.879 TL	
Harici Müteferrik İşler				3.472.000 TL	
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ				22.351.879 TL	
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ				22.350.000 TL	

TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DEĞERİ (TL)	
670 ada 220 parsel	380.000 TL
670 ada 282 parsel	300.000 TL
843 ada 14 parsel	665.000 TL
844 ada 5 parsel	22.350.000 TL
844 ada 6 parsel	1.330.000 TL
844 ada 7 parsel	1.330.000 TL
886 ada 69 parsel	10.000 TL
886 ada 71 parsel	35.000 TL
1215 parsel	1.230.000 TL
1234 ada 7 parsel	530.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	28.160.000 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	28.160.000 TL

Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
844 ada 5 parsel	18.719,80	135	2.527.173
1215 parsel	41.012,63	30	1.230.000
1234 ada 7 parsel	15.174,55	35	530.000
TOPLAM DEĞERİ			4.285.000 TL

MEVCUT BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
844 ada 5 parsel	Depo	5.000,00	3.250	3%	15.762.500
	İdari Bina	140,00	3.500	3%	475.300
	Yangın Suyu Pompa Binası	30,00	1.250	3%	36.375
	Su Deposu	66,56	1.250	3%	80.704
1215 parsel	Kantar Binası	90,00	1.800	40%	97.200
	Çiftçi Dinlenme	120,00	2.000	40%	144.000
1234 ada 7 parsel	Depo	670,00	3.000	3%	1.949.700
	Depo	630,00	3.000	3%	1.833.300
TOPLAM DEĞERİ					20.379.079

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Beton Zemin	12.400	280	3.472.000
TOPLAM DEĞERİ			3.472.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	4.285.000 TL
Bina Değeri	20.379.079 TL
Harici Müteferrik İşler	3.472.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	28.136.079 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	28.135.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ (TL)	
670 ada 220 parsel	380.000 TL
670 ada 282 parsel	300.000 TL
843 ada 14 parsel	665.000 TL
844 ada 5 parsel	22.350.000 TL
844 ada 6 parsel	1.330.000 TL
844 ada 7 parsel	1.330.000 TL
886 ada 69 parsel	10.000 TL
886 ada 71 parsel	35.000 TL
1215 parsel	1.471.200 TL
1234 ada 7 parsel	4.313.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	32.184.200 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	32.185.000 TL

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 670 ada 220-282 no.lu parsellerin “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” 843 ada 14 ve 844 ada 5-6-7 no.lu parsellerin “**Sanayi Alanı**” 886 ada 6-7 no.lu parsellerin “**Yol**” ve 1215 no.lu parselin ve 1234 ada 7 no.lu parselin “**Tarım**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parsel için %18, diğer taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%

Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir. Değerleme konusu gayrimenkullerden 1234 ada 7 parsel, 23.11.2021 tarihinde 7383 yevmiye numarası ile mülkiyet ve hisse oranlarının düzeltilmesi işlemiyle tescil edilmiş olup söz konusu tarihten önceki alım satım bilgilerine ulaşamamaktadır.

8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerindeki yapıya ilişkin bila tarihli 3 adet “Mimari Proje” ve 20.12.2019 tarih, 09 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup cins tashihi işlemini tamamlaması akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır. Taşınmazlardan 1215 parsel ve 1234 ada 7 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

1215 no.lu parsel 3402 sayılı Kadastro Kanun'un 22/a uygulamasına tabidir. Söz konusu taşınmazın ilgili uygulama akabinde yüz ölçümünün değişme ihtimali bulunduğundan dolayı taşınmazın değerinin olumsuz etkilenme ihtimali bulunmaktadır. Bunun yanı sıra diğer taşınmazların üzerinde bulunan takyidatların, taşınmazların değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 886 ada 69 ve 889 ada 71 no.lu parseller arazi toplulaştırmasına tabi durumda olup taşınmazların devredilebilmesi ilgili tarım müdürlüklerinin uygunluk görüşüne göre gerçekleştirilebilmektedir.

Bunun yanı sıra diğer parsellerin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parsel üzerinde depolama tesisi bulunmakta olup diğer parsellere yönelik alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen parseller üzerinde proje geliştirilmesine yönelik bir tasarruf bulunmamaktadır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	5.810.000
Maliyet Yaklaşımı*	22.350.00

*Sadece 844 ada 5 parsel için kullanılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bununla birlikte, maliyet yaklaşımıyla değerlemesi yapılan 844 ada 5 parselin arsa değeri pazar yaklaşımıyla belirlenmiştir.

Gayrimenkullerin kiralama piyasasının bulunmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 844 ada 5 parselin sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak söz konusu parsel için “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Taşınmazlardan 1234 ada 7 parsel ve 1215 parsel üzerindeki yapıların yasal evrakı bulunmaması sebebiyle söz konusu taşınmazlara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına ve maliyet yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 844 ada 5 parselin maliyet yaklaşımıyla, diğer parsellerin ise pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	27.05.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	28.160.000 TL	Yirmisekizmilyonyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	32.823.800 TL	Otuzikimilyonsekizyüzüçbinsekizyüz.-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 32.185.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu belgesi müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	670/220
Taşınmaz Kimlik No:	100694754	AT Yüzölçüm(m2):	9521.61
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3173	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
436190617	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9521.61	9521.61	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-07-2018 2549	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IZdQ1MzuxCE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	670/282
Tasınmaz Kimlik No:	102568594	AT Yüzölçümü(m2):	7554.76
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	34/3314	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkün Sebebi-Tarih-Yevmiye
454640483	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7554.76	7554.76	İfraz İşlemi (TSM) 08-11-2018 3980	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 61-1e-etİK4 kodunu Online İşlemler

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	843/14
Taşınmaz Kimlik No:	100695287	AT Yüzölçümü(m2):	4149.72
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2964	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	843/14
Taşınmaz Kimlik No:	100695287	AT Yüzölçümü(m2):	4149.72
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2964	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
436192190	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4149.72	4149.72	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-07-2018 2549	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jLK0miNVLCM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	844/5
Taşınmaz Kimlik No:	100695265	AT Yüzölçüm(m2):	18719.80
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kılcan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	30/2969	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Yeşilhisar - 08-08-2017 09:53 - 2816	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
436192150	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18719.80	18719.80	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 11-07-2018 2549	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mL6982t1HLd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	844/6
Taşınmaz Kimlik No:	89616610	AT Yüzölçüm(m2):	9508.08
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3227	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
410932204	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9508.08	9508.08	Trampa 10-01-2018 140	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -v7EBvHuwvc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	844/7
Taşınmaz Kimlik No:	89616611	AT Yüzölçümü(m2):	9508.08
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILCAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3228	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
410932205	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9508.08	9508.08	Trampa 10-01-2018 140	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tpoEbqFNzCs kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	886/69
Tasınmaz Kimlik No:	88901131	AT Yüzölçümü(m2):	326.46
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Bozot	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3128	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Yeşilhisar - 20-08-2015 11:03 - 2191	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre	(SN:3892) KARAYOLLARI	Yeşilhisar - 30-04-2015 09:31 -	-

1 / 2

	Belirtme)	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	1257	
Beyan	Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Yeşilhisar - 24-04-2012 11:28 - 769	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
299630679	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	326.46	326.46	İfraz İşlemi (TSM) 21-04-2015 1179	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pgmt8SAywpWo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	886/71
Taşınmaz Kimlik No:	88901439	AT Yüzölçümü(m2):	936.81
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Bozot	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3130	Arse Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Yeşilhisar - 20-08-2015 11:03 - 2191	-
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre	(SN:3892) KARAYOLLARI	Yeşilhisar - 30-04-2015 09:31 -	-

1 / 2

	Belirtme)	GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	1257	
--	-----------	--------------------------------------	------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
299634292	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	936.81	936.81	İfraz İşlemi (TSM) 21-04-2015 1180	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zGSX-USRSqI kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1215
Taşınmaz Kimlik No:	49945841	AT Yüzölçümü(m2):	41012.63
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVAÇİFTLİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1196	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	HAM TOPRAK

TASHINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yeşilhisar - 16-04-2021 12:38 - 2571	-
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 0 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Yeşilhisar - 23-03-2021 09:06 - 1915	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
231138958	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	41012.63	41012.63	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı 31-01-2013 173	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VrlJ9JkiHRO kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:40

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1234/7
Tasınmaz Kimlik No:	104073183	AT Yüzölçümü(m2):	15174.55
İl/İlçe:	KAYSERİ/YEŞİLHISAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yeşilhisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BOZOT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	37/3697	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 0 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Yeşilhisar - 23-03-2021 09:06 - 1915	-
Beyan	Krokisinde A, B harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir.(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Yeşilhisar - 24-04-2012 11:28 - 769	-

1 / 2

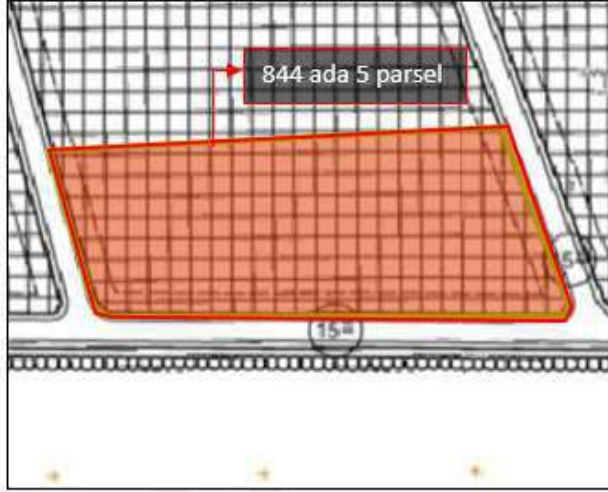
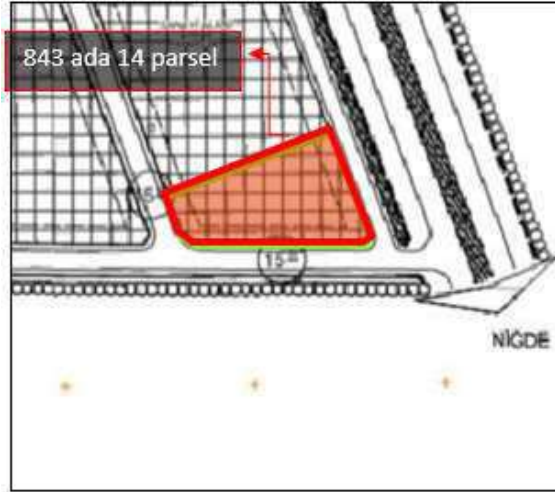
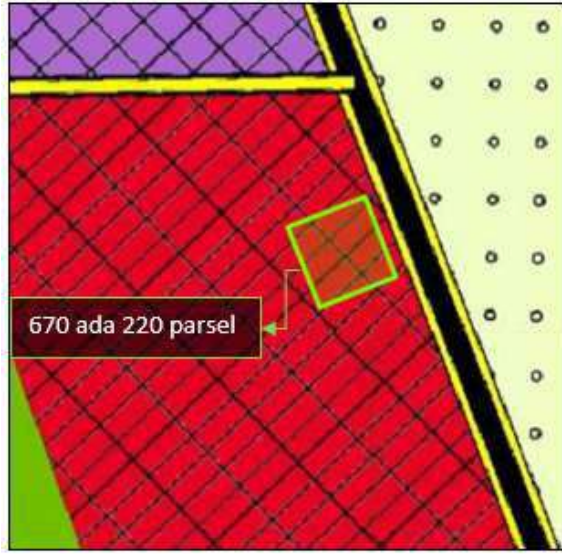
MÜLKİYET BİLGİLERİ

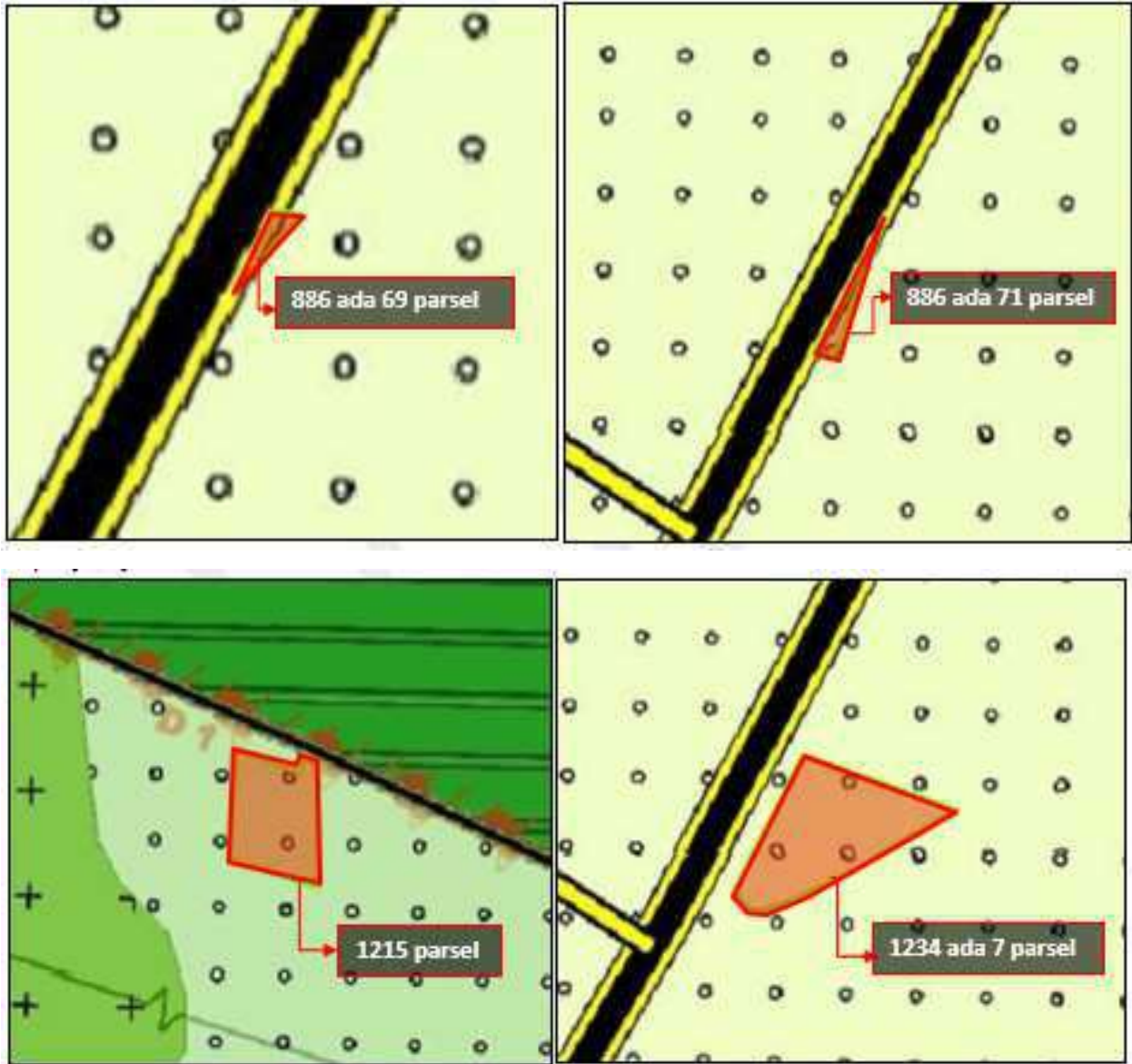
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
622375429	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15174.55	15174.55	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi 23-11-2021 7383	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T6KH8rSA8CP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İmar Durumu





Ek 5: Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Barkod / Karmod	
105514616					
1. Başvuru tarihi (Tarih)		2. Başvuru adresi (Adres)		3. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		YERLİKAR		10.05.2016	
4. Başvuru adresi (Adres)		5. Başvuru tarihi (Tarih)		6. Başvuru tarihi (Tarih)	
YERLİKAR		10.05.2016		10.05.2016	
7. Başvuru tarihi (Tarih)		8. Başvuru tarihi (Tarih)		9. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
10. Başvuru tarihi (Tarih)		11. Başvuru tarihi (Tarih)		12. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
13. Başvuru tarihi (Tarih)		14. Başvuru tarihi (Tarih)		15. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
16. Başvuru tarihi (Tarih)		17. Başvuru tarihi (Tarih)		18. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
19. Başvuru tarihi (Tarih)		20. Başvuru tarihi (Tarih)		21. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
22. Başvuru tarihi (Tarih)		23. Başvuru tarihi (Tarih)		24. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
25. Başvuru tarihi (Tarih)		26. Başvuru tarihi (Tarih)		27. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
28. Başvuru tarihi (Tarih)		29. Başvuru tarihi (Tarih)		30. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
31. Başvuru tarihi (Tarih)		32. Başvuru tarihi (Tarih)		33. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
34. Başvuru tarihi (Tarih)		35. Başvuru tarihi (Tarih)		36. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
37. Başvuru tarihi (Tarih)		38. Başvuru tarihi (Tarih)		39. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
40. Başvuru tarihi (Tarih)		41. Başvuru tarihi (Tarih)		42. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
43. Başvuru tarihi (Tarih)		44. Başvuru tarihi (Tarih)		45. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
46. Başvuru tarihi (Tarih)		47. Başvuru tarihi (Tarih)		48. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
49. Başvuru tarihi (Tarih)		50. Başvuru tarihi (Tarih)		51. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
52. Başvuru tarihi (Tarih)		53. Başvuru tarihi (Tarih)		54. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
55. Başvuru tarihi (Tarih)		56. Başvuru tarihi (Tarih)		57. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
58. Başvuru tarihi (Tarih)		59. Başvuru tarihi (Tarih)		60. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
61. Başvuru tarihi (Tarih)		62. Başvuru tarihi (Tarih)		63. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
64. Başvuru tarihi (Tarih)		65. Başvuru tarihi (Tarih)		66. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
67. Başvuru tarihi (Tarih)		68. Başvuru tarihi (Tarih)		69. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
70. Başvuru tarihi (Tarih)		71. Başvuru tarihi (Tarih)		72. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
73. Başvuru tarihi (Tarih)		74. Başvuru tarihi (Tarih)		75. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
76. Başvuru tarihi (Tarih)		77. Başvuru tarihi (Tarih)		78. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
79. Başvuru tarihi (Tarih)		80. Başvuru tarihi (Tarih)		81. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
82. Başvuru tarihi (Tarih)		83. Başvuru tarihi (Tarih)		84. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
85. Başvuru tarihi (Tarih)		86. Başvuru tarihi (Tarih)		87. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
88. Başvuru tarihi (Tarih)		89. Başvuru tarihi (Tarih)		90. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
91. Başvuru tarihi (Tarih)		92. Başvuru tarihi (Tarih)		93. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
94. Başvuru tarihi (Tarih)		95. Başvuru tarihi (Tarih)		96. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
97. Başvuru tarihi (Tarih)		98. Başvuru tarihi (Tarih)		99. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	
100. Başvuru tarihi (Tarih)		101. Başvuru tarihi (Tarih)		102. Başvuru tarihi (Tarih)	
10.05.2016		10.05.2016		10.05.2016	

Ek 6: Fotoğraflar

670 ada 220-282 parseller;



843 ada 14 parsel;



844 ada 5 parsel;





844 ada 6-7 parseller;



844 ada 69-71 parseller;



1215 parsel;



1234 ada 7 parsel;



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Aydan Ege GÜVEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Gölcük, 29.06.1997		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Vişana Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2016-2017 İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yüksek Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 2020-...		
İş Tecrübesi	08.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği 2009 – 2013		
İş Tecrübesi	09.2017 –	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016 – 02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014 – 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013 – 05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	TDUB, HKMO		
Sertifikalar	Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:404913)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

EK 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



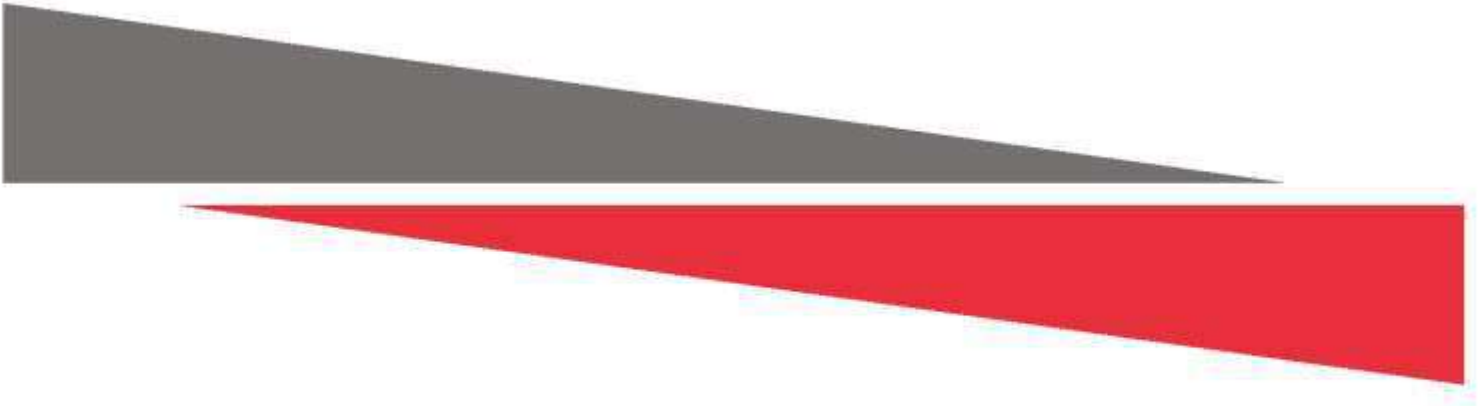
Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Besi Çiftliği

İncesu / Kayseri

2022C130 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda İncesu'da konumlu olan **"Besi Çiftliği"**nin pazar değerine yönelik **2022C130** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplam 605.577,38 m² yüz ölçümüne sahip arazi üzerinde toplam 32.536,09 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	64.235.000.-TL	Altmışdörtmilyonikiyüzotuzbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	75.797.300.-TL	Yetmişbeşmilyonyediyüzdoksanyedibinüçyüz.-TL	

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 84.395.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Muhammet SÖZEN
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 911341

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404913

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	21
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44
Ekler	47

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Üst Hakkı	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme konusu taşınmazlara yönelik düzenlenmiş üst hakkı sözleşmesine istinaden parsellerin mahallinde birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda taşınmazların birlikte tasarruf edilmesi varsayımına göre değer takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Semerkent Mahallesi, Adana Yolu Üzeri, No:600 İncesu/Kayseri	
TAPU KAYDI	Kayseri ili, İncesu ilçesi, Semerkent Mahallesi, Yavaş mevki, 2778 ada 1 - 2 no.lu parseller	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	175.664,62 m² (2778 ada 1 parsel)	
İMAR DURUMU	Lejant: Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Besi Çiftliği	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 13	Yapım yılı: 2008
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Besi Çiftliği	
İNŞAAT ALANI	32.536,09 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARAZİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ	14,14 TL/m² (2778 ada 1 parsel) 12,85 TL/m² (2778 ada 2 parsel)	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	27.05.2022	
DEĞER TARİHİ	30.04.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	64.235.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	75.797.300.-TL	

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C130 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kayseri ili, İncesu ilçesi, Semerkent Mahallesi, Yavaş mevki, 2778 ada 1 - 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Muhammet SÖZEN (Lisans No:911341) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 10.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kayseri ili, İncesu ilçesi, Semerkent Mahallesi, Yavaş mevki, 2778 ada 1 - 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara yönelik düzenlenmiş üst hakkı sözleşmesine istinaden parsellerin mahallinde birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda taşınmazların birlikte tasarruf edilmesi varsayımına göre değer takdir edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda, taşınmaza 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, 7. km Kocasinan/ Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

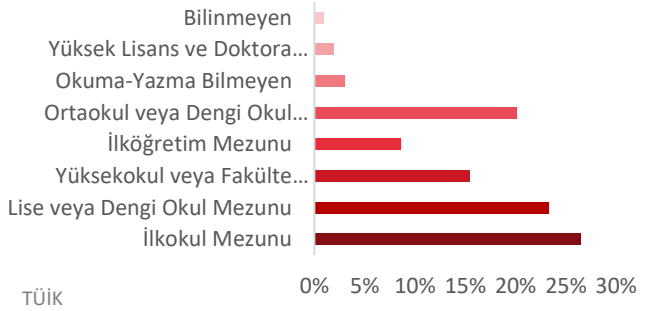
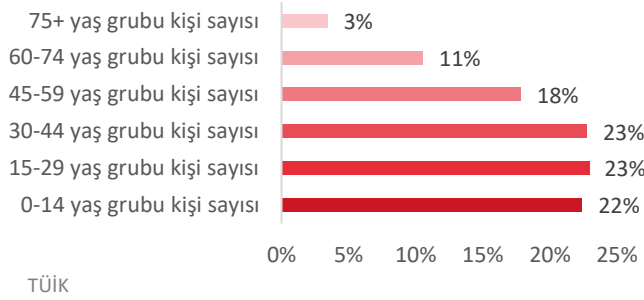
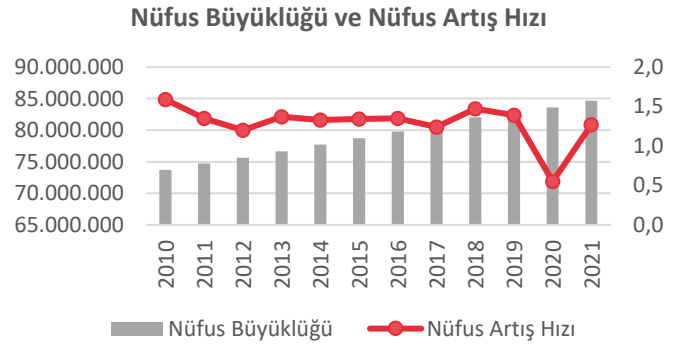
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

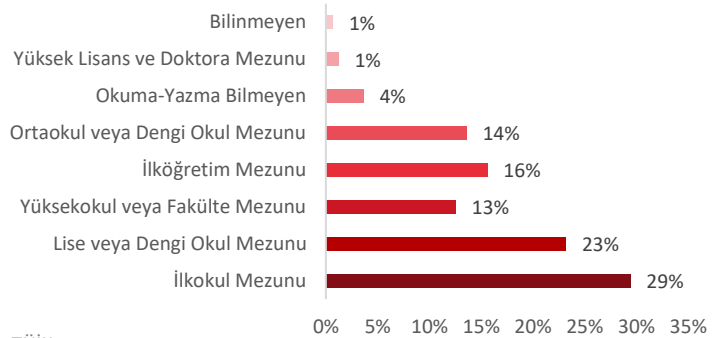
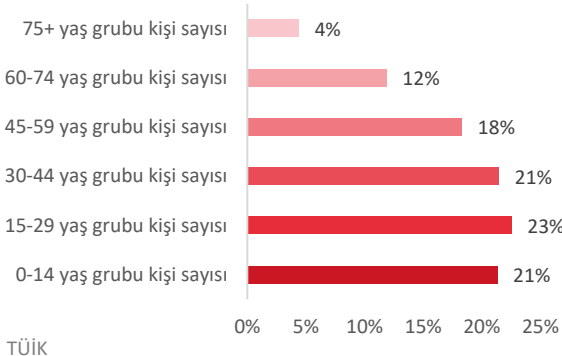
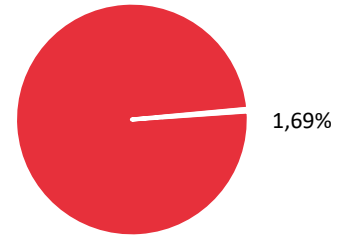
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kayseri

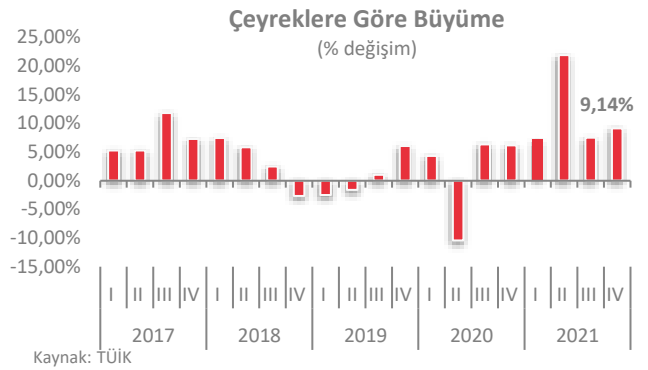
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %1,69'unun ikamet ettiği Kayseri, 1.434.357 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 15. ili olmuştur. Kayseri nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 9 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,40 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kayseri ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

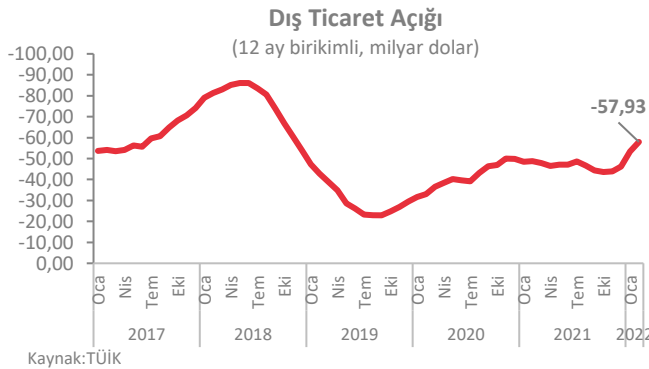


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

Üst Hakkı Taşınmazları

İli	Kayseri	
İlçesi	İncesu	
Mahallesi	Semerkent	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Yavaş	
Ada No	2778	2778
Parsel No	1	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	30 Yıl Süre İle 15 Cilt 1442 Sayfadaki 2778 Ada 1 Parsel (Eski 32. Cilt 3106. Sayfadaki 279 Ada 77 Parsel) Üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"	30 Yıl Süre İle 15 Cilt 1443 Sayfadaki 2778 Ada 2 Parsel (Eski 32. Cilt 3107. Sayfadaki 279 Ada 788 Parsel) Üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	175.664,62 m ²	429.912,76 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından iletilen takyidat belgeleri kullanılarak değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteriden temin edilen ve 10.05.2022 tarih, saat 13.54-13.55 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

2778 ada 1 parsel ve 2778 ada 2 parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde kalmaktadır.) (18.03.2021 tarih ve 1784 yevmiye no)
- 05/09/2011 tarih 1987 yevmiyeli üst hakkı tesisi işlemindeki resmi senede işlenmeyen 05/08/2011 tarihli irtifak hakkı sözleşmesindeki şartlar 16/08/2012 tarih ve 1534 yevmiyeli resmi senede tekrar işlenmiştir. (16.08.2012 tarih ve 1534 yevmiye no)

Büyük Ova Koruma Alanları

Tarımsal üretim potansiyeli yüksek, erezyon, kirlenme, amaç dışı veya yanlış kullanımlar gibi çeşitli nedenlerle toprak kaybı ve arazi bozulmalarının hızlı geliştiği ovalar; kurul veya kurulların görüşü alınarak, bakanlığın teklifi ve bakanlar kurulu kararın kararı ile belirlenen alanlardır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-5-2022-13:55

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	2778/1
Taşınmaz Kimlik No:	119528622	AT Yüzölçümü(m2):	175664.62
İl/İlçe:	KAYSERİ/İNCESU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncesu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SEMERKENT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Yavaş	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1657	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 15 Cilt 1442 sayfadaki 2778 ada 1 parsel (eski 32. cilt 3106. sayfadaki 279 ada 77 parsel) üzerindeki "Üst İnşaat Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------------

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 11/03/2021 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	İncesu - 18-03-2021 09:17 - 1784	Yevmiye
Beyan	05/09/2011 TARİH 1987 YEVMİYELİ ÜST HAKKI TESİSİ İŞLEMİNDEKİ RESMİ SENEDE İŞLENMEYEN 05/08/2011 TARİHLİ İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ ŞARTLAR 16/08/2012 TARİH VE 1534 YEVMİYELİ RESMİ SENEDE TEKRAR İŞLENMİŞTİR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		İncesu - 16-08-2012 11:48 - 1534	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
639239314	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	175664.62	175664.62	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 02-02-2022 728	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wF3d-Ug6PIN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-5-2022-13:54



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	2778/2
Taşınmaz Kimlik No:	119528625	AT Yüzölçümü(m2):	429912.76
İl/İlçe:	KAYSERİ/İNCESU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncesu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SEMERKENT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Yavaş	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1658	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 15 cilt 1443 sayfadaki 2778 ada 2 parsel (ekisi 32. cilt 3107. sayfadaki 279 ada 78 parsel) üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------------

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 11/03/2021 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	İncesu - 18-03-2021 09:17 - 1784	-
Beyan	05/09/2011 TARİH 1987 YEVMİYELİ ÜST HAKKI TESİSİ İŞLEMİNDEKİ RESMİ SENEDE İŞLENMEYEN 05/08/2011 TARİHLİ İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ ŞARTLAR 16/08/2012 TARİH VE 1534 YEVMİYELİ RESMİ SENEDE TEKRAR İŞLENMİŞTİR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		İncesu - 16-08-2012 11:48 - 1534	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
639239324	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	429912.76	429912.76	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili 02-02-2022 728	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0L98PDRİz6v kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden 10.05.2022 tarihi itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre, değerlendirme konusu taşınmazlar 02.02.2022 tarihinde 728 yevmiye numarası ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22 (a) maddesi gereğince yenileme işlemi sonucunda tescil edilmiştir.

Kayseri Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazlar İncesu ilçe sınırları içerisinde konumlu, yakın çevresinde tarım amaçlı depolama alanları, üzeri boş tarım alanı ve orman alanı olarak planlanmıştır.

İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/25.000 ölçekli "Kayseri Nazım İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 23.10.2017

Lejandı: Tarım ve Hayvancılık Tesis Alanı

Plan Notları

- Bu alanlar tarım ve hayvancılığa yönelik araştırma ve geliştirme birimleri, ürün toplama, depolama, saklama alanları, ürün işletme tesisleri ve besicilikte kullanılabilecek yem üretim alanları, tarımsal amaçlı yapı ve tarımsal amaçlı entegre tesisler ile çalışanların ihtiyacına yönelik barınma, sosyal ve kültürel donatı alanları, rekreasyon alanları, sağlık ve eğitim tesisleri, planlama ilkelerine uygun şekilde, toplu olarak (organize şekilde) yer alabileceği alanlardır.
- Bu alanlarda yer alacak işletmelerin yapılaşma koşulları ve nitelikleri alt ölçekli planlarda belirlenecektir.
- Bu planın onay tarihinden sonra ihtiyaç olması halinde, en az 20 hektar olacak şekilde, ilgili kurum, kuruluş görüşlerine bağlı kalınarak il toprak koruma kurulu marifetiyle tarımsal amaçlı entegre tesis alanları için yer seçimi yapılabilir. Bu alanlar planda değişiklik yapılarak işlenir.
- Bu alanlar için alt ölçekli imar planlarının bütüncül yapılması esas olup, gerekmesi halinde etaplar halinde de yapılabilir. Bu alanda yer alacak işletmelerin yapılaşma koşulları ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.
- Bu alanlarda çevre sorunlarını önlemeye yönelik olarak her türde atığa ilişkin teknik altyapı önlemleri, uygulamadan sorumlu idarelerin istediği şartlarda ve denetiminde yatırımcılar tarafından alınmak ve gerçekleştirilmek zorundadır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden 10.05.2022 tarihi itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre, değerleme konusu taşınmazlar 02.02.2022 tarihinde 728 yevmiye numarası ile 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22 (a) maddesi gereğince yenileme işlemi sonucunda tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemeler sonucunda birim yetkilisinden öğrenilmiştir.

-09.07.1987 tarihli 19512 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesi'ne göre;

"Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir. Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde, birinci fıkra hükmü uygulanmaz. İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışımlı vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz. Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.”

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkullerin Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	-	Yeni Yapı	Besi çiftliği
Onaylı Mimari Proje	-	-	-	Yeni Yapı	Besi çiftliği (Küçük buzağı alanı)
Yapı Ruhsatı	27.07.2008	-	58.628,75	Yeni Yapı	Besi çiftliği
Yapı Ruhsatı	02.10.2018	223-2018	2.792,00	Yeni Yapı	Besi çiftliği
Yapı Kullanma İzni	31.03.2011	-	32.536,09	Kısmi Kullanma İzni	Besi çiftliği

Değerleme konusu taşınmazlara ait yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgesi ve onaylı mimari projeleri, taşınmazların eski parselleri olan 279 ada 78 ve 79 parsel için düzenlenmiştir.

İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde bila tarih bila numaralı mimari projeler incelenmiş olup mimari projeler üzerinde ilgili belediyenin onay mührü tespit edilememiştir. Bu sebeple değerleme çalışmasında 31.03.2011 tarihli yapı kullanma izin belgesi üzerinde belirtilen alan yasal kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait 02.10.2018 tarihli yapı ruhsatı İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde bulunmamakta olup müşteriden temin edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın mahallinde ve Google Earth uydu görüntüsü üzerinden yapılan incelemelerde söz konusu yapı ruhsatına yönelik yapılmış/yapılmakta olan herhangi bir inşai yapı tespit edilememiş olup yapı ruhsatı değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir.

İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlara ait 31.03.2011 tarih bila numaralı yapı kullanma izin belgesine esas olan mimari projeler incelenmiştir. Söz konusu yapı kullanma izin belgesinde detay bilgiye yer verilmediği tespit edilmiştir. Taşınmazların mahallinde yapılan ölçümlerde parsel üzerinde konumlu olan binaların yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanlarla uyumlu binalar olduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte parseller üzerinde konumlu olan yapıların bazılarında büyüme yapıldığı ve parseller üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan yapılar bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alanlar yasal alan kabul edilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi fenni mesuller tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazların üzerinde konumlu olan yapıların bir bölümü bila tarih bila numaralı mimari projelere göre inşa edilmiştir. Söz konusu mimari projelere istinaden, 27.07.2008 tarih bila numaralı "Yapı Ruhsatı" ve 31.03.2011 tarih bila numaralı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan yapılar bulunduğu mahallinde yapılan incelemede tespit edilmiştir. Söz konusu yasal evrakı olmayan yapılara yönelik gerekli ruhsatların alınması ve cins tashihi işleminin gerçekleştirilmesi akabinde taşınmazlar yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış 05.09.2011 başlangıç, 05.09.2041 tarihine kadar üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. Bununla birlikte değerleme konusu gayrimenkullere yönelik 16.08.2012 tarih 1534 yevmiye numaralı ek resmi senet düzenlendiği tespit edilmiştir.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Semerkent Mahallesi, Adana Yolu Üzeri, No:600 İncesu/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri'nin İncesu ilçesinde yer almaktadır. İncesu, İç Anadolu Bölgesi'nde, Kayseri iline bağlı bir ilçe olup Kayseri'nin batısında yer almaktadır. Kayseri'nin batısında bulunan Nevşehir il sınırı çigisine kurulmuştur. İncesu, Nevşehir ilçeleri ve Kayseri'nin güeyinde bulunan Hacılar, Develi ve Yeşilhisar ilçeleriyle komşudur.

İncesu, yaklaşık 51,00 km'lik bir yol ile Kayseri'ye bağlanmaktadır. Bu yol 32. km'den sonra Ankara Yolu'na bağlanmaktadır. Taşınmazlar, İncesu ilçe merkezinin güneyinde konumludur.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Bakanlar Et Entegre Tesisi, Kayseri İncesu Organize Sanayi Bölgesi, Çöl Gölü, Sobe Gölü ve üzeri boş parseller bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (≈)
İncesu İlçe Merkezi	15,70 km
Kayseri İl Merkezi	51,00 km
Kayseri Havalimanı	51,20 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Kayseri ili, İncesu ilçesi, Semerkent Mahallesi, Yavaş mevki, 2778 ada 1 - 2 no.lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik olarak hafif eğimli olup geometrik olarak yaklaşık biçimsiz çokgen bir forma sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar batı cephesinden D-805 (Kayseri-Niğde) Karayolu yoluna cephelidir. Değerleme konusu taşınmazların çevresinde tel çit malzemeli parsel sınırlayıcı eleman bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar birlikte kullanılmakta olup taşınmazların üzerinde hayvan çiftliği tesisi bulunmaktadır.



Güvenlik Binası

Güvenlik binası betonarme taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Güvenlik binası yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 3,65 metredir. Güvenlik binasının zemin malzemesi seramik kaplama olup duvarları ve çatısı sıva üzeri boyadır. Güvenlik binası, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 125,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Yem Depoları (3 adet)

Yem depoları çelik taşıyıcılar arası beton duvar üzerinde inşa edilmiştir. Yem depoları yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazların kat yüksekliği 8,10 metredir. Yem depolarının zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. Yem depoları, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 2.535,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

İdari Bina

İdari bina betonarme taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. İdari bina yapı kullanma izin belgesine göre zemin ve 1 normal kat, mahallinde yapılan incelemelerde zemin ve 2 normal kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 3,20 metredir. İdari binanın zemin malzemesi seramik kaplama olup duvarları ve çatısı sıva üzeri boyadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde 100,00 m² kapalı alanlı 2. normal kat alanı inşa edildiği tespit edilmiştir. İdari bina, yapı kullanma izin belgesine göre 720,00 m², mahallinde yapılan incelemelere göre 820,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Kazan Dairesi

Kazan dairesi betonarme taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Kazan dairesi yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 4,50 metredir. Kazan dairesinin zemin malzemesi saha betonu olup duvarları ve çatısı sıva üzeri boyadır. Kazan dairesi, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 106,09 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Koğuş Binası

Koğuş binası betonarme taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Koğuş binası yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 3,00 metredir. Koğuş binasının zemin malzemesi seramik kaplama olup duvarları ve çatısı sıva üzeri boyadır. Koğuş binası, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 390,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Sosyal Tesis

Sosyal tesis betonarme taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Sosyal tesis yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 3,50 metredir. Sosyal tesisin zemin malzemesi seramik kaplama olup duvarları ve çatısı sıva üzeri boyadır. Sosyal tesis, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 775,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Sağımhane

Sağımhane çelik taşıyıcılar arası beton duvar üzerinde inşa edilmiştir. Sağımhane yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 8,30 metredir. Sağımhanenin zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. Sağımhane, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 1.220,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Karantina Ahır Alanı

Karantina ahır alanı çelik taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Karantina ahır alanı yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 5,90 metredir. Karantina ahır alanının zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac

kaplamadır. Karantina ahır alanı, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 1.764,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Açık Ahır Alanı (6 Adet)

Açık ahır alanı yapıları çelik taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Açık ahır alanı yapıları yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazların kat yüksekliği 5,90 metredir. Açık ahır alanı yapılarının zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. Taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerde hayvan gezinme alanlarının üzerinin kapatıldığı tespit edilmiştir. Açık ahır alanı, yapı kullanma izin belgesine göre 12.774,00 m², mahallinde yapılan incelemelere göre 21.168,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Sağmal Ahır Alanı 1 (2 Adet)

Sağmal ahır alanı yapıları çelik taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Sağmal ahır alanı yapıları yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazların kat yüksekliği 8,45 metredir. Sağmal ahır alanı yapılarının zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. Sağmal ahır alanı, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 6.360,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Sağmal ahır alanlarından birisi 2778 ada 1 parsel ve 2778 ada 2 parsel sınırları içinde yer almakta olup konu taşınmazların birlikte tasarruf edilmesi varsayımına göre değer takdir edildiğinden dolayı söz konusu yapı yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

Doğumhane

Doğumhane çelik taşıyıcılar arası beton duvar üzerinde inşa edilmiştir. Doğumhane yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 8,10 metredir. Doğumhanenin zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. Doğumhane, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 2.226,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Doğumhane yapısı 2778 ada 1 parsel ve 2778 ada 2 parsel sınırları içinde yer almakta olup konu taşınmazların birlikte tasarruf edilmesi varsayımına göre değer takdir edildiğinden dolayı söz konusu yapı yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

Küçük Buzağı Alanı

Küçük buzağı alanı çelik taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. Küçük buzağı alanı yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 7,90 metredir. Küçük buzağı alanının zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. Küçük buzağı alanı, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 1.560,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

3-8 Aylık Ahır Alanı

3-8 aylık ahır alanı çelik taşıyıcılar üzerinde inşa edilmiştir. 3-8 aylık ahır alanı yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelerde zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazın kat yüksekliği 7,90 metredir. 3-8 aylık ahır alanının zemin malzemesi saha betonu olup çatı malzemesi çelik makaslar üzerinde panel sac kaplamadır. 3-8 aylık ahır alanı, yapı kullanma izin belgesine ve mahallinde yapılan incelemelere göre 1.981,00 m² kapalı brüt alana sahiptir.

Sağmal Ahır Alanı

Sağmal ahır alanı zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Sağmal ahır alanı mevcut durumda 3.180,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Açık Silo Alanı

Açık silo alanı zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Açık silo alanı mevcut durumda 1.050,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Su Deposu 1

Su deposu 1 zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Su deposu 1 mevcut durumda 75,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Su Deposu 2

Su deposu 2 zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Su deposu 2 mevcut durumda 75,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Su Deposu 3

Su deposu 3 zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Su deposu mevcut durumda 75,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Su Deposu 4

Su deposu 4 zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Su deposu 4 mevcut durumda 675,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Trafo Binası

Trafo binası zemin kattan oluşmaktadır. İncesu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya yönelik herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Trafo binası mevcut durumda 30,00 m² kapalı brüt alana sahiptir. Söz konusu yapı müşteri talebi doğrultusunda mevcut durum değerinde değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Değerleme konusu parsellerin içerisinde 4.450,00 m² gübre havuzu, 1.350,00 m² beton silaj duvarı, 6.150,00 m² tel çit alanı bulunmakta olup söz konusu yapılar harici müteferrik işler adı altında değerlendirilmesine dahil edilmiştir.

Bina Adı	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Güvenlik Binası	125,00	125,00
Yem Depoları (3 Adet)	2.535,00	2.535,00
İdari Bina	720,00	820,00
Kazan Dairesi	106,09	106,09
Koğuş Binası	390,00	390,00
Sosyal Tesis	775,00	775,00
Sağımhane	1.220,00	1.220,00
Karantina Ahır Alanı	1.764,00	1.764,00
Açık Ahır Alanı (6 Adet)	12.774,00	21.168,00
Sağmal Ahır Alanı 1 (2 Adet)	6.360,00	6.360,00

Doğumhane	2.226,00	2.226,00
Küçük Buzağı Alanı	1.560,00	1.560,00
3-8 Aylık Ahır Alanı	1.981,00	1.981,00
Sağmal Ahır Alanı 2	-	3.180,00
Açık Silo Alanı	-	1.050,00
Su Deposu 1	-	75,00
Su Deposu 2	-	75,00
Su Deposu 3	-	75,00
Su Deposu 4	-	675,00
Trafo Binası	-	30,00
Toplam	32.536,09	46.190,09

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme (Güvenlik binası, idari bina, kazan dairesi, koğuş binası, sosyal tesis) Betonarme, Çelik (Yem depoları, sağımhane, doğumhane) Çelik (Karantina ahır alanı, açık ahır alanı, sağmal ahır alanı, küçük buzağı alanı, 3-8 aylık ahır alanı)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat (Güvenlik binası, kazan dairesi, koğuş binası, sosyal tesis, yem depoları, doğumhane, karantina ahır alanı, açık ahır alanı, sağmal ahır alanı, küçük buzağı alanı, 3-8 aylık ahır alanı) Zemin kat, 1 normal kat (Sağımhane) Zemin kat, 2 normal kat (İdari bina)
Bina Toplam İnşaat Alanı	32.536,09 m ² (Yasal duruma göre), 46.109,09 m ² (Mevcut duruma göre)
Yaşı	11
Dış Cephe	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen sac panel kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Besi çiftliği (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	32.536,09 m ² (Yasal duruma göre), 46.109,09 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Kısmen seramik kaplama, kısmen saha betonu, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Duvar	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen sac panel kaplama, ıslak hacimlerde fayans kaplama
Tavan	Kısmen sıva üzeri boya, kısmen sac panel kaplama
Aydınlatma	Spot aydınlatma, floresan

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazların üzerinde konumlu olan idari binada 100,00 m², açık ahır alanında 8.394,00 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazların üzerinde mevcut durumda 3.180,00 m² sağmal ahır alanı 2, 1.050,00 m² açık silo alanı, 75,00 m² su deposu 1, 75,00 m² su deposu 2, 75,00 m² su deposu 3, 675,00 m² su deposu 4 ve 30,00 m² trafo binası oluşturulmuştur.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmayıp 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olan besi çiftliğinde bulunan yapıların bir bölümüne ait yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların D-805 (Kayseri-Niğde) Karayolu'na cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım, özel araçlarla rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlar topoğrafik açıdan hafif eğimlidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olan sağmal ahır alanı 2, açık silo alanı, su deposu 1, su deposu 2, su deposu 3, su deposu 4 ve trafo binasının herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar büyük yüz ölçümüne sahip olup kısıtlı alıcıya hitap etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan idari bina ve açık ahır alanı yapılarında yapı kullanma izin belgesine göre mevcut durumda büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge tarım ve hayvancılık faaliyetlerine elverişli olması açısından tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arazi ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde kiralık benzer nitelikte gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının sıklıkla oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı söz konusu parsellerin arazi değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arazi Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Mavi Emlak 0352 223 25 55	Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 12 km kuzeyinde konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (2 sene önce)	8.250	160.000	19,39	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlarla benzerdir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmazın 2 sene önce 160.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazın mevcut durumda 550.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. *Emsal taşınmaz Kayseri il merkezine daha yakın konumdadır.
2	İncesu Emlak 0352 691 44 30	Değerleme konusu taşınmazların güneyinde Sultansazı Mahallesi'nde konumlu 903 ada 7 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	18.724	750.000 (650.000)	40,05 (34,71)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın 2 ay önce 650.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir.
3	Remax Katılım 0552 053 63 41	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde Sultansazı Mahallesi'nde konumlu 893 ada 7 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	45.108	1.425.000 (1.200.000)	31,59 (26,60)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na yaklaşık 65 m mesafededir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
4	Şenol Emlak 0352 691 30 97	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde Sultansazı Mahallesi'nde konumlu 914 ada 6 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	15.042	425.000	28,25	*Emsal taşınmazın 2 ay önce 1.200.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir.
									*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir.
5	Arısal Emlak 0530 122 11 38	Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde Sultansazı Mahallesi'nde konumlu 910 ada 13 parsel	Tarım Alanı	-	Satılık	19.854	1.000.000 (900.000)	50,36 (45,33)	*Emsal taşınmazın yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçüktür. *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmaz D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na cephelidir. *Emsal taşınmaz müstakil parseldir. *Emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır. *Emsal taşınmazın 2 hafta önce 900.000 TL bedel teklif gördüğü öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmelerde D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na cepheli tarlaların 30-35 TL/m², iç kısımlardaki tarlaların 20-25 TL/m² arası bedellerle satış işlemlerinin gerçekleştiği öğrenilmiştir. 2778 ada 1 parsel ve 2778 ada 2 parselin yüz ölçümünün oldukça büyük olmasının kısıtlı sayıda alıcıya hitap etmelerine sebep olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazla benzer niteliklere sahip arazilerin konumu, D-805 (Kayseri - Niğde) Karayolu'na cepheli olması, yüz ölçümü, mülkiyet durumları, imar durumları gibi etkenler göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazların birim satış değerinin 28-30 TL/m² arasında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	19	40	32	28	50
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	100%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	10%	15%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-25%	-20%	-20%	-20%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		29	32	29	27	34

*Söz konusu karşılaştırma tablosu 2778 ada 2 parsel için düzenlenmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazların arazisi için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

İRTİFAK HAKKI SÜRELERİ ÖZET TABLOSU	
İrtifak Hakkı Başlangıç Tarihi	5.09.2011
İrtifak Hakkı Bitiş Tarihi	5.09.2041
İrtifak Hakkı Verilen Toplam Gün Sayısı	10.958,00
Değerleme Tarihi	27.05.2022
Hakkın Başlangıcından Değerleme Tarihine Kadar Geçen Gün Sayısı	3.917,00
Değerleme Tarihinden İrtifak Hakkının Bitişine Kadar Kalan Gün Sayısı	7.041,00
İrtifak Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi	0,36
İrtifak Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	0,64

Arsa Değeri (2778 ada 1 parsel)		
Arsa Değeri	33,00	TL/m ²
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0,67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	0,64	
Birim Arsa Değeri	14,14	TL/m ²

Arsa Değeri (2778 ada 2 parsel)		
Arsa Değeri	30,00	TL/m ²
49 Yıllık Üst Hakkı Değeri Katsayısı (%)	0,67	
Üst Hakkı Kalan Süre Oranı	0,64	
Birim Arsa Değeri	12,85	TL/m ²

ÜST HAKKI SÜRESİ İÇERİSİNDEKİ ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2778 ada 1 parsel	175.664,62	14,14	2.485.000
2778 ada 2 parsel	429.912,76	12,85	5.525.000
TOPLAM DEĞERİ			8.010.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değerinin yanı sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır. Geçmiş yıllara ilişkin maliyet bedelleri inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak güncel koşullara göre değerlendirilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Ankara	Tarımsal Depo	2022	3.500 m ²	2.250 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Balıkesir	Fabrika	2021	7.000 m ²	2.000 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ÜST HAKKI SÜRESİ İÇERİSİNDEKİ ARSA DEĞERİ

Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
2778 ada 1 parsel	175.664,62	14,14	2.485.000
2778 ada 2 parsel	429.912,76	12,85	5.525.000
TOPLAM DEĞERİ			8.010.000

BİNA DEĞERİ

Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Güvenlik Binası	125,00	1.000	11%	111.250
Yem Depoları (3 adet)	2.535,00	2.250	11%	5.076.338
İdari Bina	720,00	3.000	11%	1.922.400
Kazan Dairesi	106,09	1.750	11%	165.235
Koğuş Binası	390,00	2.500	11%	867.750
Sosyal Tesis	775,00	2.500	11%	1.724.375
Sağımhane	1.220,00	1.900	11%	2.063.020
Karantina Ahır Alanı	1.764,00	1.750	11%	2.747.430
Açık Ahır Alanı (6 Adet)	12.774,00	1.750	11%	19.895.505
Sağmal Ahır Alanı 1 (2 Adet)	6.360,00	1.750	11%	9.905.700
Doğumhane	2.226,00	1.900	11%	3.764.166
Küçük Buzağı Alanı	1.560,00	1.750	11%	2.429.700
3-8 Aylık Ahır Alanı	1.981,00	1.750	11%	3.085.408
TOPLAM DEĞERİ				53.758.276

MEVCUT BİNA DEĞERİ

Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Güvenlik Binası	125,00	1.000	11%	111.250
Yem Depoları (3 adet)	2.535,00	2.250	11%	5.076.338
İdari Bina	820,00	3.000	11%	2.189.400
Kazan Dairesi	106,09	1.750	11%	165.235
Koğuş Binası	390,00	2.500	11%	867.750
Sosyal Tesis	775,00	2.500	11%	1.724.375
Sağımhane	1.220,00	1.900	11%	2.063.020
Karantina Ahır Alanı	1.764,00	1.750	11%	2.747.430
Açık Ahır Alanı (6 Adet)	21.168,00	1.750	11%	32.969.160
Sağmal Ahır Alanı 1 (2 Adet)	6.360,00	1.750	11%	9.905.700
Doğumhane	2.226,00	1.900	11%	3.764.166
Küçük Buzağı Alanı	1.560,00	1.750	11%	2.429.700
3-8 Aylık Ahır Alanı	1.981,00	1.750	11%	3.085.408
Sağmal Ahır Alanı 2	3.180,00	1.750	8%	5.119.800
Açık Silo Alanı	1.050,00	1.750	11%	1.635.375
Su Deposu 1	75,00	1.000	11%	66.750
Su Deposu 2	75,00	1.000	11%	66.750

Su Deposu 3	75,00	1.000	11%	66.750
Su Deposu 4	675,00	1.000	11%	600.750
Trafo	30,00	1.000	11%	26.700
TOPLAM DEĞERİ				73.920.856

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Gübre Havuzu	4.450,00	325	1.446.250
Beton Silaj Duvarı	1.350,00	300	405.000
Tel Çit	6.150,00	100	615.000
TOPLAM DEĞERİ			2.466.250

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN YASAL DEĞERİ	
Arsa Değeri	8.010.000 TL
Bina Değeri	53.758.276 TL
Harici Müteferrik İşler	2.466.250 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	64.234.526 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	64.235.000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	8.010.000 TL
Bina Değeri	73.920.856 TL
Harici Müteferrik İşler	2.466.250 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	84.397.106 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	84.395.000 TL

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Besi Çiftliği**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu belgeleri müşteriden talep edilmiştir ancak temin edilememiştir.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazların üzerinde konumlu olan yapıların bir bölümü bila tarih bila numaralı mimari projelere göre inşa edilmiştir. Söz konusu mimari projelere istinaden, 27.07.2008 tarih bila numaralı “Yapı Ruhsatı” ve 31.03.2011 tarih bila numaralı “Yapı Kullanma İzin Belgesi” bulunmaktadır. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan yapılar bulunduğu mahallinde yapılan incelemede tespit edilmiştir. Söz konusu yasal evrakı olmayan yapılarla yönelik gerekli ruhsatların alınması ve cins tashihi işleminin gerçekleştirilmesi akabinde taşınmazlar yasal sürecini tamamlayacaktır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde “Büyük Ova Koruma Alanı” beyan kaydı ve üst hakkına yönelik beyan kayıtları bulunmakta olup söz konusu beyan kayıtlarının taşınmazların değerine bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde faal durumda besi çiftliği bulunmaktadır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış 05.09.2011 başlangıç, 05.09.2041 tarihine kadar üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. Bununla birlikte değerlendirme konusu gayrimenkullere yönelik 16.08.2012 tarih 1534 yevmiye numaralı ek resmi senet düzenlendiği tespit edilmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlara ait üst hakkının taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	64.235.000 TL

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arazi ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde kiralık benzer nitelikte gayrimenkul bilgilerine ulaşılamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının sıklıkla oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı söz konusu parsellerin arazi değerinin tespiti sırasında kullanılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	64.235.000.-TL	Altmışdörtmilyonikiyüzotuzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	75.797.300.-TL	Yetmişbeşmilyonyediyüzdoksanyedibinbinüçyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 84.395.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Muhammet SÖZEN Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 911341	Mustafa Alperen YÖRÜK Değerleme Uzmanı Lisans no: 404913	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumları
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 10-5-2022-13:55

webtapu
tapunun kızıyolu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	DaimiMustakilHak	Ada/Parsel:	2778/1
Taşınmaz Kimlik No:	119528622	AT Yüzölçümü(m2):	175664.62
İl/ilçe:	KAYSERİ/İNCESU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncesu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SEMERKENT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Yavaş	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1657	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 15 Cilt 1442 sayfadaki 2778 ada 1 parsel (eski 32. cilt 3106. sayfadaki 279 ada 77 parsel) üzerindeki "Üst İnşaat Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı içerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 11/03/2021 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	İncesu - 18-03-2021 09:17 1784	Yevmiye
Beyan	05/09/2011 TARİH 1987 YEVMİYELİ ÜST HAKKI TESİSİ İŞLEMİNDEKİ RESMİ SENEDE İŞLENMEYEN 05/08/2011 TARİHLİ İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ ŞARTLAR 16/08/2012 TARİH VE 1534 YEVMİYELİ RESMİ SENEDE TEKRAR İŞLENMİŞTİR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		İncesu - 16-08-2012 11:48 1534	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
639239314	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	175664.62	175664.62	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 02-02-2022 728	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wF3d-Ug6PIN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-5-2022-13:54

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Daimi/Mustakil Hak	Ada/Parsel:	2778/2
Taşınmaz Kimlik No:	119528625	AT Yüzölçümü(m2):	429912.76
İl/İlçe:	KAYSERİ/İNCESESU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İncesu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SEMERKENT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Yavaş	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1658	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 15 cilt 1443 sayfadaki 2778 ada 2 parsel (ekisi 32. cilt 3107. sayfadaki 279 ada 78 parsel) üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------------

1 / 3

				Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Büyük Ova Koruma Alanı İçerisinde Kalmaktadır.) Tarih: 11/03/2021 Sayı: 780042(Şablon: Diğer)	(SN:8308495) KAYSERİ İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	İncesu - 18-03-2021 09:17 - 1784	-
Beyan	05/09/2011 TARİH 1987 YEVMİYELİ ÜST HAKKI TESİSİ İŞLEMİNDEKİ RESMİ SENEDE İŞLENMEYEN 05/08/2011 TARİHLİ İRTİFAK HAKKI SÖZLEŞMESİ ŞARTLAR 16/08/2012 TARİH VE 1534 YEVMİYELİ RESMİ SENEDE TEKRAR İŞLENMİŞTİR.(Şablon: Diğer Beyanlar)		İncesu - 16-08-2012 11:48 - 1534	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
639239324	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	429912.76	429912.76	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili 02-02-2022 728	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0L98PDRİz6v kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

Ek 3: İmar Durumları



54

Ek 6: Fotoğraflar









Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Muhammet SÖZEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Konak, 08.09.1994		
Mesleği	Mimar		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Nuh Naci Yazgan Üniversitesi / Güzel Sanatlar Fakültesi / Mimarlık / 2018		
İş Tecrübesi	01.2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2020 – 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:911341		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen Yörük		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911341

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

MUHAMMET SÖZEN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

CS CamScanner ile tarandı



Tarih : 10.09.2015

No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

3 Adet Arazi

Kozaklı / Nevşehir

2022C132 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Cad., 7. km, Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Kozaklı'da konumlu olan **"3 Adet Arazi"**nin pazar değerine yönelik **2022C132** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 63.086 m² yüz ölçümüne sahip arazilerden oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	315.500	Üçyüzonbeşbinbeşyüz.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	340.740	Üçyüzkırkbinyediyüzkırk.-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 425.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	23
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	26
SWOT Analizi.....	29
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	31
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 88 parsel Kozaklı/Nevşehir Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 89 parsel Kozaklı/Nevşehir Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 90 parsel Kozaklı/Nevşehir
TAPU KAYDI	Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 88 parsel Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 89 parsel Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 90 parsel
ARAZİ YÜZ ÖLÇÜMÜ	141 ada 88 parsel: 141,91 m ² 141 ada 89 parsel: 200,48 m ² 141 ada 90 parsel: 62.743,61 m ²
İMAR DURUMU	141 ada 88 parsel: Otoyol (1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı) 141 ada 89 parsel: Otoyol (1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı) 141 ada 90 parsel: Tarım Alanı (1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	141 ada 88 parsel: Otoyol 141 ada 89 parsel: Otoyol 141 ada 90 parsel: Tarım Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARAZİ BİRİM DEĞERİ	141 ada 88 parsel: 7 TL/m ² 141 ada 89 parsel: 7 TL/m ² 141 ada 90 parsel: 5 TL/m ²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	27.05.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	315.500.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	340.740.-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022C132 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 88-89-90 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Mustafa Alperen YÖRÜK (Lisans No:404913) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Aydan Ege GÜVEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi, Obadağitan mevki, 141 ada 88-89-90 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerleme çalışması, müşteri tarafından iletilen takyidat belgesi kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 30.04.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

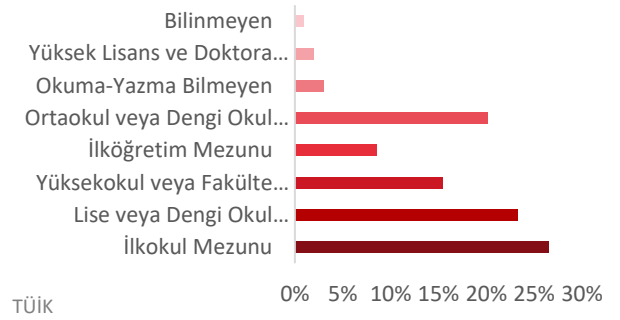
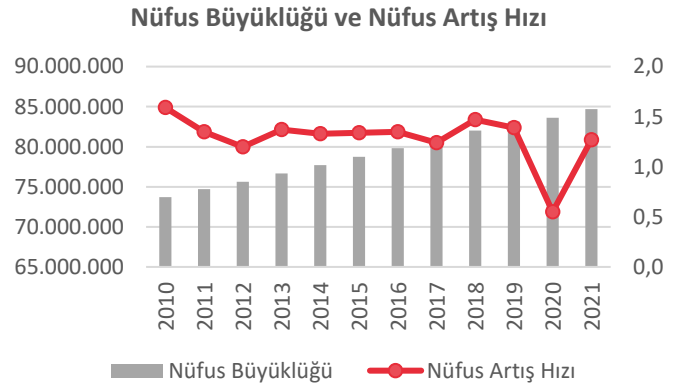
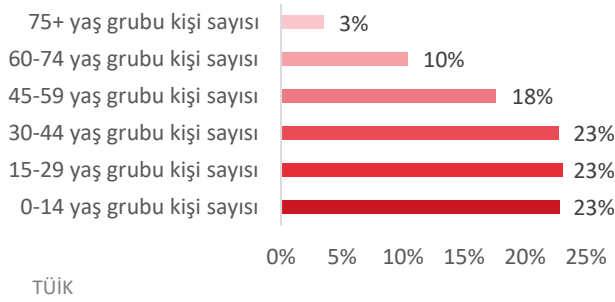
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

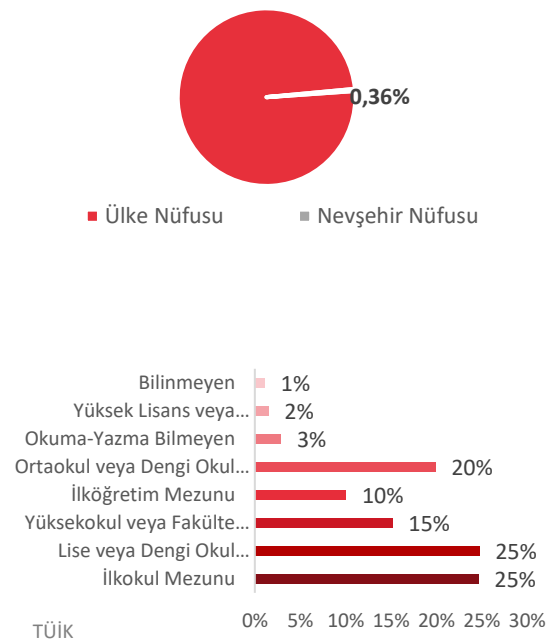
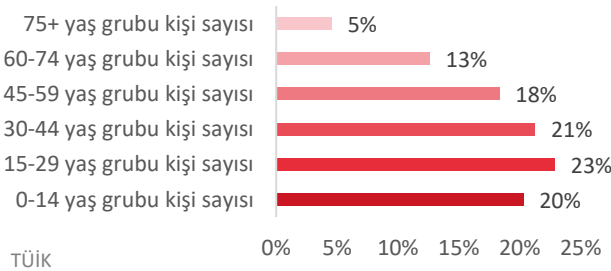
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Nevşehir

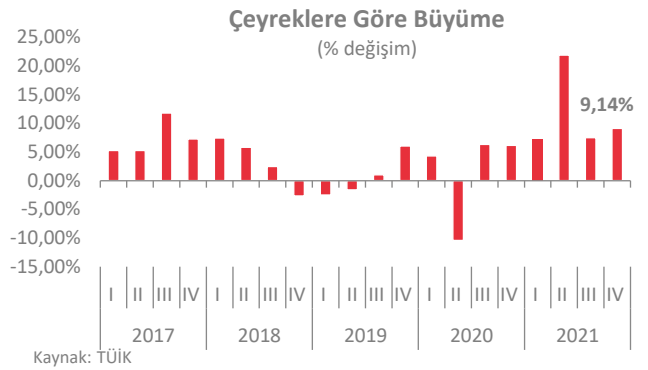
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,36'sının ikamet ettiği Nevşehir, 308.003 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 60. il olmuştur. Nevşehir nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 1 oranında artış göstermiştir. Hanehalkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

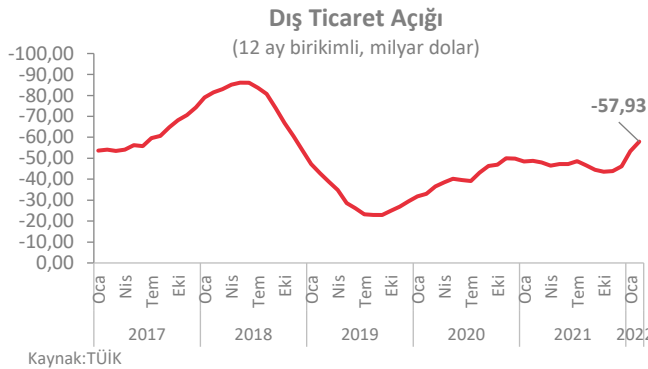


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Nevşehir	Nevşehir	Nevşehir
İlçesi	Kozaklı	Kozaklı	Kozaklı
Mahallesi	Abdi Köyü	Abdi Köyü	Abdi Köyü
Köyü	-	-	-
Sokağı	-	-	-
Mevki	Obadağitan	Obadağitan	Obadağitan
Ada No	141	141	141
Parsel No	88	89	90
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yol	Yol	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	141,91 m ²	200,48 m ²	62.743,61 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.41 ve 11.42 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

141 ada 88-89 no.lu parseller;

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun Maddesi gereğince lehine istimlak şerhi (05.04.2011 tarih ve 477 yevmiye no)*
- 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabidir. (04.03.2019 tarih ve 717 yevmiye no)**
- Kozaklı Asliye Hukuk Mahkemesinin 23/01/2018 tarih 2018/19 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.01.2018 tarih ve 215 yevmiye no)

*Karayolları İl Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre 141 ada 88 ve 89 no.lu parsellerin tümü için (342,39 m²) 2010 yılında kamulaştırılma kararı alınmıştır. Fakat, 2010 yılında kamulaştırma süreci günümüzden farklı olarak önce tapuda devrin yapılmasını takiben ödemenin yapılması şeklinde olup taşınmazların devri halen gerçekleştirilmemiştir. 2010 yılından bu yana mahkeme sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. Sonuç olarak devir işlemleri tamamlanmamış olmakla birlikte 2010 yılından bu yana kamulaştırma için bir bedel belirlenmediği öğrenilmiştir.

90 no.lu parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine tabidir. (04.03.2019 tarih ve 717 yevmiye no)**
- Kozaklı Asliye Hukuk Mahkemesinin 23/01/2018 tarih 2018/19 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (23.01.2018 tarih ve 215 yevmiye no)***

****Özelleştirme Daire Başkanlığından alınan bilgiye göre, 3. şahıslar ve imar planı yapma yetkisi bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına, taşınmazlara ilişkin imar planı hazırlanmasına dair yalnızca Özelleştirme Daire Başkanlığının yetkisi bulunduğunu bildirmek ve diğer kurumların bu taşınmazlara ilişkin imar planı hazırlamasını önlemek amacıyla işlendiği öğrenilmiştir. Fakat artık söz konusu taşınmazların kapsam dışı kaldığı ve mülk sahibinin başvurusu durumunda söz konusu beyanın kaldırılabilceği bilgisi alınmıştır.**

*****Taşınmazın dava dosyası ile ilgili olarak detay bilgiye ulaşılamamış olup detay bilgiler için ilgili kurumlara resmi başvuru yapılması gerekmektedir.**

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın dava dosyası ile ilgili olarak detay bilgiye ulaşılamamış olup detay bilgiler için ilgili kurumlara resmi başvuru yapılması gerekmektedir. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin diğer takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:41

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	141/00
Tasınmaz Kimlik No:	55227082	AT Yüzölçümü(m2):	141.91
İl/ilçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kozaklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABDİ KÖYÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OBADAĞITAN	Blok/Kat/Giriş/BONo:	
City/Sayfa No:	21/2042	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Tekin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: 31/10/2018 Sayı: 71846147-87142(Şablon: Diğer)	(SN:8289254) MALİYE VE HAZİNE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Kozaklı - 04-03-2019 11:33 - 717	-

7 / 3

Beyan	KOZAKLI AŞLİVE HUKUK MAHKEMESİ'nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkese-i numara-i dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)	Kozaklı - 23-01-2018 16:03 - 215	-
-------	--	----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Tekin Sebebi-Tarih-Yerine
543643023	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	141.91	141.91	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi 24-05-2016 1680	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Tekin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	2942SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN MADDESİ GEREĞİNCE LEHİNE İSTİMLAK ŞERHİ	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kozaklı - 05-04-2011 00:00 - 477	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IEBpCeRiDp9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:42



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	141/89
Taşınmaz Kimlik No:	55227083	AT Yüzölçümü(m2):	200.48
İl/İlçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağimsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kozaklı	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABDİ KÖYÜ	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OBADAĞITAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2043	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehiz	Tesis Kurum Tarih-Yeriniye	Terkim Sebebi-Tarih-Yeriniye
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: 31/10/2018 Sayı: 21846147-87142(Sebten: Diğer)	(SN:8299254) MALİYE VE HAZİNE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Kozaklı - 04-03-2019 11:33 - 717	-

1 / 3

Beyan:	KOZAKLI ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şüpheli Davalıdır Belirlenmesi)	Kozaklı - 23-01-2018 16:03 - 215
--------	--	----------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
343643028	(SN 7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	200.48	200.48	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 24-05-2016 1680	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	2942SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN MADDESİ GEREĞİNCE LEHİNE İSTİMLAK ŞERHİ	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kozaklı - 05-04-2011 00:00 - 477	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ayZfGaYyIIX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:42

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	141/90
Taşınmaz Kimlik No:	55227084	AT Yüzölçümü(m2):	62743.61
İl/ilçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Kozaklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABDI KÖYÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OSADAŞITAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2044	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarihi-Yerimye	Terklin Sebebi-Tarih-Yerimye
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR) Tarih: 31/10/2018 Sayı: 71846147-87142(Şablon: Diğer)	(SN:3289254) MALİYE VE HAZINE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Kozaklı - 04-03-2019 11:33 - 717	-

1 / 2

Beyan	KOZAKLI ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Kozaklı - 23-01-2018 16:03 - 215	-
-------	--	--	----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terklin Sebebi-Tarih-Yerimye
343643030	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	62743.61	62743.61	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 24-05-2016 1680	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) z5VRP4aSQS0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.41 ve 11.42 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satımına konu olmamıştır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

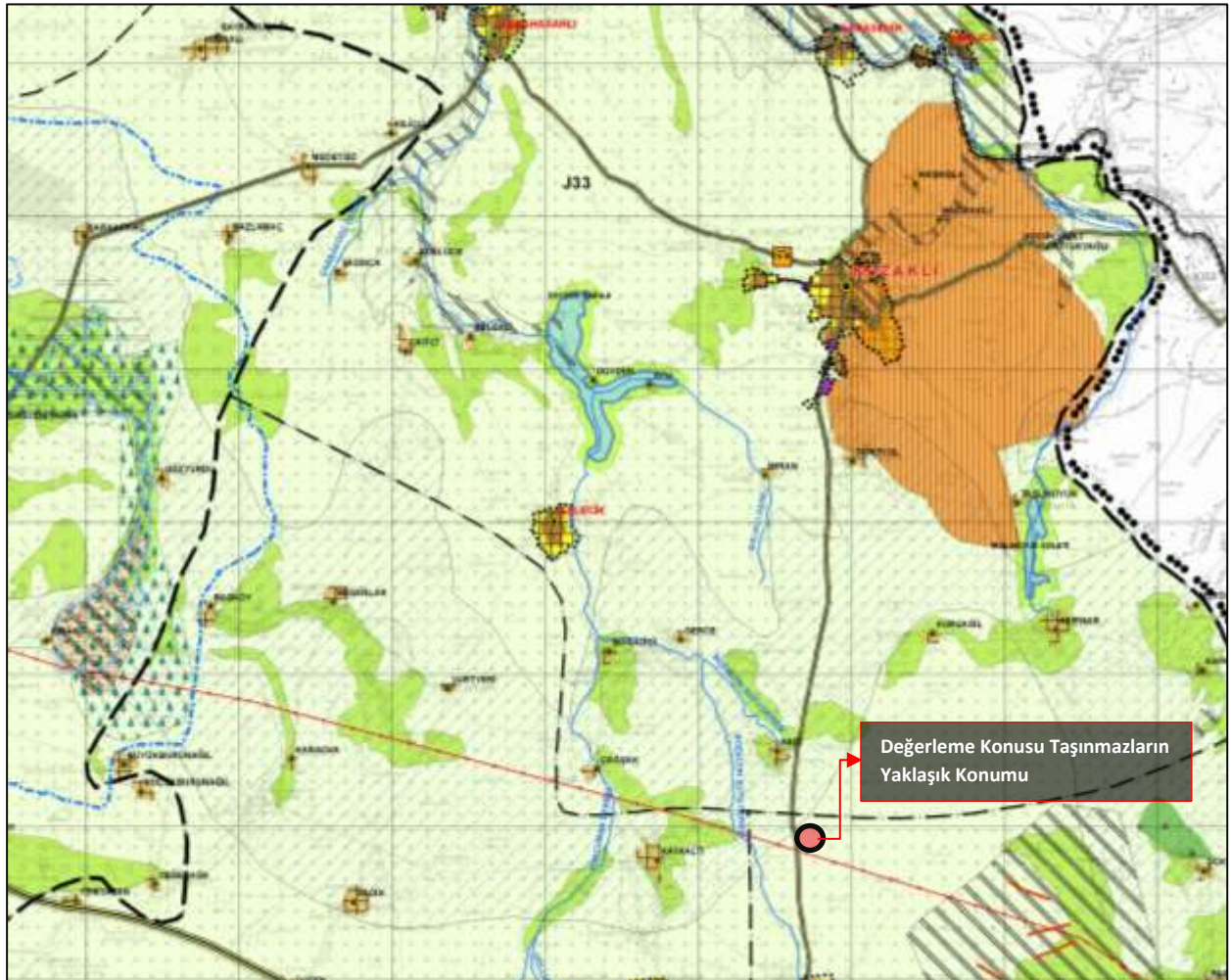
Konu taşınmazların bulunduğu bölge, genellikle tarım arazileriyle çevrilidir. Bölgenin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamasıyla birlikte bölge, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına tabidir.

Nevşehir Belediyesi'nde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların mücavir alan sınırları dışında bulunması sebebiyle yetkinin Nevşehir İl Özel İdaresinde olduğu bilgisi alınmıştır. Nevşehir İl Özel İdaresinde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli "Kırşehir Nevşehir Niğde Aksaray Çevre Düzeni Planı"

Plan Onay Tarihi: 16.07.2007

Lejandi: Otoyol (141 ada 88 ve 89 parseller), Tarım alanı (141 ada 90 parsel)





Plan Notları

Tarım Arazileri: Bu planda yer alan tarım alanları “Tarım Alanları” olarak tek gösterim altında gösterilmiş olup, 5403 sayılı kanun ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan “Tarım Arazileri Sınıflarına” ayrılmamıştır. Tarım alanlarında yapılacak ifraz işlemlerinde; 5403 sayılı kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik/tüzük hükümleri uyarınca işlem yapılır. Tarım arazileri sınıflaması, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nca yapılacak/yaptırılacaktır. Tarımsal nitelikli alanlarda, belirlenmiş/belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre tarımsal amaçlı yapılaşmalar, aşağıda belirlenen koşullara göre gerçekleştirilecektir. Bu planda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu Kapsamındaki tarım arazilerinde (özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, örtü altı tarım alanları, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan hariç) yapılacak olan tarım ve hayvancılık yapılarına ilişkin;

- **Mutlak Tarım Arazilerinde:** E = 0,20'yi, Marjinal Tarım arazilerinde E = 0,30'u geçmemek, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulmak kaydı ile ilgili idaresince, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında işlem tesis edilir. Yapılan işlemlere ilişkin veriler sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda dikili, özel ürün, fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Başbakanlık, Tarım ve Köyişleri Bakanlığı, ilgili Bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşlar tarafından desteklenen projeye dayalı tarımsal faaliyetler kapsamında tarımsal amaçlı yapılar (Tarımsal Kalkınma Kooperatiflerince uygulanan projeler, Üretici Birlikleri/Kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler gibi) ile destekleme projeleri ile en az 100 büyükbaş, 200 küçükbaş ve üzeri

kapasiteli hayvancılık veya 50.000 adet ve üzeri kapasiteli kanatlı hayvancılık yatırımlarında yukarıda belirtilen yapılaşma Emsali (E) % 50 oranında arttırılabilir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun Geçici 1. ve Geçici 4. maddeleri kapsamına giren arazilerde ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamı dışında kalan alanlarda marjinal tarım araziler hükümleri geçerlidir. Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır. Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşulları aşılamaz. Maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda Tarım ve Orman Bakanlığı/Tarım ve Orman İl Müdürlüğü tarafından projesine uygun olarak belirlenecektir. Bu planda yer almayan hususlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. Bölümünde belirtilen esaslara uyulur.

- **Mutlak Tarım Arazileri:** Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahi olup, İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez. E=0,20'dir. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan mutlak tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

- **Özel Ürün Arazisi:** Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahi olup, İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez, Tarımsal amaçlı yapılar için E=0,10'dur.

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

- **Dikili Tarım Arazisi:** Bu alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahi olup, İnşaat alanı 75 m²'yi geçemez, Tarımsal amaçlı yapılar için E=0,10'dur.

Bu alanlarda örtü altı tarım yapılması durumunda sera yapıları emsale dahil değildir.

- **Marjinal Tarım Arazisi:** Marjinal tarım arazilerinde, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Tarımsal amaçlı yapılar için E=0,30'dur. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 150 m²'yi geçemez. Örtü altı tarımın yapıldığı, fiilen sulanan veya ilgili kurum ve kuruluşlarca sulama projesi kapsamında olan marjinal tarım arazilerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27. maddesi kapsamında kalan hayvancılık amaçlı yapılar hariç, hayvancılık tesisi yapılmasına izin verilmez.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin hukuki durumunda, son üç yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Nevşehir Belediyesi'nde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre 141 ada 90 parsel no.lu taşınmaz üzerinde bulunan yapıya ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yasal yapı bulunmamakta olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununa tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parsel no.lu taşınmaz üzerindeki yapıya ait ruhsat belgesi bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik takyidat kayıtlarında ve ilgili belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir sözleşme bilgisine ulaşılamamıştır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir proje bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Abdi Köyü Mahallesi, 141 ada 88 parsel Kozaklı/Nevşehir
Abdi Köyü Mahallesi, 141 ada 89 parsel Kozaklı/Nevşehir
Abdi Köyü Mahallesi, 141 ada 90 parsel Kozaklı/Nevşehir

Taşınmazlar Nevşehir'in Kozaklı ilçesinde, Abdi Köyü Mahallesi'nde yer almaktadır. Kozaklı ilçesinde sağlık turizminde önemli yere sahip kaplıcalar ve kaplıca turizmine dair yatırımlar mevcuttur. Sağlık turizminin yanı sıra, ilçe ekonomisinde tarım da önemli yer tutmaktadır. İlçedeki tarım arazilerinin %93'ünde kuru, %7'sinde sulu tarım yapılmaktadır. Kozaklı, Nevşehir il merkezine yaklaşık 77 km, Kayseri il merkezine yaklaşık 88 km uzaklıktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu Abdi Köyü Mahallesi Kozaklı ilçe merkezi ile Nevşehir, Kayseri ve Ankara'yı bağlayan karayolu güzergahında konumludur. Abdi Köyü Mahallesi, Kozaklı ilçe merkezinin yaklaşık 16 km güneyindedir. Değerleme konusu taşınmazlar mahalle merkezine yaklaşık 2,5 km mesafede, Kozaklı Yolu üzerinde konumludur. Taşınmazların yakın çevresi genellikle tarım arazileriyle çevrilidir.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Nevşehir İl Merkezi	59 km
Kayseri İl Merkezi	76 km
Kayseri Havalimanı	87 km
Ankara İl Merkezi	282 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı,

Değerleme konusu taşınmazlar, Nevşehir ili, Kozaklı ilçesi, Abdi Köyü Mahallesi'nde konumlu 141 ada ve 88, 89 ve 90 no.lu parsellerdir. Taşınmazlardan 141 ada 88 ve 90 no.lu parseller Kozaklı Yolu'ndan cephe almaktadır. 141 ada 88 ve 89 no.lu parseller lineer geometrik forma, 90 parsel ise çokgen forma sahiptir. Taşınmazlar eğimsiz bir topoğrafya üzerinde konumlu olup doğal bitki örtüsüyle kaplıdır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 no.lu parsel üzerinde mevcut durumda tek katlı, betonarme sistemli, 100 m² alana sahip bir kantar yapısı bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmadığından değerlendirme çalışmasına dahil edilmemiştir. 141 ada 90 parselde konumlu kantar binasının içine girilememiş olup yasal olmadığı için değerlendirme çalışmasında dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar üzerinde başka herhangi bir inşai yapı bulunmamaktadır.



Bina	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
Kantar Binası	-	100
Toplam	-	100

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yasal bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yasal bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parsel no.lu taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapıya ait ruhsat belgesi bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parsel üzerindeki mevcut yapı için ruhsat belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlardan 141 ada 88 ve 90 no.lu parseller mevcut durumda karayolundan cephe almakta olup ulaşılabilirlikleri yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar 1/100.000 ölçekli imar planları kapsamında olup alt ölçekli planları bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parselin takyidat kayıtlarında davalı olduğuna dair şerh bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 90 parselin üzerinde ruhsatsız yapı bulunmaktadır.
- Taşınmazlardan 141 ada 88 ve 89 parseller 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında otoyol lejandında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 88 ve 89 parseller geometrik yapıları itibarıyla kullanıma elverişli değildir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi planlanan otoyol projesi, taşınmazlardan 141 ada 90 parselin ulaşılabilirliğini artıracaktır.
- Otoyolun inşa edilmesi akabinde bölgenin erişilebilirliği yükselecektir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 141 ada 88 ve 89 parseller üzerinde inşa edilmesi planlanan otoyol projesi ve konu taşınmazlar üzerindeki kamulaştırma beyanı sebebiyle taşınmazların devri söz konusudur.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Gayrimenkullerin kiralama piyasasının bulunmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal belgesi bulunan herhangi bir yapı bulunmadığından “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Jet İnşaat 0539 891 60 02	Gayrimenkul Taşınmazların yaklaşık 58 km güneybatısında Gülşehir'de konumlu	Tarım Alanı	-	Satılmış (1 ay önce)	40.000	200.000	5,0	*Yola cephesi yoktur. *Tarıma elverişli değildir. *Tercih edilirliliği daha yüksek bir ilçede konumludur. *Emsal taşınmazın geometrik formu daha avantajlıdır.
2	Altun Emlak 0536 280 47 19	Kozaklı, Abdi Köyü Mahallesi'nde, taşınmazların yaklaşık 6 km kuzeyinde konumlu, 111 ada 18 parsel	Tarım Alanı	-	Satılmış (3 ay önce)	98.000	194.000	2,0	*Yola cephesi yoktur. *Tarıma elverişli değildir. *Konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın geometrik formu daha avantajlıdır.
3	Altun Emlak 0536 280 47 19	Kozaklı, Kuruağıl Mahallesi'nde taşınmazların yaklaşık 5 km kuzeydoğusunda konumlu, 110 ada 2 parsel	Tarım Alanı	-	Satılmış (2 ay önce)	124.000	250.000	2,0	*Yola cephesi yoktur. *Tarıma elverişli değildir. *Konumu daha dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın geometrik formu daha avantajlıdır.
4	Altun Emlak 0536 280 47 19	Kozaklı, Dört Yol Mahallesi'nde, taşınmazların yaklaşık 12 km kuzeyinde konumlu, 149 ada 39	Tarım Alanı	-	Satılmış (3 ay önce)	41.400	190.000	4,6	*Anayol niteliğindeki Kozaklı Yolu'na cephelidir. *Konumu kısmen daha avantajlıdır. *Emsal taşınmazın geometrik formu daha avantajlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ilçede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlara benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arazilerden 141 ada 88 ve 89 no.lu parsellerin birim satış değerinin 6-7.-TL/m² aralığında; 141 ada 90 parselin birim satış değerinin 4-5.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5,00	2,00	2,00	4,60
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	15%	15%	15%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-25%	35%	35%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	15%	15%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	-5%	-5%	-5%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		3,60	3,30	3,30	4,20

*Karşılaştırma tablosu, 141 ada 90 parsel no.lu taşınmaz baz alınarak hazırlanmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARAZİ DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arazi Değeri (TL)
141 ada 88 parsel	141,91	5	700
141 ada 89 parsel	200,48	5	1.000
141 ada 90 parsel	62.743,61	5	314.000
TOPLAM DEĞERİ			315.500

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
141 ada 90 parsel	62.743,61	5	313.700
TOPLAM DEĞERİ			313.700

MEVCUT BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Kantar Binası	100,00	1.800	40%	108.000
TOPLAM DEĞERİ				108.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	313.700 TL
Bina Değeri	108.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	421.700 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	420.000 TL

TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DEĞERİ (TL)	
141 ada 88 parsel	700 TL
141 ada 89 parsel	1.000 TL
141 ada 90 parsel	421.700 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	423.400 TL
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	425.000 TL

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama çevre düzeni planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 141 ada 88 ve 89 parsellerin “Yol”, 141 ada 90 no.lu parselin “**Tarım Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%

Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir. Değerleme çalışmasında 141 ada 90 parselde konumlu kantar binasının içine girilememiş olup değerlendirme çalışması dışarıdan gerçekleştirilmiştir.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlardan 141 ada 90 parsel no.lu taşınmaz üzerindeki yapıya ilişkin ruhsat belgesi bulunmamakta olup ruhsat belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Karayolları İl Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre 141 ada 88 ve 89 no.lu parsellerin tümü için kamulaştırma kararı mevcut olup ödeme yapılmasına karşın taşınmazların devri halen gerçekleştirilmemiştir. 2010 yılından bu yana mahkeme sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Yol ve Tarla” niteliğinde olup alımından itibaren beş yıldan fazla bir zaman geçmiş olup mevcut durumda inşa edilen ruhsatsız yapıların inşa edildiği tarih bilgisine ulaşamamıştır. Bununla birlikte taşınmazda herhangi bir proje geliştirilmediği görülmektedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	315.500

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Gayrimenkullerin kiralama piyasasının bulunmaması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yasal belgesi bulunan herhangi bir yapı bulunmadığından “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	315.500	Üçyüzonbeşbinbeşyüz.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	340.740	Üçyüzkırkbinyediyüzkırk.-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 425.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye yardım eden,
Aydan Ege GÜVEN

Mustafa Alperen YÖRÜK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404919

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 27-4-2022-11:41

webtapu
KURUMSAL KAYIT

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	141/00
Tasınmaz Kimlik No:	55227082	AT Yüzölçümü(m2):	141.91
İl/ilçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kozaklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABDİ KÖYÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OBADAĞITAN	Blok/Kat/Sit/BONo:	
City/Sayfa No:	21/2042	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: 31/10/2018 Sayı: 71846147-87142(Şablon: Diğer)	(SN:8289254) MALİYE VE HAZİNE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Kozaklı - 04-03-2019 11:33 - 717	-

1 / 3

Beyan: KOZAKLI AŞLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkesei numarakı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtilmesi)

Kozaklı - 23-01-2018 16:03 - 215

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
943643023	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	141.91	141.91	Mülkiyet ve Hisse Oranlarına Düzeltilmesi 24-05-2016 1680	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	2942SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN MADDESİ GEREĞİNCE İÇİNE İSTİMLAK ŞERHİ	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kozaklı - 05-04-2011 00:00 - 477	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IE8pCeRiDp9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:42

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	141/89
Tasınmaz Kimlik No:	55227083	AT Yüzölçümü(m2):	200.48
İl/ilçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kozaklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mshelle/Kay Adı:	ABDİ KAYI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OBADAĞITAN	Blk/Kat/Giriy/BHNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2043	Alan Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	YOL

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkim Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: 31/10/2018 Sayı: 21846147-87142(Şablon: Diğer)	(SN:8289254) MALİYE VE HAZINE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI YKN:1460037167	Kozaklı - 04-03-2019 11:33 - 717	-

1 / 3

Beyan	KOZAKLI AŞLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 23/01/2018 tarih 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şahıs Davalıdır Belirlemesi)	Kozaklı - 23-01-2018 16:03 - 215
-------	---	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	ET Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
343643020	(SN 7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	200.48	200.48	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 24-05-2016 1680	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
Beyan	29428 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUNUN MADDESİ GEREĞİNCE LEHİNE İSTİMLAK ŞERHİ	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kozaklı - 05-04-2011 00:00 - 477	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ayZfGaYyIIX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:42

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Persel:	141/90
Taşınmaz Kimlik No:	55227084	AT Yüzölçümü(m2):	62743.61
İl/ilçe:	NEVŞEHİR/KOZAKLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kozaklı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Kay Adı:	ABDİ KAYI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	OSADAĞITAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
City/Sayfa No:	21/2044	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR.) Tarih: 31/10/2018 Sayı: 71846147-87142(Şablon: Diğer)	(SN:3289254) MALİYE VE HAZINE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Kozaklı - 04-03-2019 11:33 - 717	-

1 / 2

Beyan	KOZAKLI ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 23/01/2018-tarihli 2018/19 ESAS sayılı Mahkeme Muzekkeresi numaralı dosyasında devalıdır. (Şablon: Devalıdır Belirtilmesi)	Kozaklı - 23-01-2018 16:03 - 215	-
-------	--	----------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

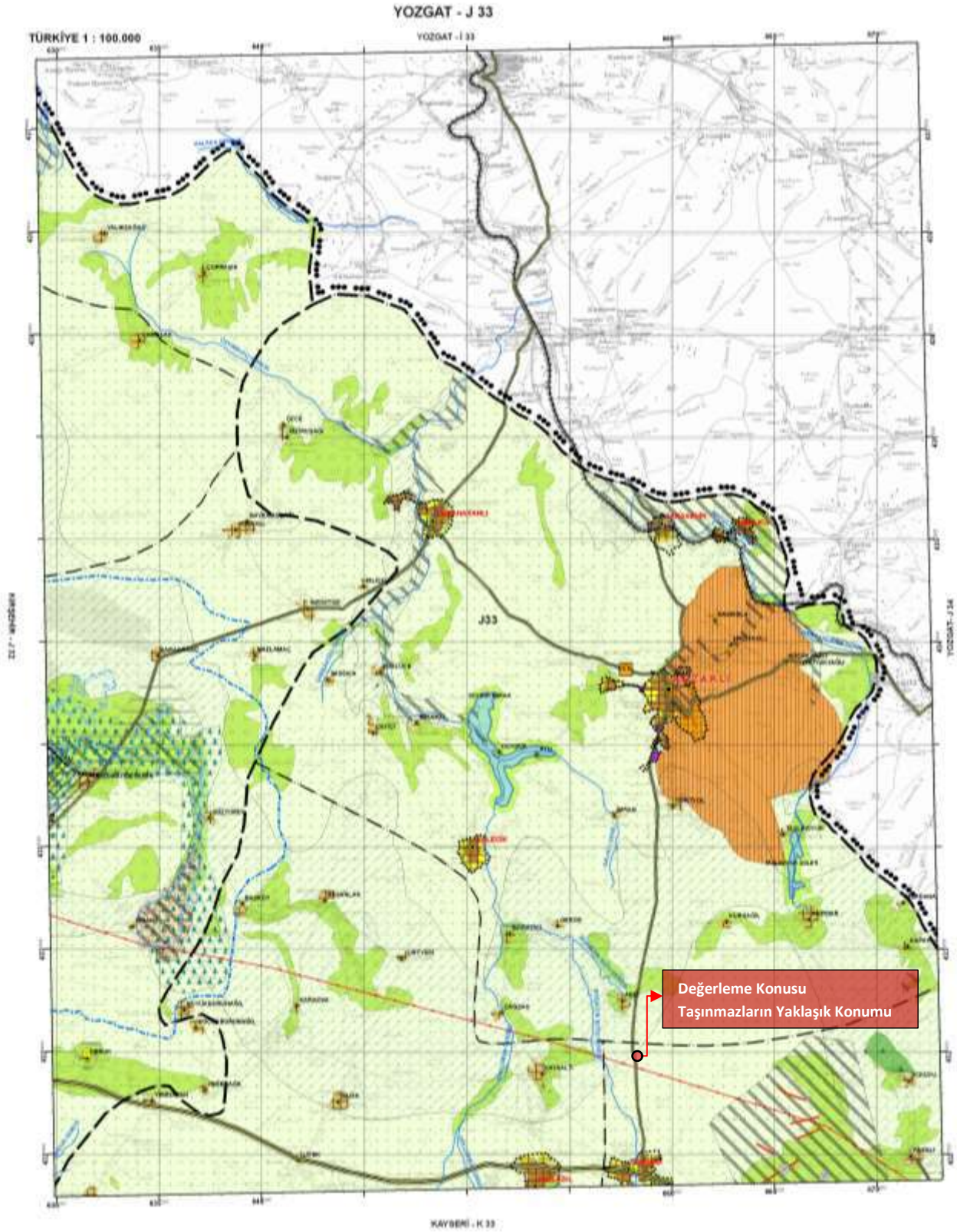
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
343643030	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	62743.61	62743.61	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 24-05-2016 1680	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) z5VRP4aSQS0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu





Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Aydan Ege GÜVEN		
Doğum Yeri, Tarihi	Gölcük, 29.06.1997		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Vişana Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2016-2017 İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2015-2020 Yüksek Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir Planlama / 2020-...		
İş Tecrübesi	08.2021- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	NetCAD Yazılım A.Ş. – GIS Tabanlı Kent Planlama Uygulamaları ve Kent Bilgi Sistemleri Projelendirme Eğitim Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Karadeniz Teknik Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2009 - 2013), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2021-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Yönetici Yardımcısı
	09.2017-12.2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016-02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013-05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 404913		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.09.2015 No : 404913

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Alperen YÖRÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca,

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.10.2019

Belge No: 2019-01.1815

Sayın Mustafa Alperen YÖRÜK

(T.C. Kimlik No: 37252940822 - Lisans No: 404913)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Makine Değerleme Raporu

Şeker Fabrikaları ve Diğer Tesislerde
Bulunan Makine, Hat ve Ekipmanlar

2022MAKA115 / Rapor Tarihi: 27.05.2022





Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda yönetici özetinde yer alan adreslerde konumlu olan gayrimenkuller üzerindeki **“Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.”** mülkiyetinde bulunan makine parkının pazar değerine yönelik **2022MAKA115** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Makine parkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.407.316.000-TL	Birmilyardörtüzyedimilyonüçyüzonaltıbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.660.632.880-TL	Birmilyaraltıyüzaltmışmilyonaltıyüzotuzikibin-Türk Lirası

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İbrahim İLHAN
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 919701

Gökhan EFE
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 920919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	7
Ekonomik Veriler	10
Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar	12
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	36
Ekler	38

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan varlıklarla herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan varlıkların niteliği ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının varlıkları kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Yerinde yapılan görsel incelemelerde varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna,
- ✓ Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar”da belirtilen niteliklere sahip olunduğu ve bağımsızlık ilkelerine uyulduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Bu değerlendirme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) III.62-1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğunu beyan ederiz.

Yönetici Özeti

VARLIKLARIN BULUNDUĞU YERİN AÇIK ADRESİ, TAPU KAYIT BİLGİLERİ	1-) Kayseri Şeker Fabrikası: Şeker Mahallesi Osman Kavuncu Bulvarı No: 314 Kocasinan/Kayseri Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Şeker Mahallesi, 4702 ada, 1 parsel 2-) Boğazlıyan Fabrikası: 66400 Esentepe Boğazlıyan/Yozgat Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi, 87 ada, 116 parsel 3-) Turhal Fabrikası: 60300 Cumhuriyet Caddesi No:96 Turhal/Tokat Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, 1176 ada, 18 parsel 4-) Kayseri Bölgeler: Kayseri Merkez Bölge: Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Şeker Mahallesi, 4702 ada, 1 parsel Yeşilhisar Bölge: Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kılcan Mahallesi, 844 ada, 5 parsel Develi Bölge: Kayseri ili, Develi ilçesi, Şahmelik Mahallesi, 151 ada, 1 parsel Bünyan Bölge: Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, 386 ada, 4 parsel Pınarbaşı Bölge: Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Pazarören/Fatih Mahallesi, 30 ada, 63 parsel Sarioğlan Bölge: Kayseri ili, Sarioğlan ilçesi, Şenyurt Mahallesi, 102 ada, 1 parsel Şarkışla Bölge: Sivas ili, Şarkışla ilçesi, Gürçayır Mahallesi, 116 ada, 1 parsel Gemerek Bölge: Sivas ili, Gemerek ilçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 245 ada, 1 parsel 5-) Boğazlıyan Bölgeler: Yenipazar Bölge: Yozgat ili, Boğazlıyan Bölgesi, Yenipazar/Karşıyaka Mahallesi, 110 ada, 30 parsel Yenifakılı Bölge: Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Bektaşlı/Yenicami Mahallesi, 531 ada, 2 parsel Boğazlıyan Bölge: Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Ovakent/Cemilkebir Mahallesi, 115 ada, 3 parsel Çandır Bölge: Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, 111 ada, 233 parsel 6-) Develi Lidaş: Gazi Mahallesi Okul Yeni Caddesi 2. Sokak No: 37 Develi/Kayseri Kayseri ili, Develi ilçesi, Gaziköy Mahallesi, 232 ada, 1 parsel 7-) Şarkışla Lidaş: İstiklal Mahallesi 2. Küme Evler 20. Caddesi No: 35 Şarkışla/Sivas Sivas ili, Şarkışla ilçesi, Pınarönü Mahallesi, 167 ada, 211 parsel 8-) Gemerek Besi Çiftliği: Sivas ili, Gemerek ilçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 538 ada, 3 parsel 9-) Pazarören Besi Çiftliği: Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Tokmak Mahallesi, 109 ada, 20 parsel 10-) Pan Pazarlama: Mimar Sinan Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde No: 3 Melikgazi/Kayseri Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8102 ada 26 parsel 11-) Taş Ocağı: Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Ağcalı Mahallesi, 1756 parsel
ÖZEL VARSAYIMLAR	Tesiste yer alan varlıkların değerlemesi, işletmenin faaliyette olduğu dikkate alınarak bir bütün halinde, yerinde ve makinelerin işletmenin bir parçası olduğu varsayımıyla tamamlanmıştır.
KISITLAMALAR	Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 31.03.2022 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerlendirme çalışması, bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	1.407.316.000-TL Birmilyardörtüyüzedimilyonüçyüzonaltıbin-Türk Lirası
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.660.632.880-TL Birmilyaraltıyüzaltmışmilyonaltıyüzotuzikibin-Türk Lirası



BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022MAKA115 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, yönetici özetinde yer alan adreslerde konumlu gayrimenkullerin üzerinde bulunan makine parkının 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, makine parkında yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İbrahim İLHAN (Lisans No: 919701) ve Değerleme Uzmanı Gökhan EFE (Lisans No: 920919) tarafından hazırlanmıştır. Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzmanlar tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.04.2022 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte makine parkında gerekli saha incelemeleri ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; yönetici özetinde yer alan adreslerde konumlu gayrimenkullerin üzerinde bulunan makine parkının 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 31.03.2022 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

1.9 Değerleme Konusu Makine Parkının Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu makine parkı ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No: 2/1 Beyoğlu/İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile “Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından “Regulated by RICS” statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi’ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde bulunan Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2

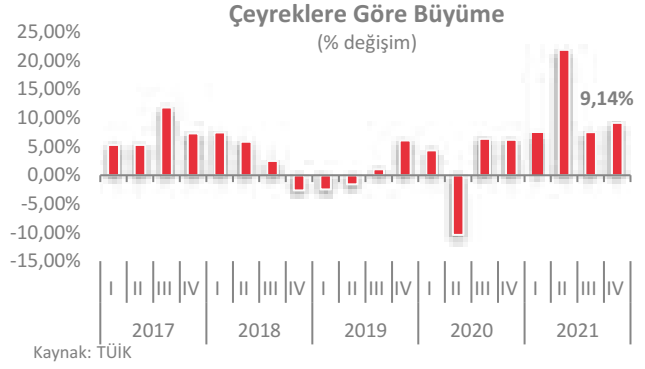
EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

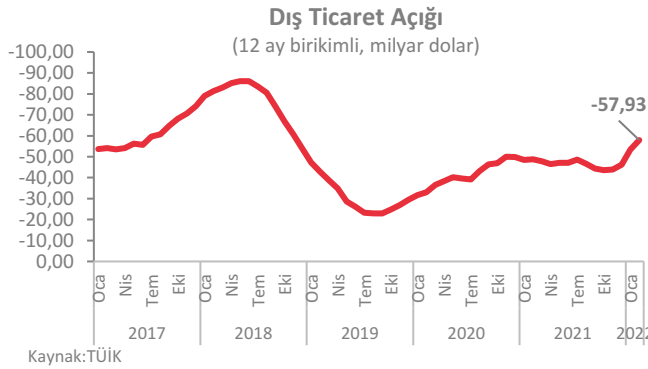
Ekonomik Veriler

2.1 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.



BÖLÜM 3

**VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER,
VARLIKLARIN KONUMU,
GÜÇLÜ VE ZAYIF YANLAR**

Bölüm 3

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar

3.1 Varlıklara İlişkin Bilgiler

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. firma yetkilisinden alınan bilgiye göre fabrikanın temelleri 1954 yılında atılmış olup, 1955 yılında kurulmuştur.

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş., Kayseri Sanayi Odası'ndan alınan 30.03.2022 tarihli, (01-06) 186 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre; kristal toz şeker, sarılmış küp şeker, stick paketlenmiş toz şeker, melas, pancar küspesi, peletli kuru küspe, elektrik enerjisi, biyogaz biyometan, diyet lif ve pektin, solucan gübresi, kahverengi kristal şeker ve organomineral gübre imalatı alanlarında toplam 1611 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Günde 24 saatten, yılda 120 gün çalışarak; yıllık aşağıda belirtilen kapasitede üretim yapabilmektedir.

Kristal Toz Şeker (33.048 Ton kendi imalatında kullanılmaktadır.)	276.480.000 kilogram
Pancar Küspesi (59.760 Ton kendi imalatında kullanılmaktadır.)	432.000.000 kilogram
Melas (3.672 Ton kendi imalatında kullanılmaktadır.)	69.120.000 kilogram
Kristal Toz Şeker Paketleme	22.788.000 kilogram
Küp Şeker (155 Ton kendi imalatında kullanılmaktadır.)	10.260.000 kilogram
Sarılmış Tekli Küp Şeker	86.000 kilogram
Sarılmış İkili Küp Şeker	69.000 kilogram
Pelet Kuru Küspe	21.600.000 kilogram
Elektrik Enerjisi (Tamamı kendi imalatı için kullanılmaktadır.)	39.398.000 kWh
Biyogaz (CH ₄ , CO ₂ ve H ₂ S)	1.008.000 metreküp
Saflaştırılmış Biyogaz (Biyometan)	28.800 metreküp
Diyet Lif	10.000 kilogram
Pektin	4.500 kilogram
Katı Solucan Gübresi	170.000 kilogram
Kahverengi Kristal Şeker	298.818 kilogram
Azot İçeren Sıvı Organomineral Gübre	54.000 kilogram
Çinko İçeren Sıvı Organomineral Gübre	48.600 kilogram



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. Boğazlıyan Fabrika, Boğazlıyan Ticaret ve Sanayi Odası'ndan alınan 22.03.2022 tarihli, 379 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre; kristal şeker, melas ve yaş küspe imalatı alanlarında toplam 602 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Günde 24 saatten, yılda 120 gün çalışarak; yıllık aşağıda belirtilen kapasitede üretim yapabilmektedir.

Kristal Toz Şeker	288.000.000 kilogram
Yaş Küspe	396.000.000 kilogram
Melas	72.000.000 kilogram
Elektrik Enerjisi	47.232.000 kWh

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. Turhal Fabrika, Turhal Ticaret ve Sanayi Odası'ndan alınan 26.06.2020 tarihli, 2020/14 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre; kristal şeker, melas ve yaş küspe imalatı alanlarında toplam 433 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Günde 24 saatten, yılda 120 gün çalışarak; yıllık aşağıda belirtilen kapasitede üretim yapabilmektedir.

Kristal Toz Şeker (Sakarov)	135.000.000 kilogram
Melas %50 Pol. (Yan Ürün)	42.427.000 kilogram
Yaş Küspe	321.000.000 kilogram

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. Kireç Taşı Maden Ocağı Şubesi, Kayseri Sanayi Odası'ndan alınan 24.03.2022 tarihli, (01-06) 179 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre; kireç taşı imalatı alanlarında toplam 19 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Günde 8 saatten, yılda 3000 gün çalışarak; yıllık aşağıda belirtilen kapasitede üretim yapabilmektedir.

Mıdır (Kireç Taşı)	325.000.000 kilogram
Taş Tozu	175.000.000 kilogram

Değerleme çalışması müşteri tarafından sağlanan sabit kıymet listesi ve saha ziyareti esnasında tespiti yapılan makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

3.2 Varlıkların Konumu

1-) Kayseri Şeker Fabrikası:

Şeker Mahallesi Osman Kavuncu Bulvarı No: 314 Kocasinan/Kayseri

Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Şeker Mahallesi, 4702 ada, 1 parsel



2-) Boğazlıyan Fabrikası:

66400 Esentepe Boğazlıyan/Yozgat

Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahallesi, 87 ada, 116 parsel



3-) Turhal Fabrikası:

60300 Cumhuriyet Caddesi No:96 Turhal/Tokat

Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, 1176 ada, 18 parsel



4-) Kayseri Bölgeler:

Kayseri Merkez Bölge: Kayseri ili, Kocasinan ilçesi, Şeker Mahallesi, 4702 ada, 1 parsel



Yeşilhisar Bölge: Kayseri ili, Yeşilhisar ilçesi, Kilcan Mahallesi, 844 ada, 5 parsel



Develi Bölge: Kayseri ili, Develi ilçesi, Şahmelik Mahallesi, 151 ada, 1 parsel



Bünyan Bölge: Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Büyüktuzhisar/Lale Mahallesi, 386 ada, 4 parsel



Pınarbaşı Bölge: Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Pazarören/Fatih Mahallesi, 30 ada, 63 parsel



Sarıoğlu Bölge: Kayseri ili, Sarıoğlu ilçesi, Şenyurt Mahallesi, 102 ada, 1 parsel



Şarkışla Bölge: Sivas ili, Şarkışla ilçesi, Gürçayır Mahallesi, 116 ada, 1 parsel



Gemerek Bölge: Sivas ili, Gemerek ilçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 245 ada, 1 parsel



5-) Boğazlıyan Bölgeler:

Yenipazar Bölge: Yozgat ili, Boğazlıyan Bölgesi, Yenipazar/Karşıyaka Mahallesi, 110 ada, 30 parsel



Yenifakılı Bölge: Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Bektaşlı/Yenicami Mahallesi, 531 ada, 2 parsel



Boğazlıyan Bölge: Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Ovakent/Cemilkebir Mahallesi, 115 ada, 3 parsel



Çandır Bölge: Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, 111 ada, 233 parsel



6-) Develi Lidaş:

Gazi Mahallesi Okul Yeni Caddesi 2. Sokak No: 37 Develi/Kayseri
Kayseri ili, Develi ilçesi, Gaziköy Mahallesi, 232 ada, 1 parsel



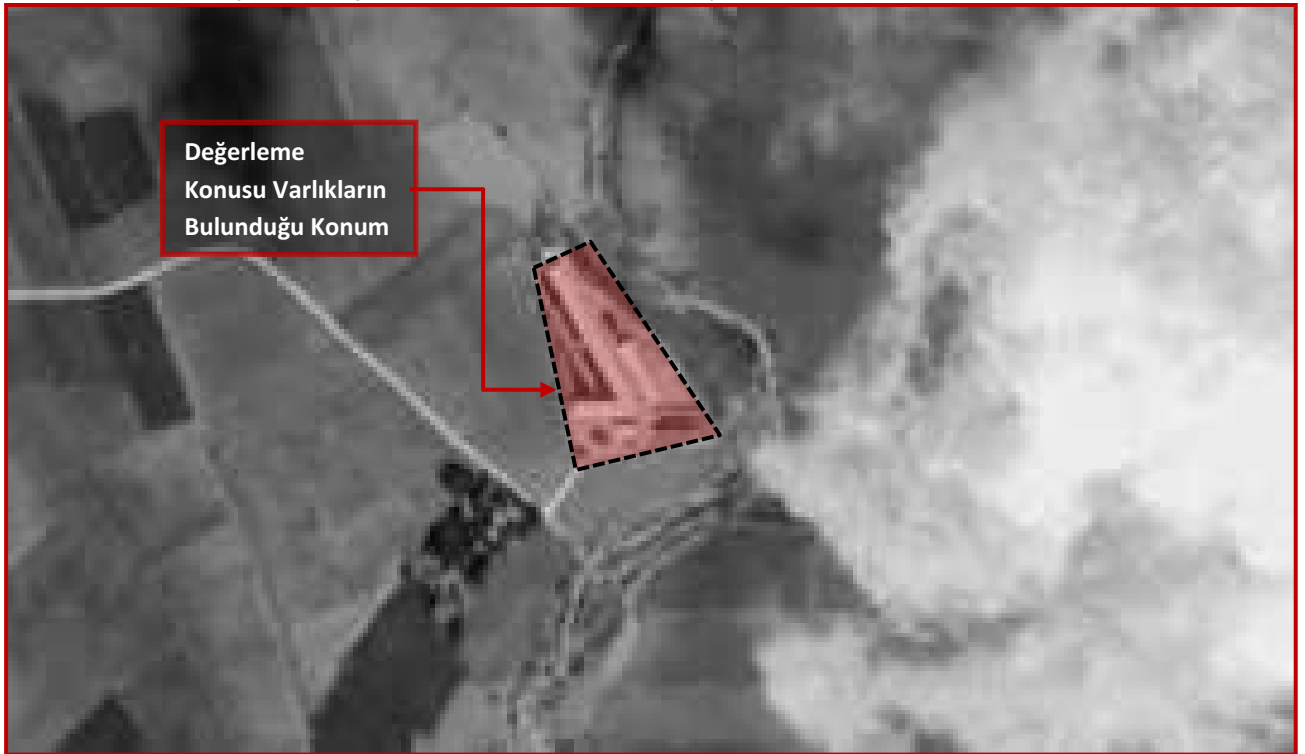
7-) Şarkışla Lidaş:

İstiklal Mahallesi 2. Küme Evler 20. Caddesi No: 35 Şarkışla/Sivas
Sivas ili, Şarkışla ilçesi, Pınarönü Mahallesi, 167 ada, 211 parsel



8-) Gemerek Besi Çiftliği:

Sivas ili, Gemerek ilçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 538 ada, 3 parsel



9-) Pazarören Besi Çiftliği:

Kayseri ili, Pınarbaşı ilçesi, Tokmak Mahallesi, 109 ada, 20 parsel



10-) Pan Pazarlama:

Mimar Sinan Organize Sanayi Bölgesi 1. Cadde No: 3 Melikgazi/Kayseri

Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Mimarsinan Mahallesi, 8102 ada 26 parsel



11-) Taş Ocağı:

Kayseri ili, Bünyan ilçesi, Ağcalı Mahallesi, 1756 parsel



3.3 Güçlü ve Zayıf Yanlar

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Tesislerin içerisinde yer alan bölümlerin planlı yapısı ve bakım onarımdan sorumlu personelin tesis içerisinde yer alması; makine ve ekipmanların periyodik bakım, revizyon ve onarımlarının zamanında yapılmasını kolaylaştırmaktadır.
- Makinelerin satış işlemlerinin gerçekleşmesi durumunda benzer üretim proseslerinde üretim yapan ve yakın lokasyonda bulunan üreticiler tarafından rağbet gösterilme ihtimali bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Bazı makinelerin model yılları eski olduğundan yedek parça teminini güçleştirmektedir.
- Değerleme konusu tesislerde yer alan bazı tank, borulama ve yardımcı ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tip entegre tesislerde bulunan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından menkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemektedir.



BÖLÜM 4

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 4

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

4.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Gelir Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Motorlu taşıtlar, belirli ofis ekipmanları veya endüstriyel makineler gibi benzer yapıdaki tesis ve ekipman sınıfları için, benzer varlıklara ait yeterli miktarda güncel satış verisi mevcut olabildiğinden, genel olarak pazar yaklaşımı kullanılır. Ancak, birçok tesis ve ekipman türünün spesifik bir amaca yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş olması ve bunların doğrudan satışına ilişkin bilgilerin mevcut olmadığı durumlar nedeniyle, pazar verisinin yeterli veya mevcut olmaması halinde, değer görüşünün gelir yaklaşımına veya maliyet yaklaşımına göre verilmesinde dikkat sarf edilmesi gerekir. Bu durumlarda, değerlemede gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımından birinin benimsenmesi uygun olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir; ancak, bir varlık veya varlık grubuyla ilgili ekonomik yıpranmanın mevcudiyeti ve miktarının değerlendirilmesinde gelir yaklaşımından istifade edilebilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

Maliyet yaklaşımı, ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere üç farklı şekilde uygulanmaktadır.

İkame Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerlerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir. İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile alakalı olan maliyettir.

İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin;

- Modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerlendirilmesi konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması veya
- Değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısından sağlanabilmesi durumlarında kullanılması uygundur.

Toplama Yöntemi, varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

Dizayn parametrelerine bağlı olarak değişkenlik gösteren tesislerde, dizayn parametreleri göz önünde bulundurularak bu ekipmanlar için maliyet yaklaşımı (toplama yöntemi) üzerinden pazar değerine ulaşılır.

4.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir varlığın alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da varlıkla ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, varlığın en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıklar ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlığın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlıkların alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.3 Değerleme Çalışmasında Dikkate Alınan Tüm Önemli ve/veya Anlamlı Varsayımlar ve/veya Özel Varsayımlara İlişkin Bilgi ve Açıklamalar

Tesiste yer alan varlıkların değerlemesi, işletmenin faaliyette olduğu dikkate alınarak bir bütün halinde, yerinde ve makinelerin işletmenin bir parçası olduğu varsayımıyla tamamlanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 31.03.2022 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.

4.4. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Oran Tanımları

Yıpranma Oranı (Amortisman Oranı) Tanımı;

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 80.1 no.lu tanımına göre;

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Bu anlam, kavramın, genellikle yatırım harcamasının zaman içinde sistematik olarak gider yazılması anlamında kullanıldığı, finansal raporlamadaki veya vergi mevzuatındaki anlamından farklıdır.”

Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir.

Kullanılan Yıpranma Oranları (Amortisman Oranları) ve Tanımları;

Toplam Ekonomik Ömür ve Yıpranma Türleri: Firmamız tarafından hazırlanan bu raporda, yıpranma oranının (amortisman oranının) belirlenmesinde uluslararası kabuller, uzman görüşü, sahadaki bakım ekibinden alınan bilgiler, tesisin çalışma durumu, bakım periyotları, kaç vardiya çalıştığı gibi parametreler değerlendirilerek varlıklar sınıflandırılarak aşağıda yer alan farklı yıpranma türleri ataması gerçekleştirilmiştir.

İlk Yıl Yıpranma Oranı: İlk yıl yıpranması doğrusal amortisman mantığından farklı olarak varlığın ikinci ele düşmesinden kaynaklanan değer düşüşü, varlığın ikinci el piyasasının kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi, varlığın toplam ekonomik ömrünün süresi, varlığın ikinci el pazarının var olması, varlığın piyasa bilinirliği ve uzmanının geçmiş dönemdeki tecrübeleri ile değerlendirilerek, uzmanın profesyonel takdiri neticesinde belirlenir.

Yıllık Yıpranma Oranı: Ekonomik ömür atamasından sonra yıllara sari varlığın fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınarak yıllık yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir. Bu yıllık yıpranma oranları sabit kıymetlerin aktife giriş tarihi baz alınarak geçen süre oranında günlük olarak yansıtılır. Belirlenen bu yıpranma oranı varlığın ekonomik ömrünü doldurması durumunda veya ekonomik ömrün sonuna yaklaşılması durumunda minimum seviyede bir kalıntı değere sahip olacaktır (%8-%30 arasında).

** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ				
Sıro No	Yıpranma Türleri	Toplam Ekonomik Ömür	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı
1	Yıpranma_Makine_5	5	0,4	0,13
2	Yıpranma_Makine_10	10	0,3	0,067
3	Yıpranma_Makine_15	15	0,25	0,043
4	Yıpranma_Makine_20	20	0,2	0,032
5	Yıpranma_Makine_25	25	0,15	0,025
6	Yıpranma_Makine_30	30	0,12	0,02
7	Yıpranma_Demirbaş	7	0,3	0,1
8	Yıpranma_Metal	20	0,2	0,032
9	Yıpranma_Tank	30	0,1	0,02
10	Yıpranma_Elektrik	20	0,2	0,032
11	Yıpranma_GES	25	0,35	0,025
12	Yıpranma_IT	10	0,31	0,06
13	Yıpranma_İş Makinesi	15	0,25	0,04
14	Yıpranma_Lab	10	0,3	0,07

**** Değerleme çalışmasında kullanılan yıpranma türlerine ait detay tablo rapor ekinde (EK-5) bilginize sunulmuştur.**

4.5 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında;

- Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri, kapasiteleri vb. teknik özellikleri piyasada dikkate alınan ölçütler doğrultusunda ikinci el değerleri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa değerleri sektördeki makine üretici firmalardan, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak takdir edilmiştir. İkinci el piyasası bulunan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makine ve ekipmanlar için “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bu karşılaştırma sonucunda ulaşılan veriler ile emsal arasındaki benzerlikler/farklılıklar kıyaslanarak üssel faktör yöntemi [Prof. Dr. Hasip YENİOVA, Kym363 Mühendislik Ekonomisi L8 Yatırım Maliyeti Hesaplama Yöntemleri (Methods for Estimating Capital Investment)] ve model yılı farkı varsa yıpranma oranları kullanılarak en uygun pazar değeri takdir edilir.

- İkinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsalleri bulunmayan ya da az sayıda olan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Ayrıca, defter giriş değerleri (veya faturaları) temin edilebilen makine ve ekipmanlar için defter giriş değerleri (veya fatura değerleri); döviz üzerinden satışı yapılan varlıklar için alındığı (veya aktifleştirildiği) tarihten bir gün önce saat 15:30’da açıklanan TCMB döviz satış kuru, Türk Lirası ile satışı yapılan varlıklar için ise TÜİK yurt içi üretici fiyat endeksi Ekim ayı verileri kullanılarak makinenin bugünkü satış değerine ulaşılmıştır. Söz konusu değer içerisinde nakliye (navlun), montaj, devreye alma vb. direkt edinim maliyetlerini barındırmaktadır. Söz konusu bedellerin içerisinde kur farkı, enflasyon farkı, faiz gideri ve genel yönetim gideri olmadığı kontrolü yapılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde de “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

- Makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlemesinde “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda konu varlıklara emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Makine, Hat ve Ekipman Emsalleri/Satışlar

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)			Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)	
1	Refrijerant			Yeni			2.738.600	* Değerleme konusu refrijerant ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki refrijerantın fiyatı.
2	Kazan			Yeni			2.231.300	* Değerleme konusu kazan ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki kazanın fiyatı.
3	Ekonomizer			Yeni			668.700	* Değerleme konusu ekonomizer ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki ekonomizerin fiyatı.
4	Kireç Ocağı			Yeni			272.150	* Değerleme konusu kireç ocağı ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki kireç ocağının fiyatı.
5	Buhar Türbini			Yeni			140.550	* Değerleme konusu buhar türbini ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki buhar türbininin fiyatı.
6	Vakum Kazanı			Yeni			132.400	* Değerleme konusu vakum kazanı ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki vakum kazanının fiyatı.
7	Barometrik Kondanstör			Yeni			38.900	* Değerleme konusu barometrik kondansatör ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki barometrik kondansatör fiyatı.
8	Mekanik Izgara			Yeni			29.400	* Değerleme konusu mekanik ızgara ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki mekanik ızgaranın fiyatı.
9	Hava Kompresörü			Yeni			23.250	* Değerleme konusu hava kompresörü ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki hava kompresörünün fiyatı.
10	Tevzi Teknesi			Yeni			19.200	* Değerleme konusu tevzi teknesi ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki tevzi teknesinin fiyatı.

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)			Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)	
11	Kalorifer Tesisi			Yeni			18.200	* Değerleme konusu kalorifer tesisatı ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki kalorifer tesisatının fiyatı.
12	Kireç Süt Karıştırıcı			Yeni			10.200	* Değerleme konusu kireç süt karıştırıcı ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki kireç süt karıştırıcının fiyatı.
13	Isıtıcı			Yeni			6.150	* Değerleme konusu ısıtıcı ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki ısıtıcının fiyatı.
14	Gezer Vinç			Yeni			5.050	* Değerleme konusu gezer vinç ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki gezer vincin fiyatı.
15	Helezon (Şeker Tar.)			Yeni			4.150	* Değerleme konusu helezon ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki helezonun fiyatı.
16	Mürekkep Makinesi		VIDEOJET	Yeni			4.000	* Değerleme konusu mürekkep makinesi ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki mürekkep makinesinin fiyatı.
17	Elevatör			Yeni			2.500	* Değerleme konusu elevatör ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki elevatörün fiyatı.
18	Filtre			Yeni			2.350	* Değerleme konusu filtre ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki filtrenin fiyatı.
19	Şeker Elevatörü			Yeni			1.850	* Değerleme konusu şeker elevatörü ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki şeker elevatörünün fiyatı.
20	Konkasör Makinesi			Yeni			1.500	* Değerleme konusu konkasör makinesi ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki konkasör makinesinin fiyatı.
21	Santrifüj Bater			Yeni			1.250	* Değerleme konusu santrifüj bater ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki santrifüj makinesinin fiyatı.

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)			Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)	
22	Sarsak Elek			Yeni			300	* Değerleme konusu vakum kazanı ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki vakum kazanının fiyatı.
23	Dikiş Makinesi			Yeni			250	* Değerleme konusu dikiş makinesi ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki dikiş makinesinin fiyatı.
24	Pelet Pres Makinesi			Yeni	150.000			* Değerleme konusu pelet pres makinesi ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki pelet pres makinesinin fiyatı.
25	Kamyonet Kantarı	20 ton		Yeni	75.000			* Değerleme konusu kamyonet kantarı ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki kamyonet kantarının fiyatı.
26	Torna Tezgahı		ATINON – SN50	İkinci El (1987)	57.500			* Değerleme konusu torna tezgahı ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki torna tezgahının fiyatı.
27	Torna Tezgahı			İkinci El (1979)	50.500			* Değerleme konusu torna tezgahı ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki torna tezgahının fiyatı.
28	Torna Tezgahı		BIMAK	İkinci El (1985)	28.500			* Değerleme konusu torna tezgahı ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki torna tezgahının fiyatı.
29	Freze Tezgahı			İkinci El (1995)	27.000			* Değerleme konusu freze tezgahı ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki freze tezgahının fiyatı.
30	Şerit Testere		YÖNMAK	İkinci El	26.000			* Değerleme konusu şerit testere ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki şerit testerenin fiyatı.
31	Torna Tezgahı			İkinci El (1970)	25.000			* Değerleme konusu torna tezgahı ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki torna tezgahının fiyatı.
32	Şerit Testere		SCHEEPPACH	İkinci El	11.000			* Değerleme konusu şerit testere ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki şerit testerenin fiyatı.

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)			Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	(EUR)	
33	Eksantrik Pres			İkinci El (1994)	10.000			* Değerleme konusu eksantrik pres ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki eksantrik presin fiyatı.
34	Sıcak Hava Apareyi	16.000 kcal/h		İkinci El (2002)	3.500			* Değerleme konusu sıcak hava apareyi ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki sıcak hava apareyinin fiyatı.

Not: 29.04.2022 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=14,7852 TL, 1 EUR=15,6139 TL olarak kabul edilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu tesiste yer alan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır. Bu tip entegre tesislerde bulunan tank, borulama ve yardımcı ekipmanların tekil satış kabiliyetinin olmaması, kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesine neden olmaktadır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu varlıklara değer takdir edilirken; varlıkların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, gerçekleştirilen güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

ÖZET TABLO*		
	TL	EUR
Kayseri Fabrika Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	437.530.000	28.022.000
Boğazlıyan Fabrika Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	517.017.000	33.113.000
Turhal Fabrika Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	385.595.000	24.696.000
Kayseri Bölgeler Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	9.807.000	628.000
Boğazlıyan Bölgeler Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	5.665.000	363.000
Develi Lidaş Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	20.120.000	1.289.000
Şarkışla Lidaş Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	20.085.000	1.286.000
Gemerek Besi Çiftliği Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	846.000	54.000
Pazarören Besi Çiftliği Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	2.031.000	130.000
Pan Pazarlama Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	6.620.000	422.000
Taş Ocağı Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	2.000.000	128.000
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.407.316.000	90.133.000

Not: Özet tabloda belirtilen Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir. 29.04.2022 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=14,7852 TL, 1 EUR=15,6139 TL olarak kabul edilmiştir.

***Detay liste ekte yer almaktadır.**

4.6 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.



BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

Bölüm 5

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

5.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

5.2 Nihai Değer Takdiri

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Aşağıda pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bazı makinelerin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır.

Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Söz konusu teşvik veya yükümlülüklerin varlıkların değerine etki etmediği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre makinelerin pazar değerleri hesaplanmış olup toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.407.316.000-TL	Birmilyardörtyüzyedimilyonüçyüzonaltıbin-Türk Lirası	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.660.632.880-TL	Birmilyaraltıyüzaltmışmilyonaltıyüzotuzikibin-Türk Lirası	

İbrahim İLHAN
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 919701

Gökhan EFE
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 920919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293



BÖLÜM 6

EKLER



Bölüm 6

Ekler

1	Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi
2	Fotoğraflar
3	Kapasite Raporu
4	Lisanslı Depoculuk Faaliyet Belgesi
5	Yıpranma Tabloları
6	Sabit Kıymet Listesi
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

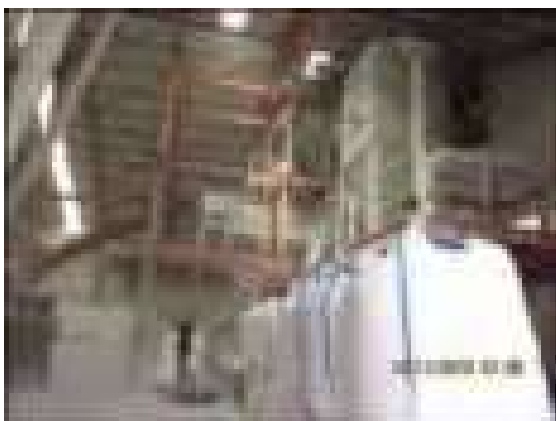
Ek 1: Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi

Konu listede çok sayıda makine, hat ve ekipman bulunması sebebiyle raporun eki olarak ayrıca verilmiştir. Aşağıda ilk sayfa örnek olarak belirtilmiştir.

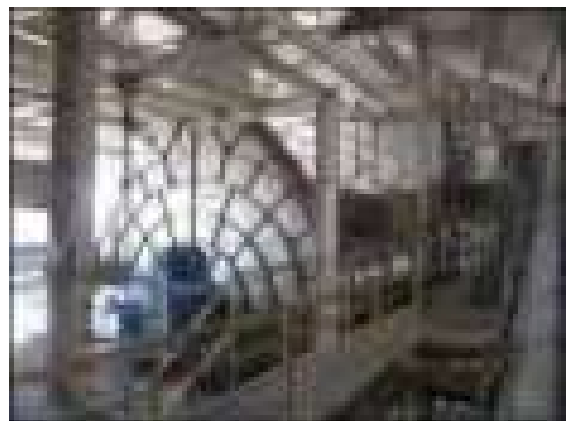
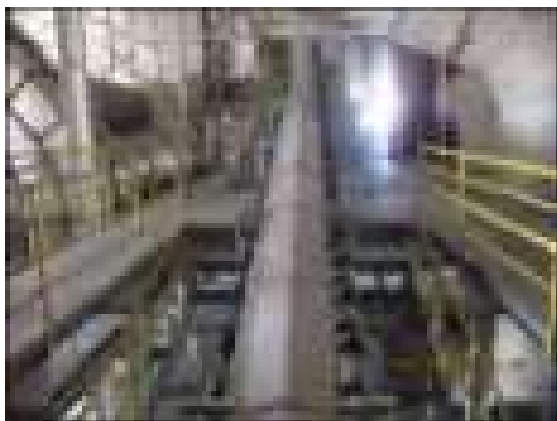
Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Kayseri Fabrika Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi																
Sıra No	Nesne No	Tesis	Makine, Hat ve Ekipman Adı	Aktifleşme Tarihi	Adet	Yuvarlatılmış Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)	Değer Kaynağı	Ekonomik Ömür Türü	Toplam Ekonomik Ömür (Yıl)	Varlığın Yaşı	Kalan Ekonomik Ömür (Yıl)	Emsal Değeri	Emsalin Para Birimi	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Düzeltmesi
1	1906	KAYSERİ FABRİKA	PERDE (ELEKTİRİKLİ HAVA PERDESİ)	10.03.2021	1	5.400	5.400	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma Demirbaş	7	1	6	-	-	0,30	0,586
2	98749	KAYSERİ FABRİKA	(ARGE YENİLİK VE TASARIM FAALİYETLERİ)HAVA KOMPRESÖRÜ KDV 13/M.	13.06.2019	1	76.000	76.000	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma Makine 15	15	3	12	-	-	0,25	0,626
3	95272	KAYSERİ FABRİKA	SWİTCH UBNT 8 PORT 150W EDGE	4.08.2017	1	1.300	1.300	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma IT	10	5	5	-	-	0,31	0,406
4	98464	KAYSERİ FABRİKA	ETÜV STRELİZATÖR FIRIN FN 120-153-638	7.02.2019	1	5.700	5.700	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma Lab	10	3	7	-	-	0,30	0,474
5	91521	KAYSERİ FABRİKA	KÜSPE PRESESİ 2500 T/G	31.07.2015	1	4.640.000	4.640.000	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma Makine 20	20	7	13	-	-	0,20	0,584
6	94304	KAYSERİ FABRİKA	YÜK ASANSÖRÜ YAPILMASI HİZMETİ	31.01.2017	1	54.000	54.000	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma Makine 15	15	5	10	-	-	0,25	0,525
7	9565	KAYSERİ FABRİKA	SIVI PEKTİN KURUTMA ÜNİTESİ	31.01.2019	1	382.000	382.000	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma Makine 15	15	3	12	-	-	0,25	0,610
8	1132	KAYSERİ FABRİKA	SAKLAMA ÜNİTESİ (VERİ SAKLAMA ÜNİTESİ)	2.09.2020	1	1.490.000	1.490.000	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma IT	10	2	8	-	-	0,31	0,591
9	1960	KAYSERİ FABRİKA	MOTOR(ELEKTRİK) (B5) 37 KW 1500 D/D	16.04.2021	1	6.000	6.000	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma Makine 10	10	1	9	-	-	0,30	0,630
10	8988	KAYSERİ FABRİKA	ELEKTRİK PANOSU (EAE MARKA) 160X80X50	17.02.2014	1	6.200	6.200	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma Elektrik	20	8	12	-	-	0,20	0,538
11	95502	KAYSERİ FABRİKA	ABB UNİTROL 1020 İKAZ SİSTEMİ KONTROL CİHAZI	20.09.2017	1	74.000	74.000	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma Lab	10	5	5	-	-	0,30	0,377
12	1117	KAYSERİ FABRİKA	POMPA (SEKO AKS 603 DOZAJ POMPASI)	17.08.2020	1	1.400	1.400	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma Makine 10	10	2	8	-	-	0,30	0,586
13	98959	KAYSERİ FABRİKA	KIRICI (ŞEKER TOPAK KIRICI) 50t/h	22.08.2019	1	168.000	168.000	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma İş Makinesi	15	3	12	-	-	0,25	0,642
14	91669	KAYSERİ FABRİKA	BAZ İSTASYONU (EL TELSİZ TELEFON İÇİN)	5.08.2015	1	4.100	4.100	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma Makine 15	15	7	8	-	-	0,25	0,460
15	7425	KAYSERİ FABRİKA	YENİ NİZAMİYE AG HATTI	30.04.2009	1	1.300	1.300	Sabit Kıymet - EUR	Yıpranma Makine 15	15	13	2	-	-	0,25	0,191

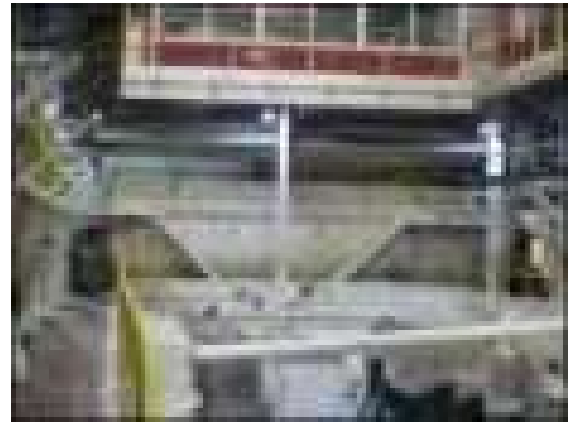
Ek 2: Fotoğraflar

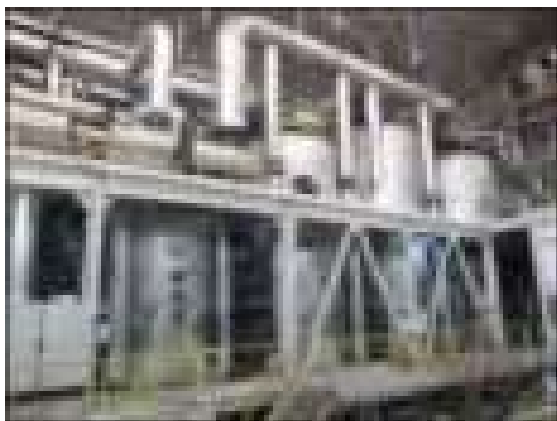
Kayseri Fabrika

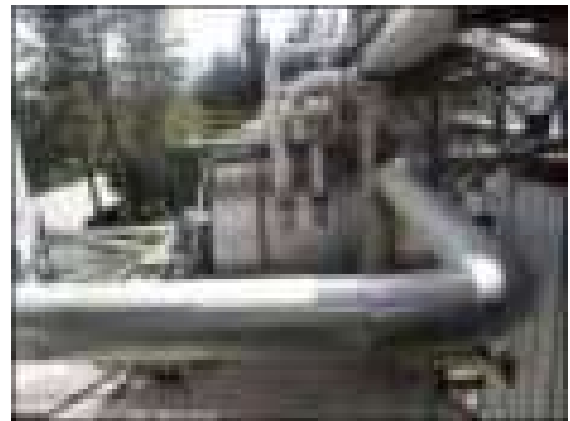


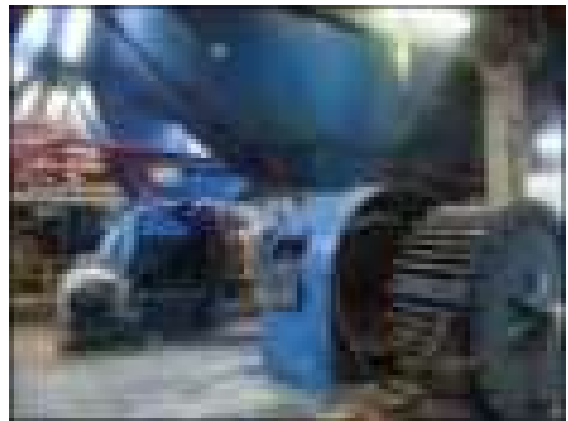


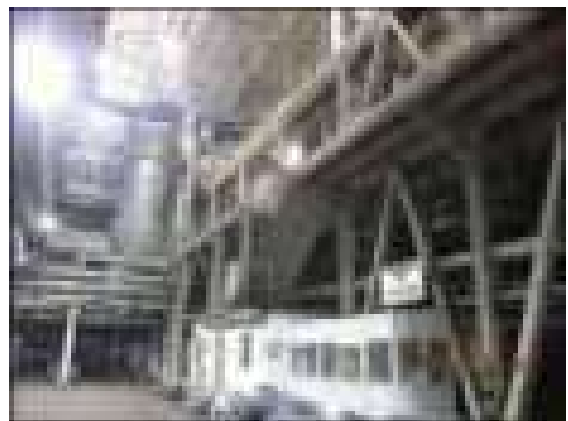
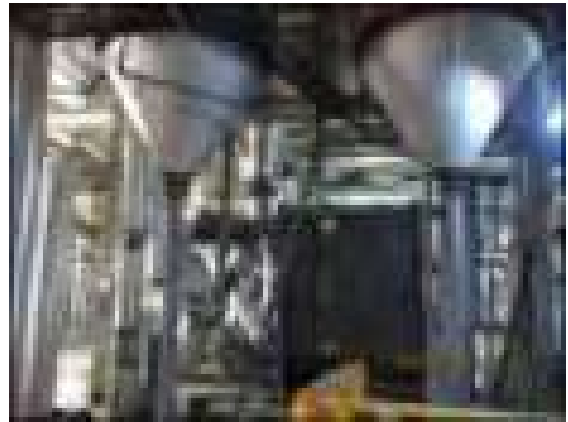






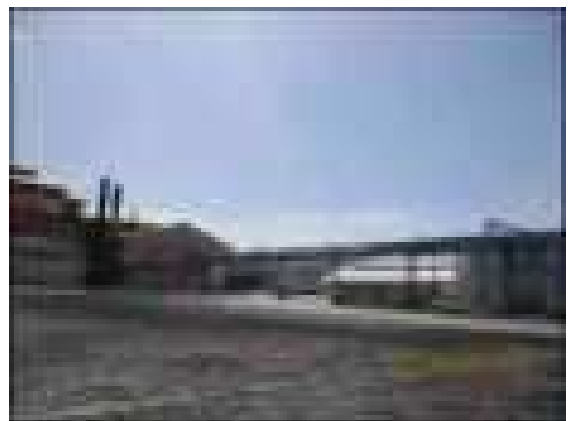
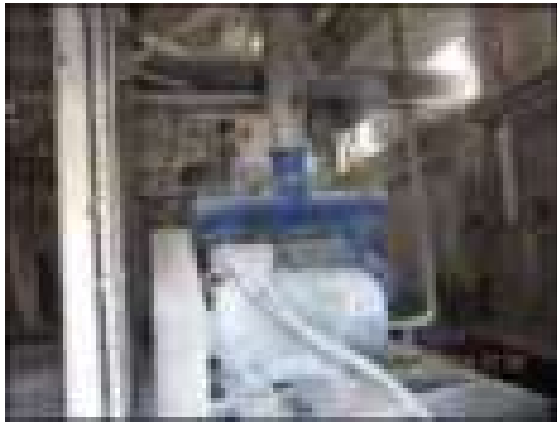


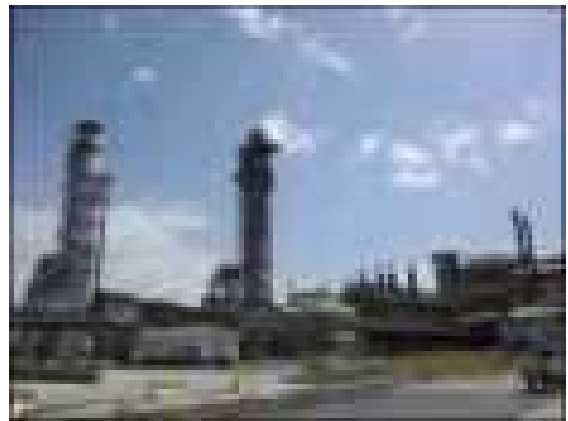








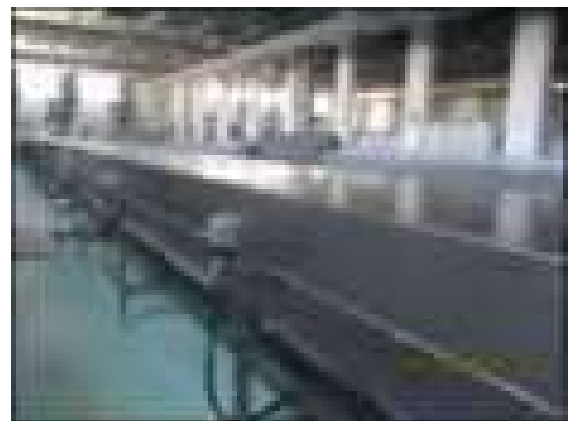




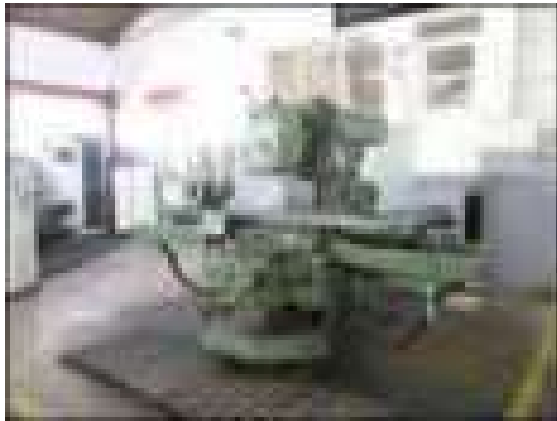


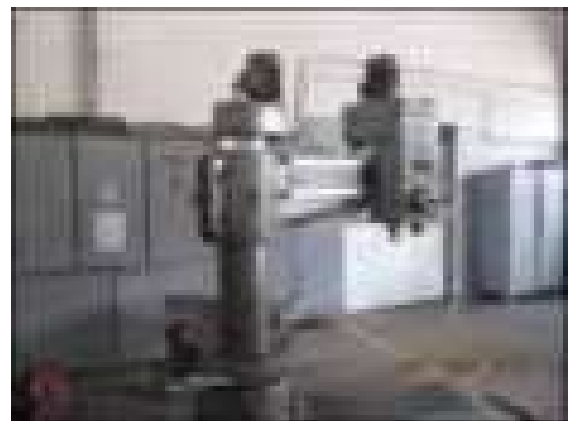
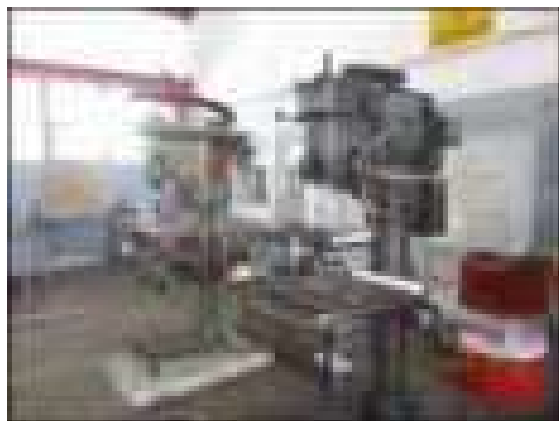


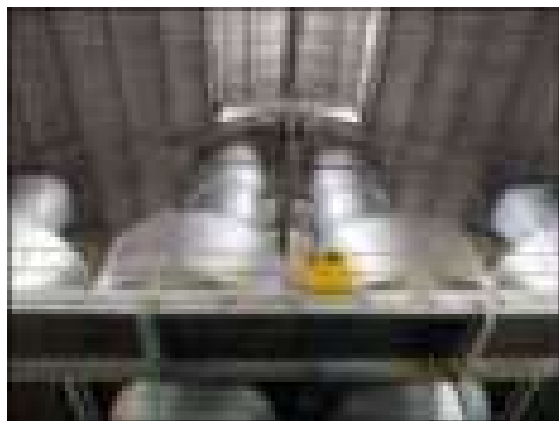


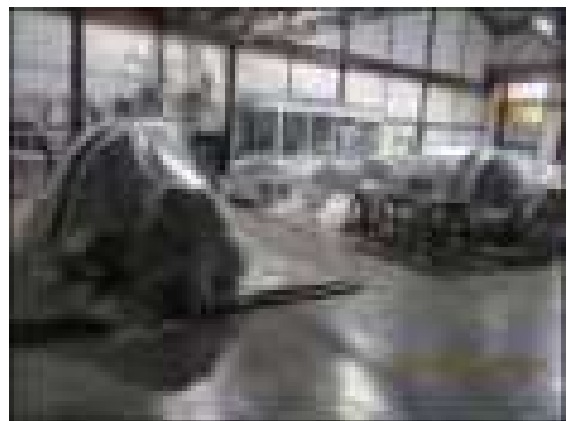


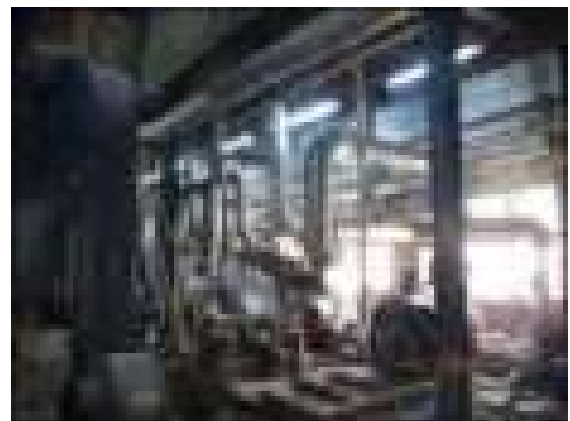
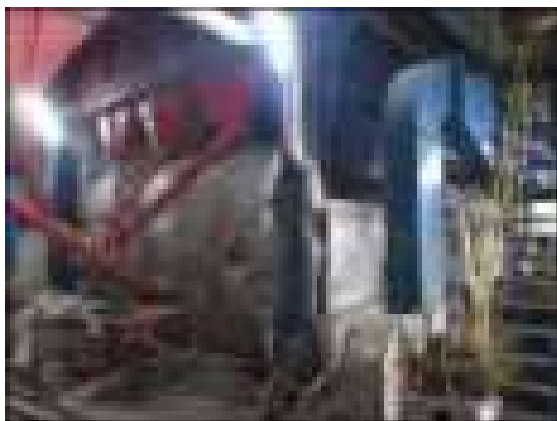
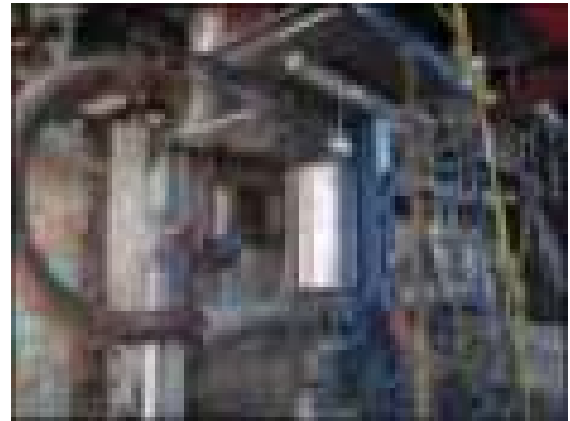


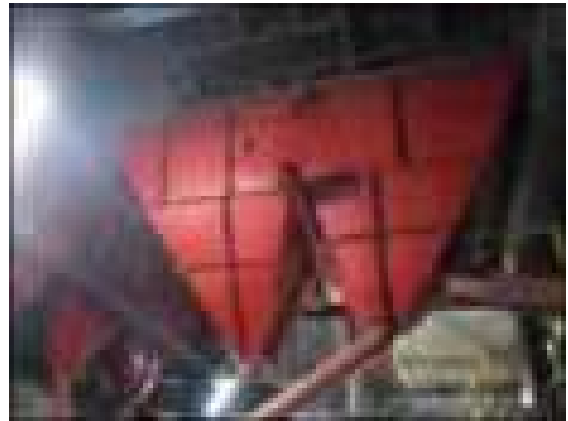
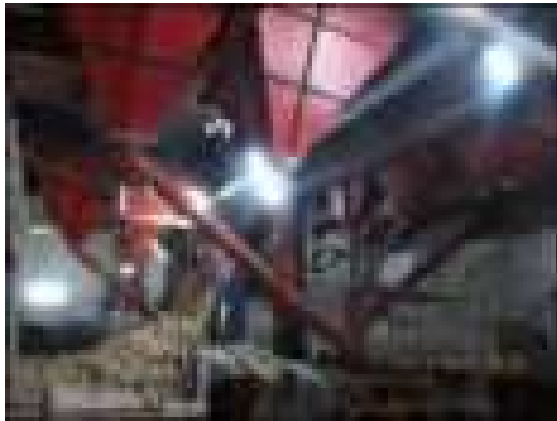




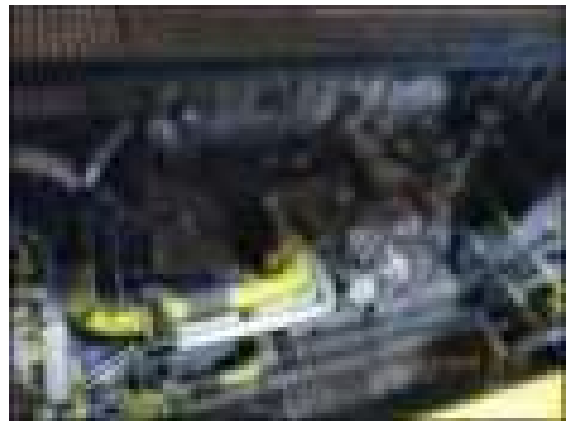
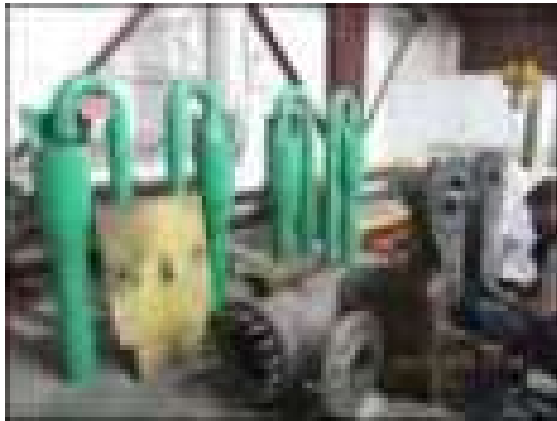


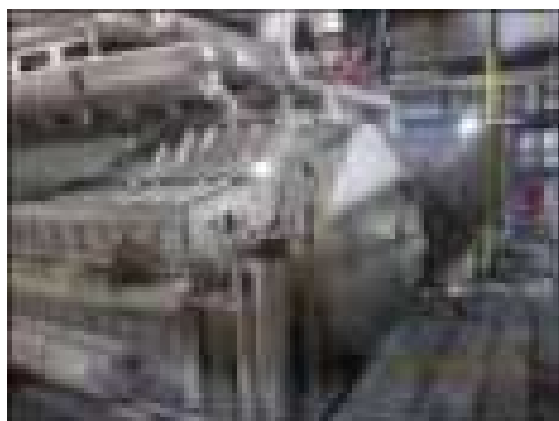
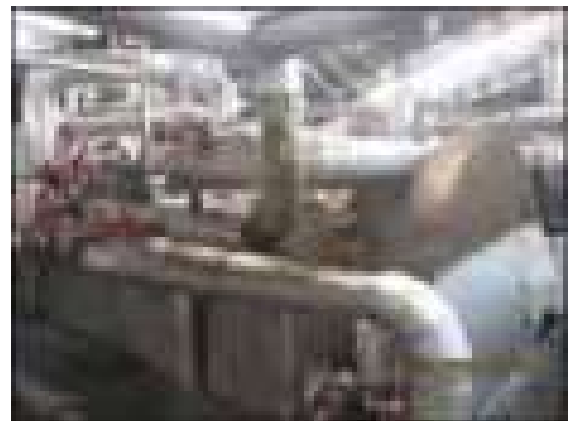
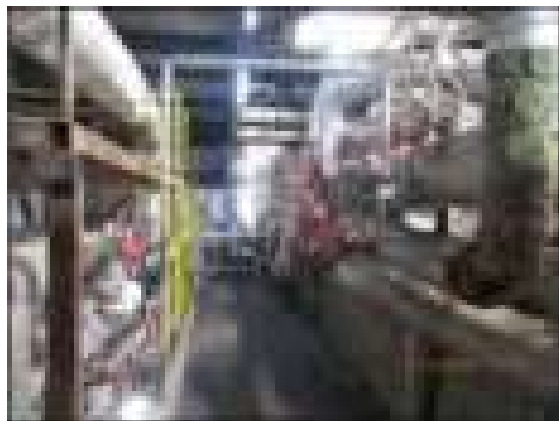
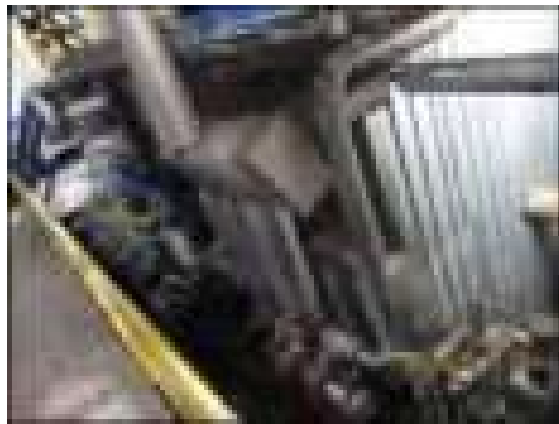


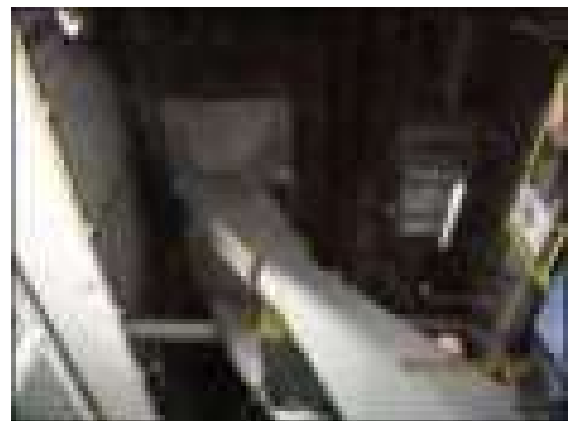
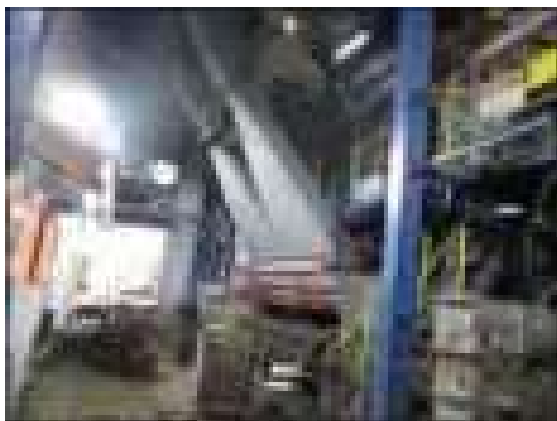
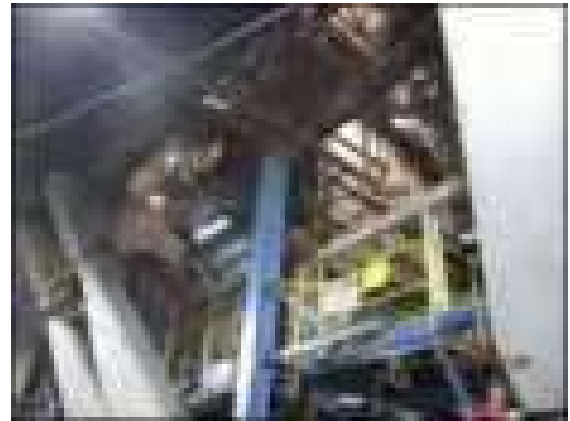


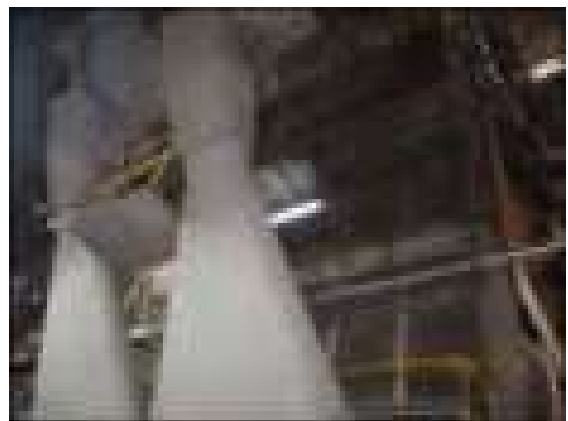
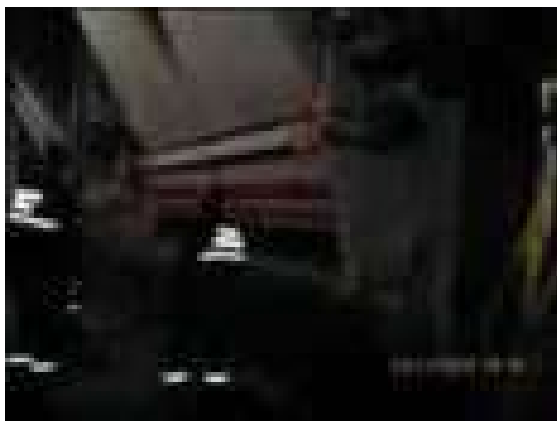
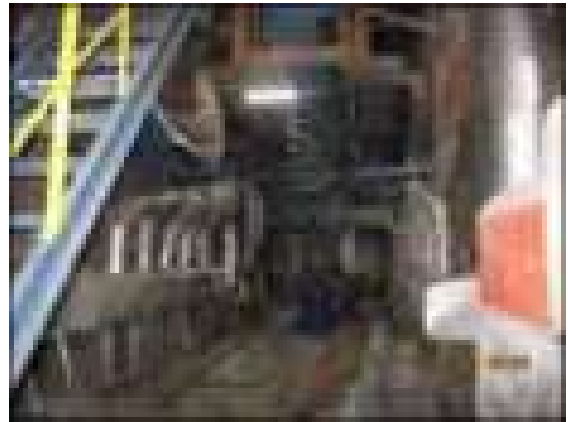


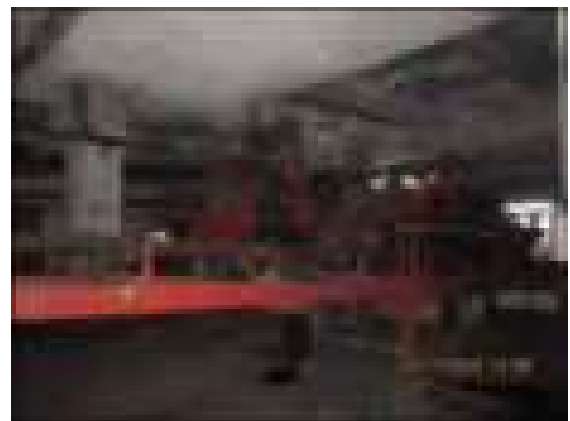
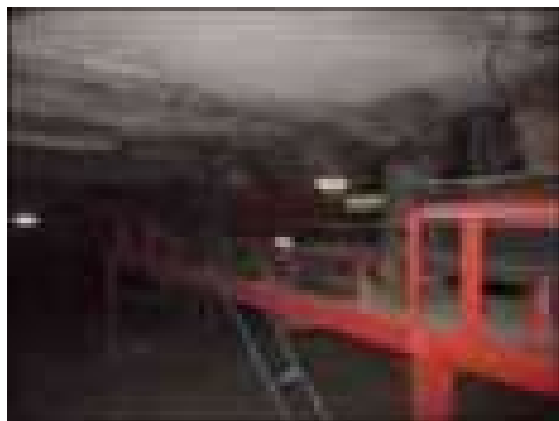
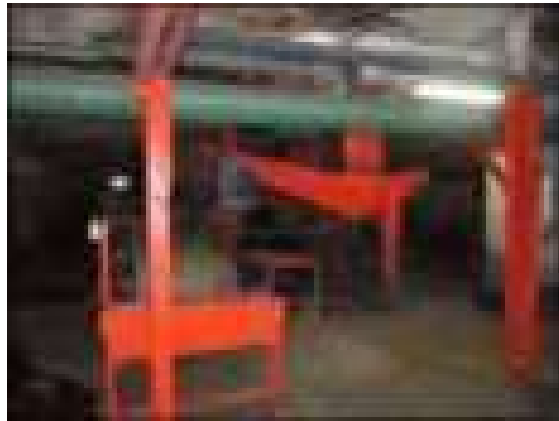
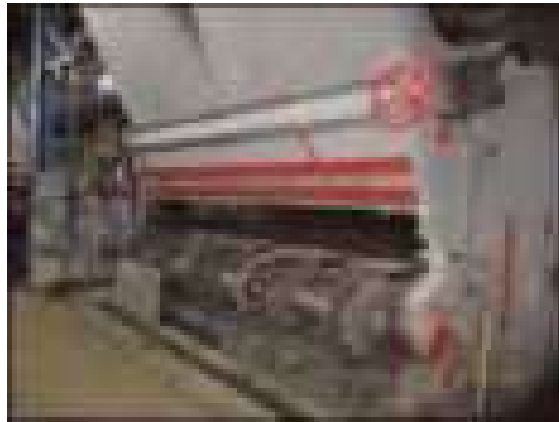


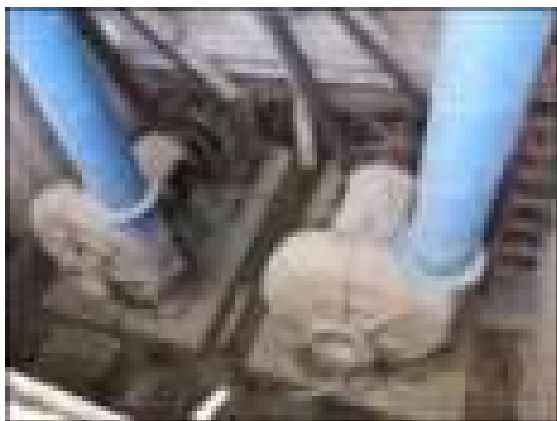
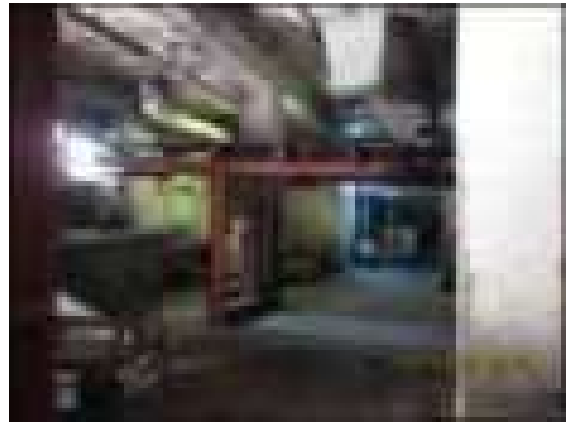


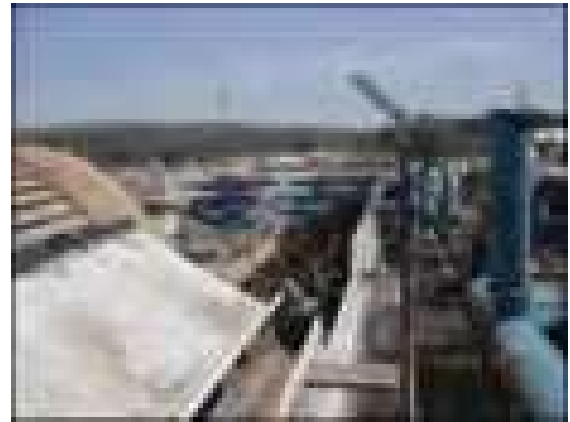


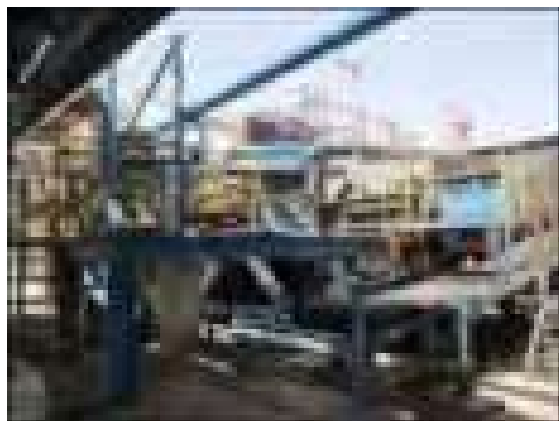






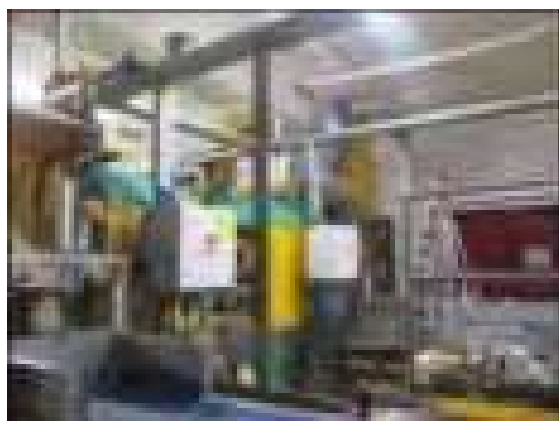
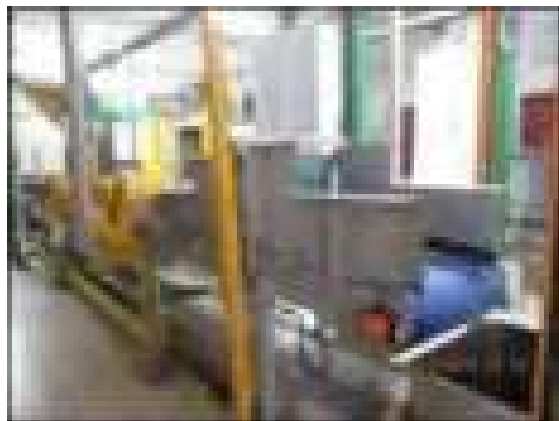
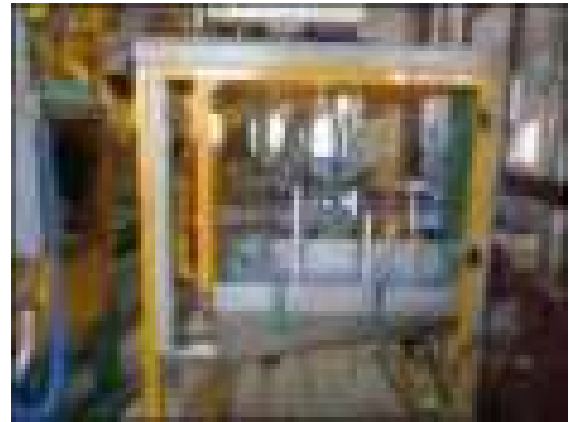
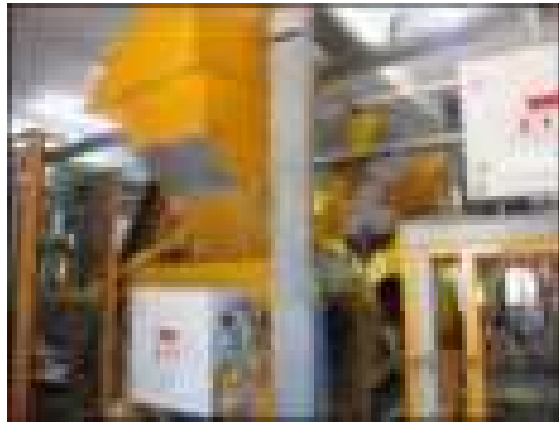


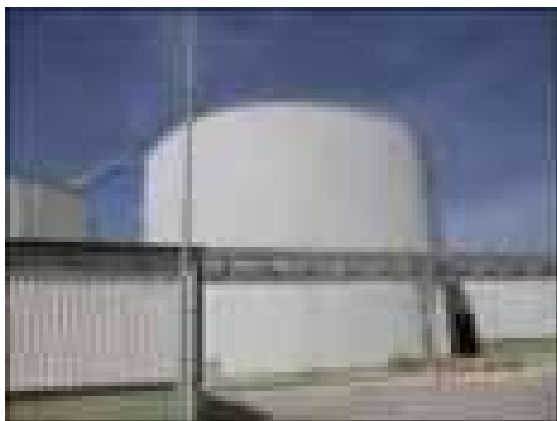




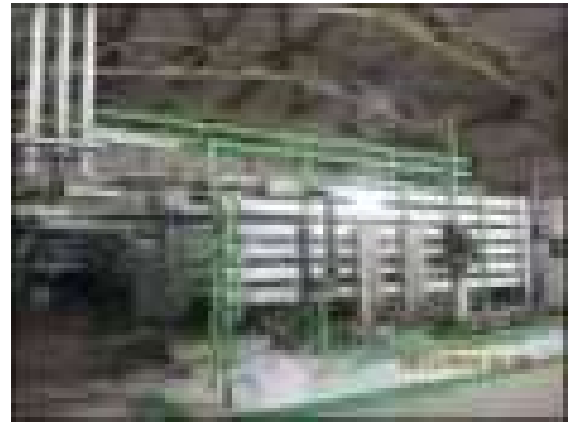
Boğazlıyan Fabrika



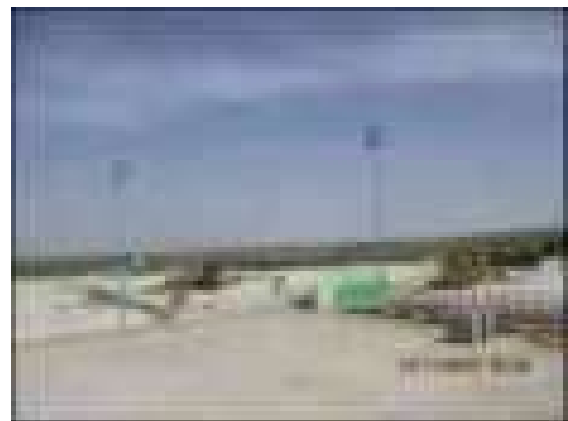
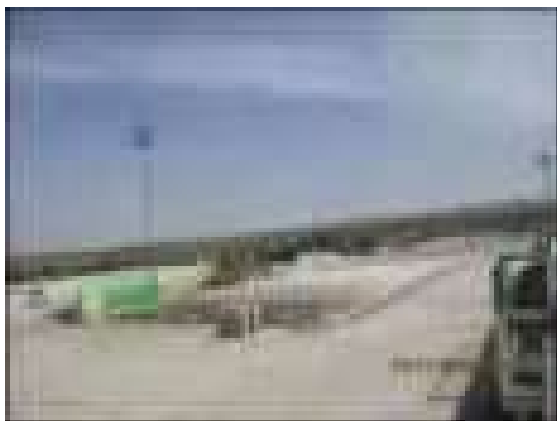


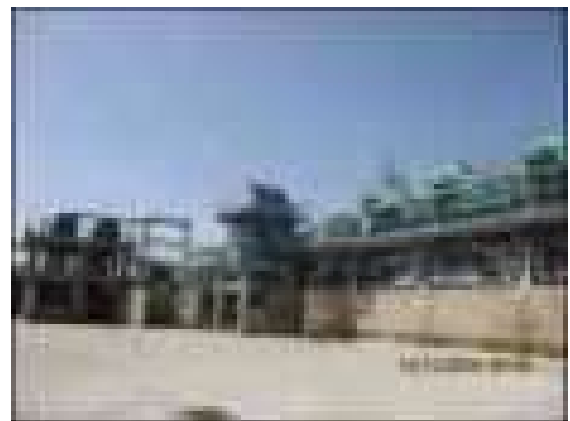
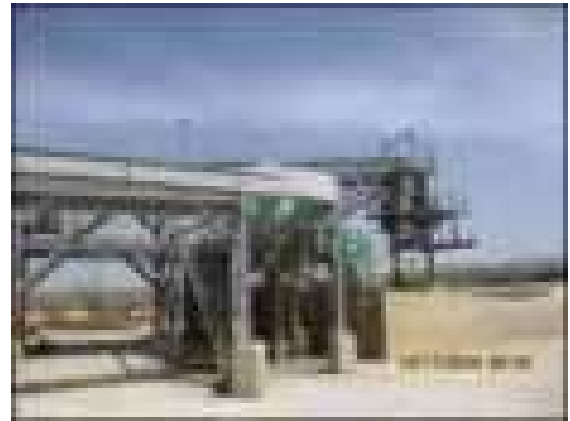


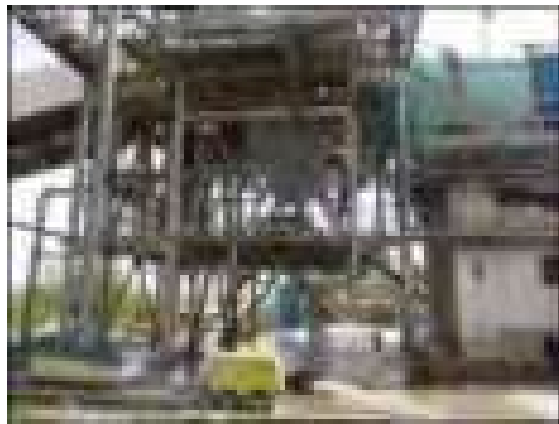


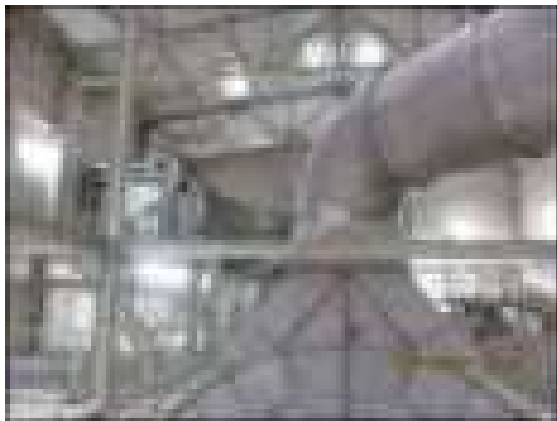




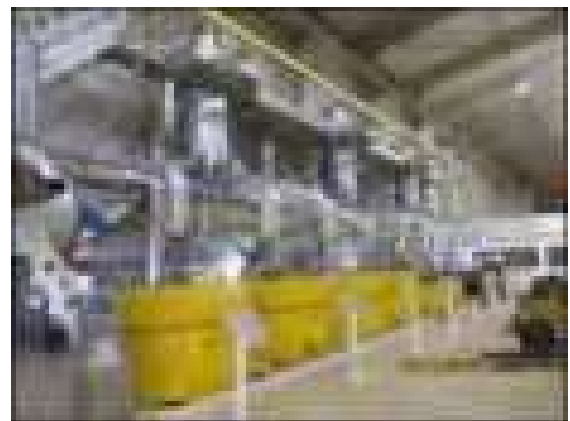
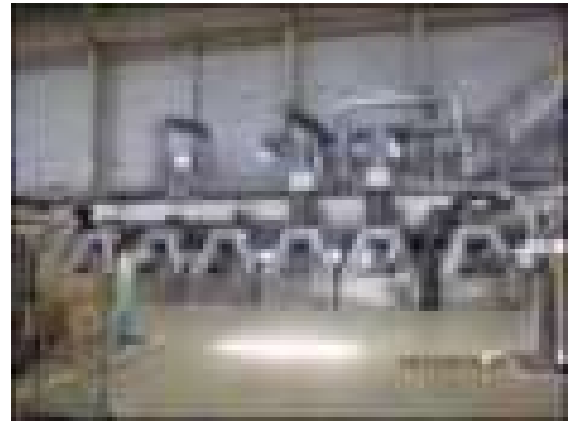
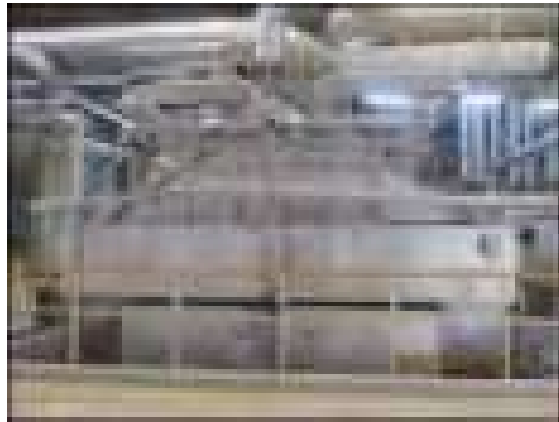




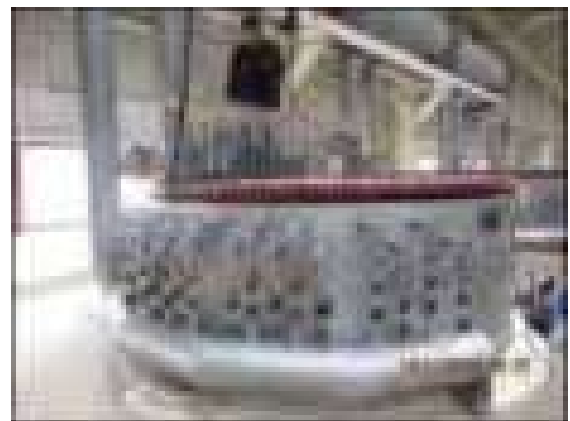
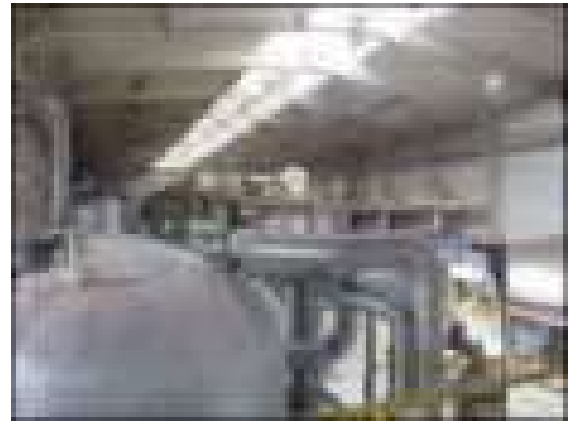


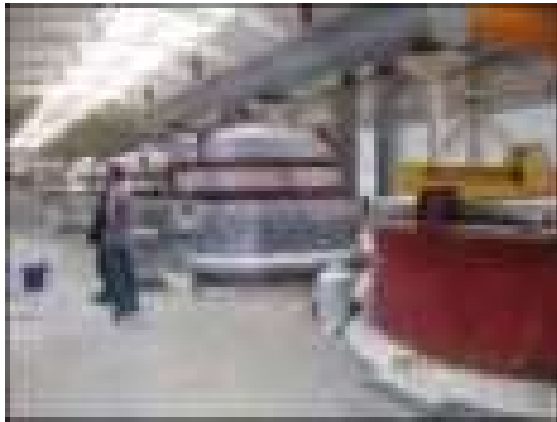




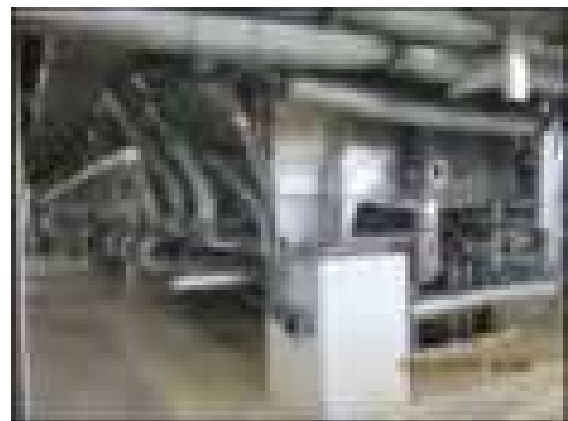
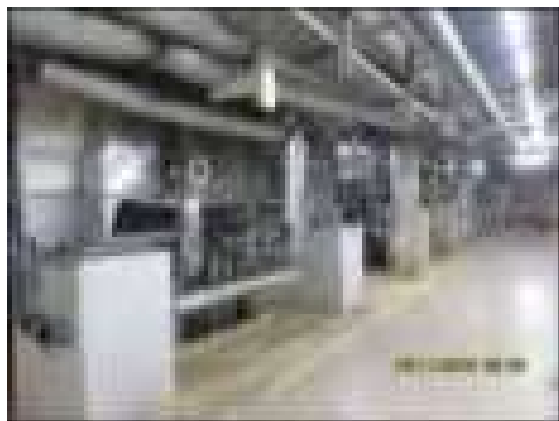
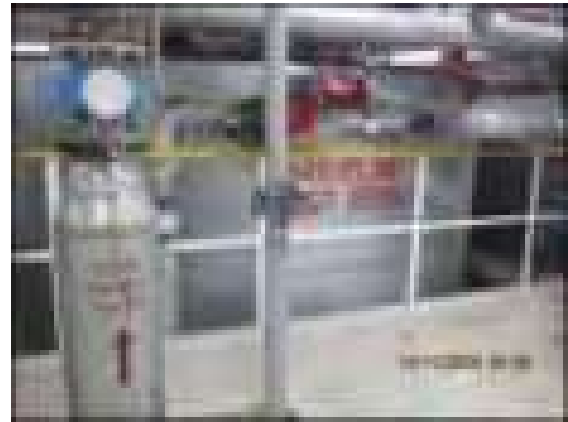






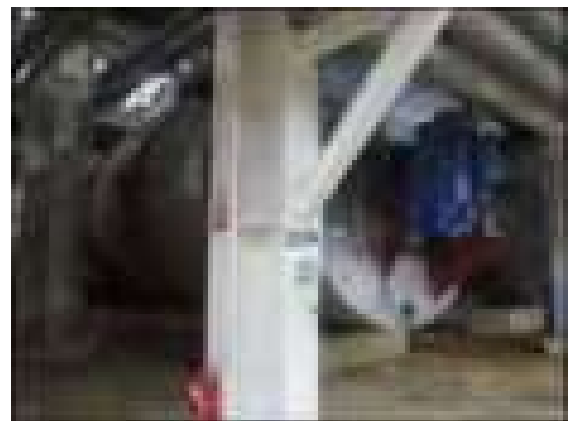
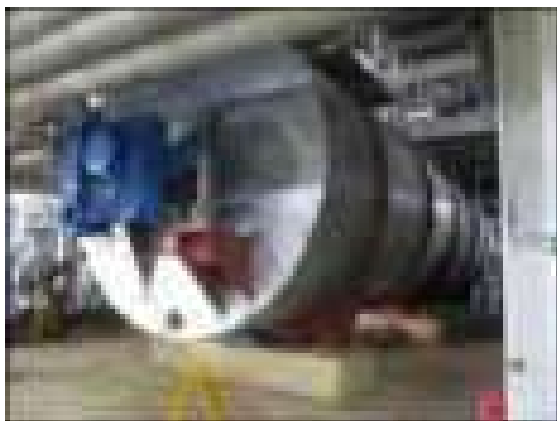
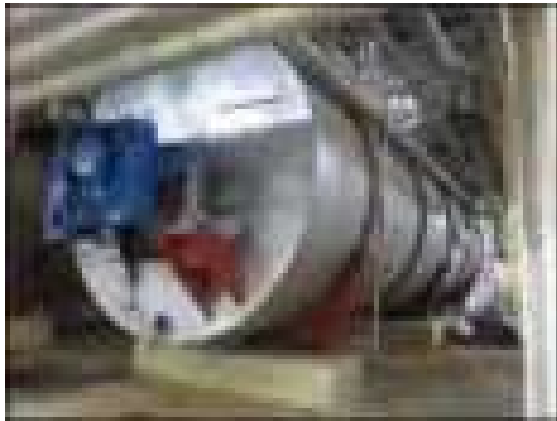








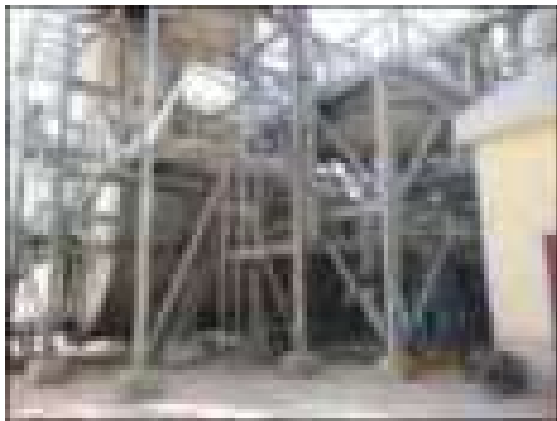


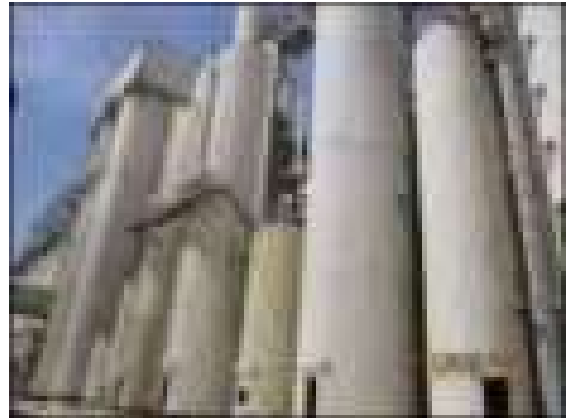


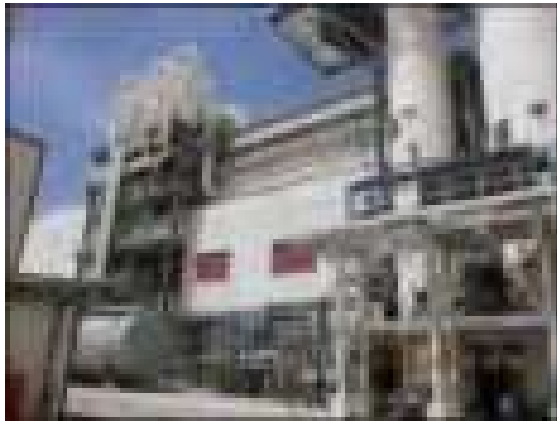


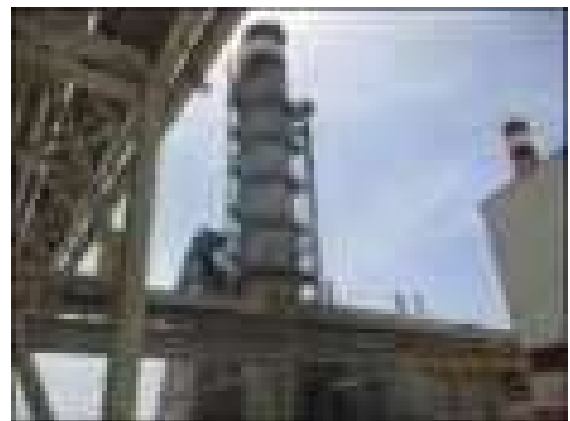
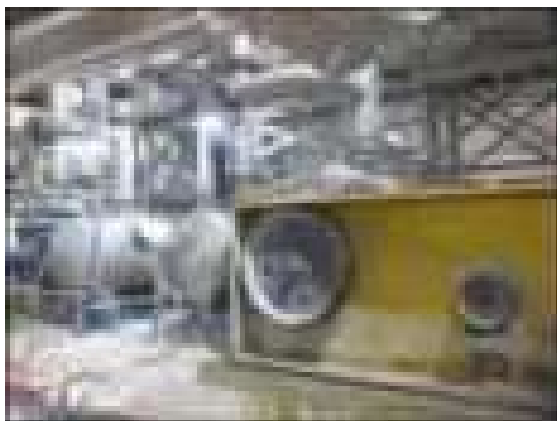
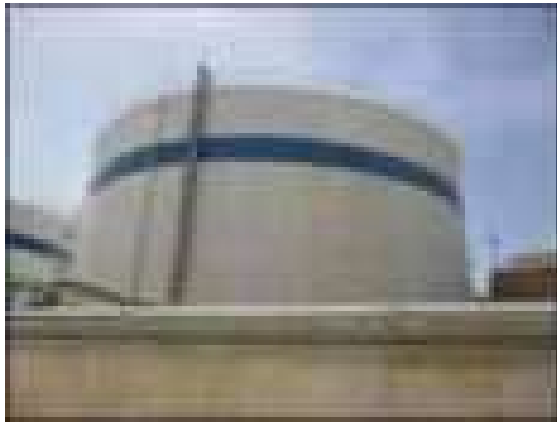


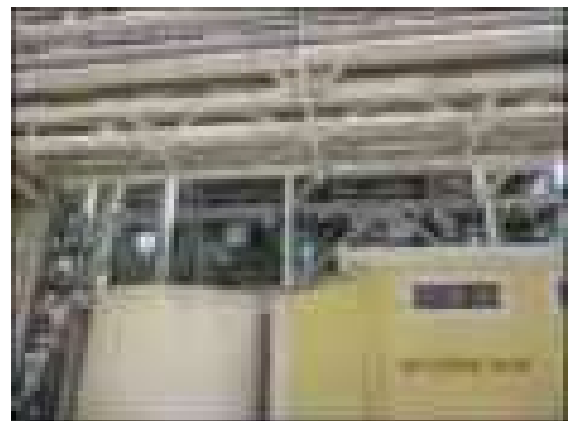
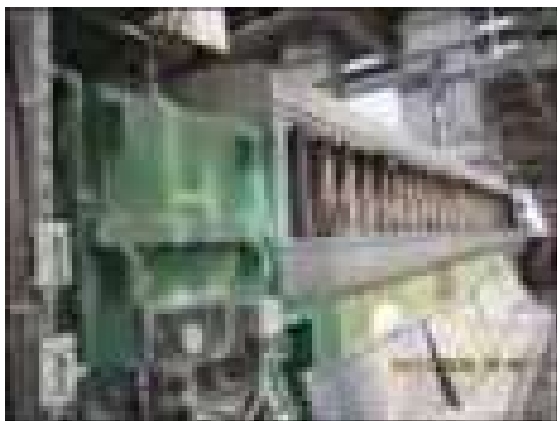


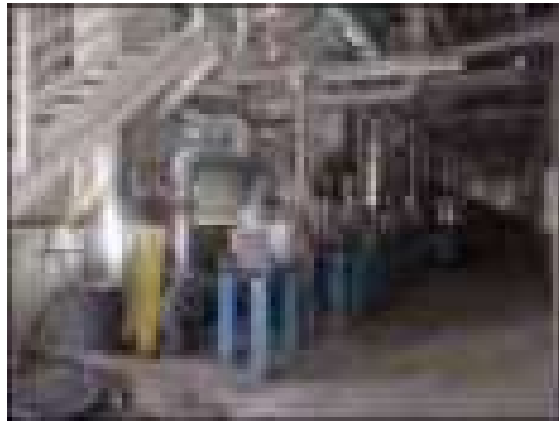






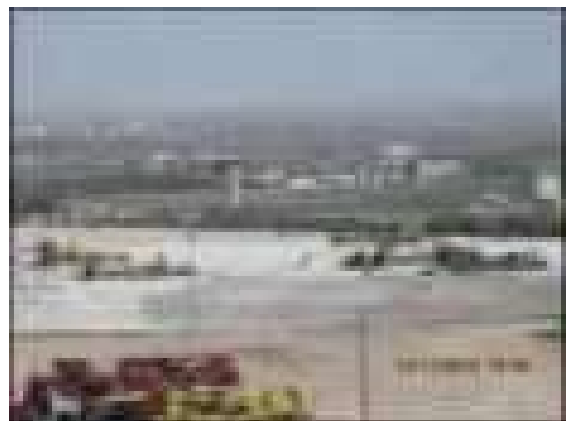
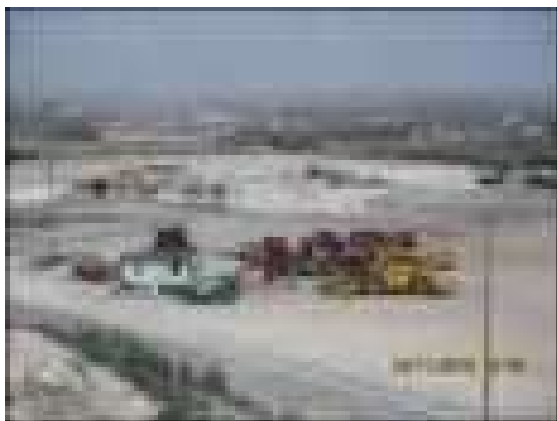


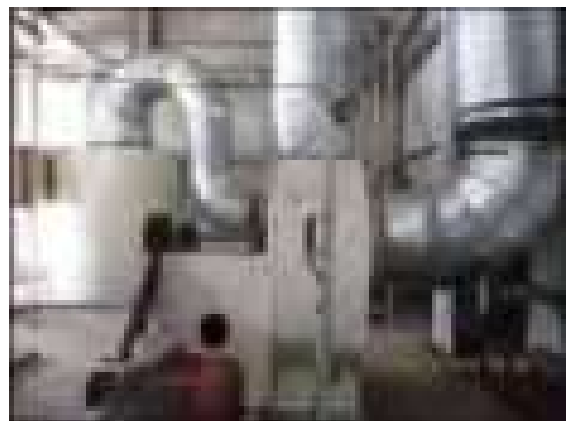
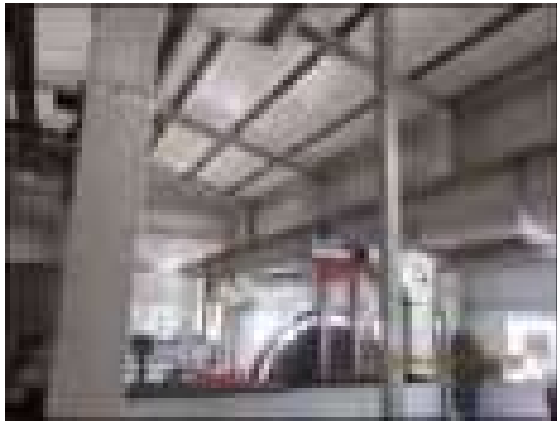


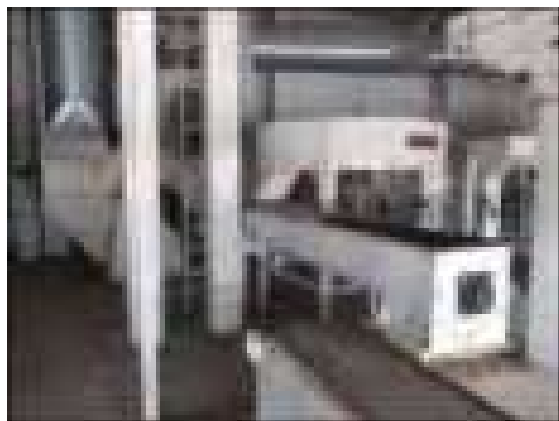








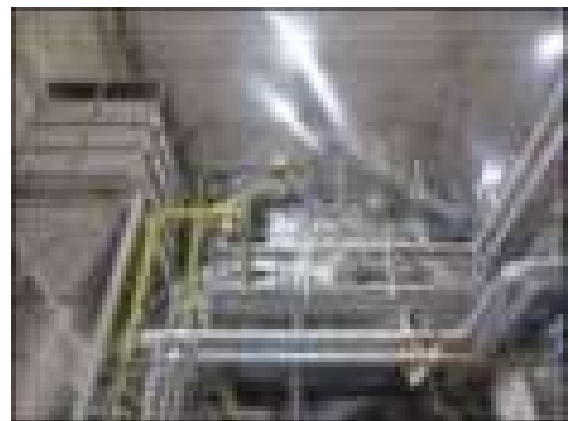
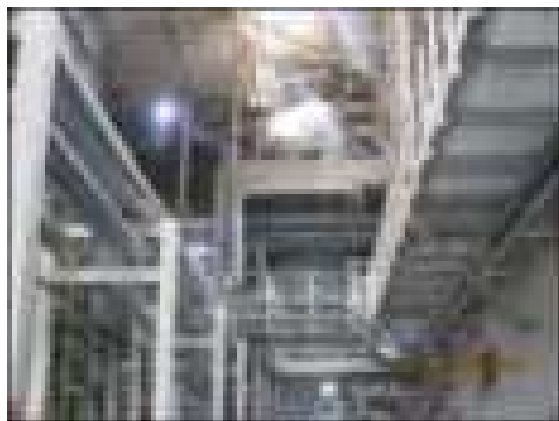


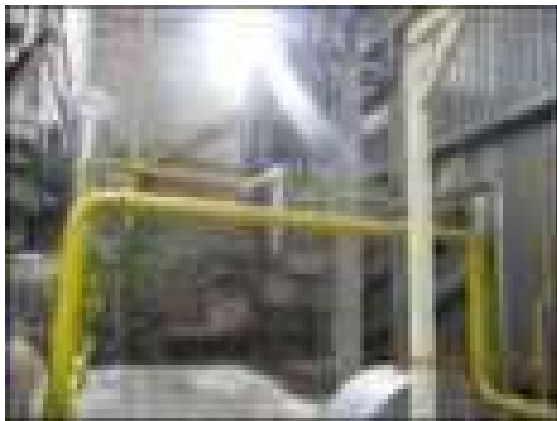
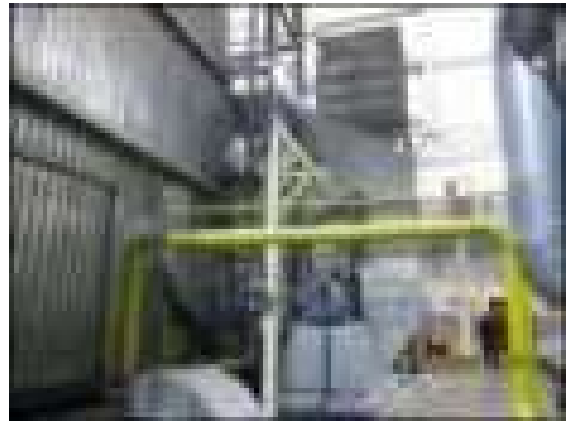
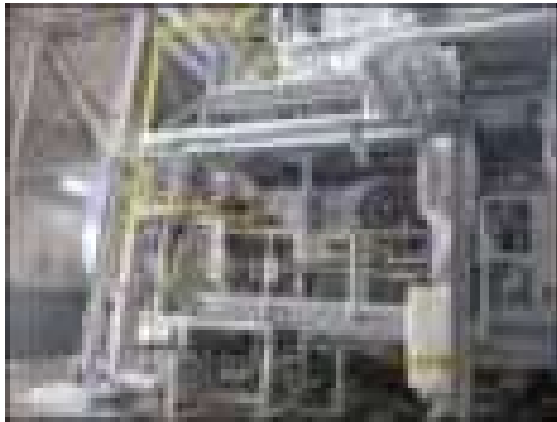




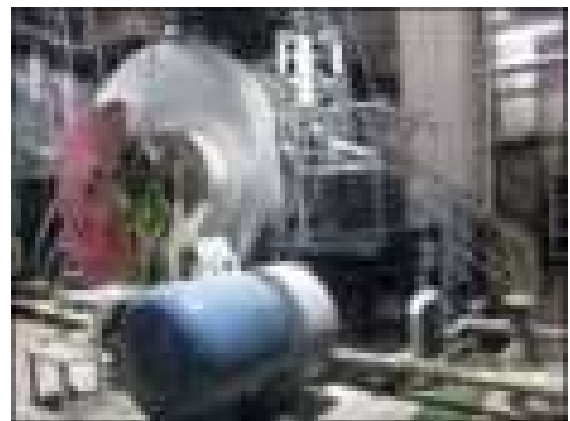
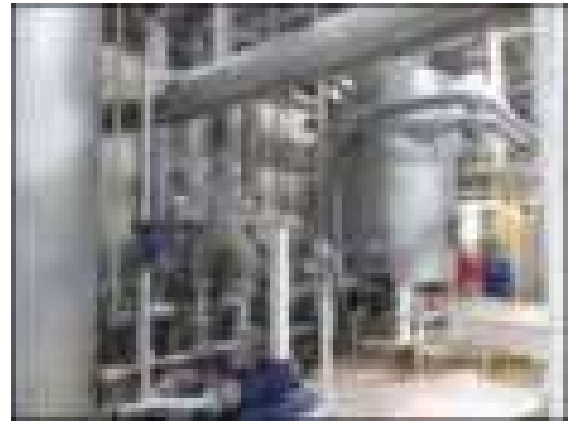


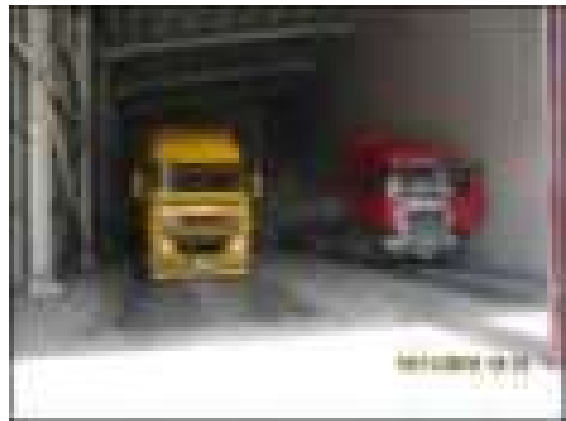


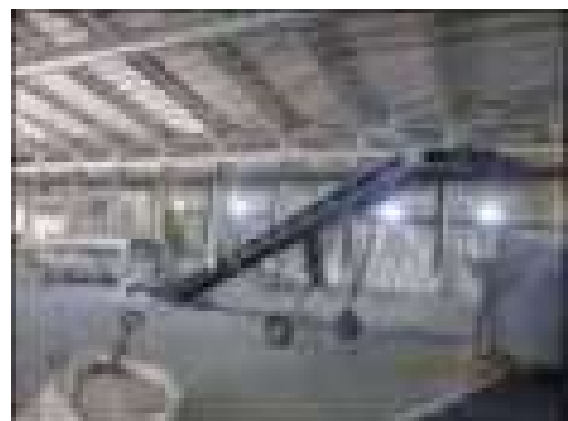
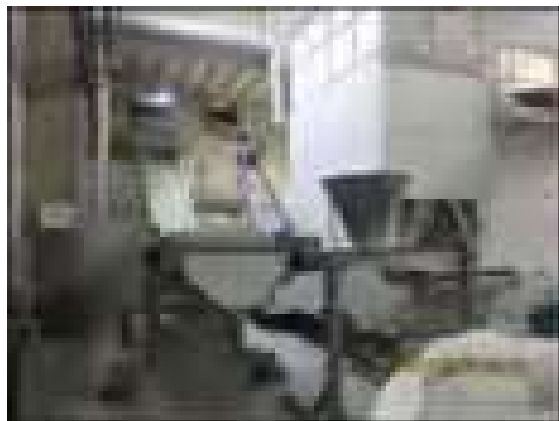


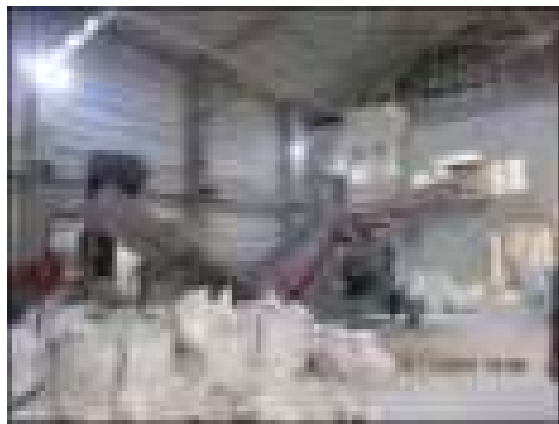


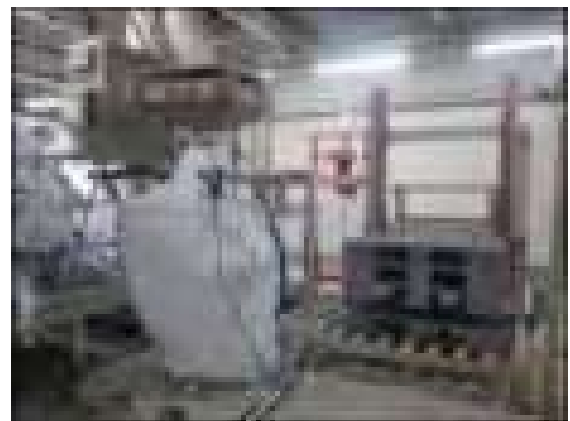


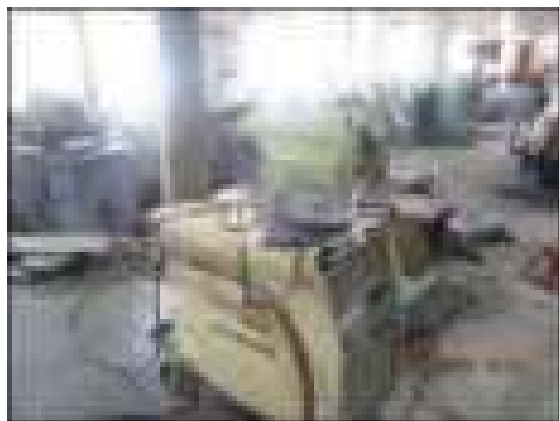


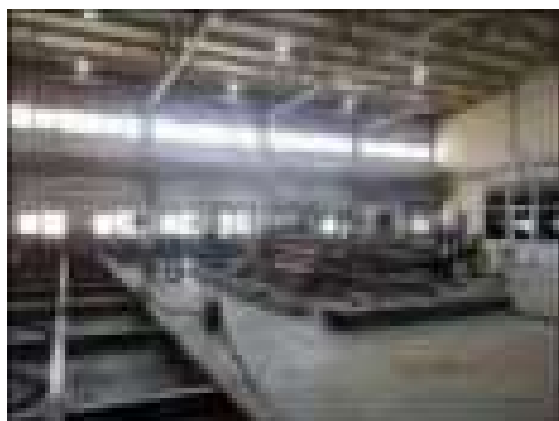




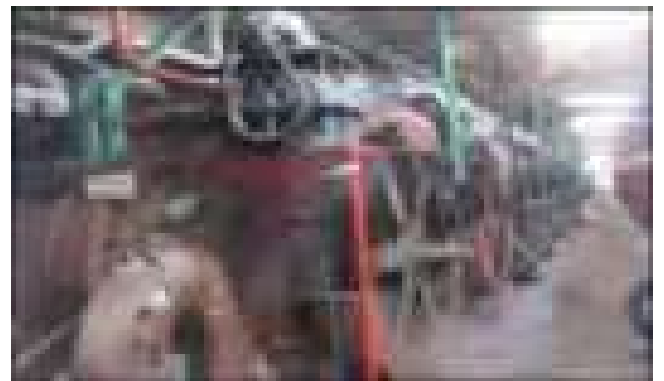


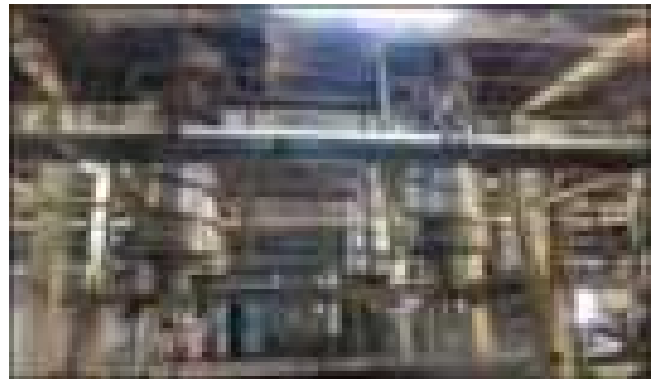


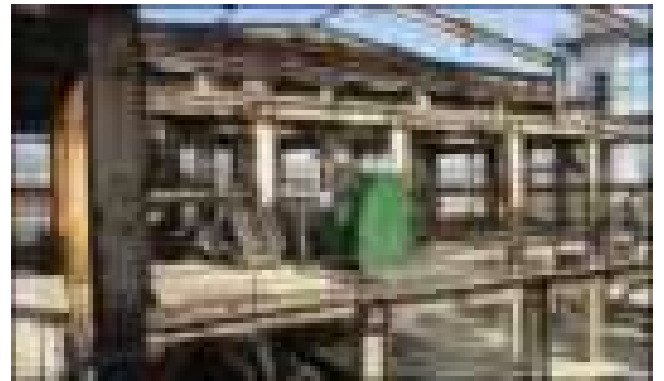
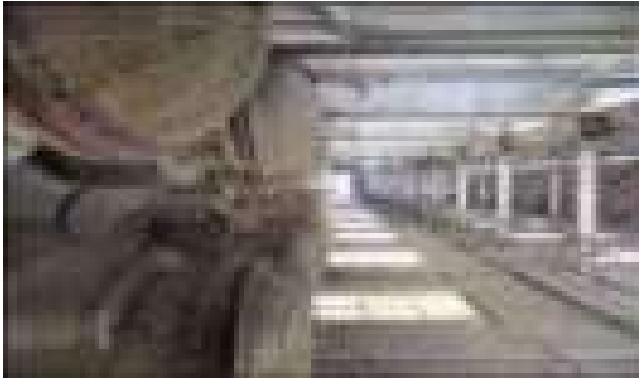


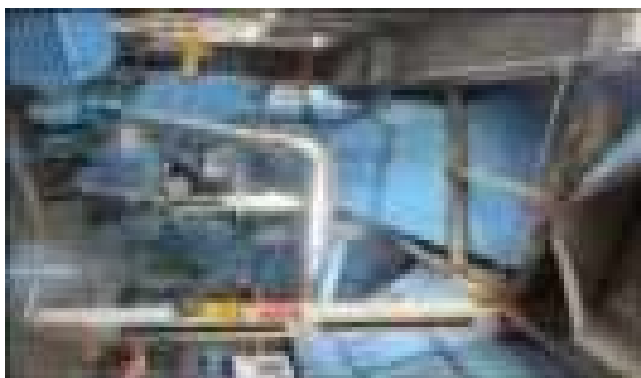
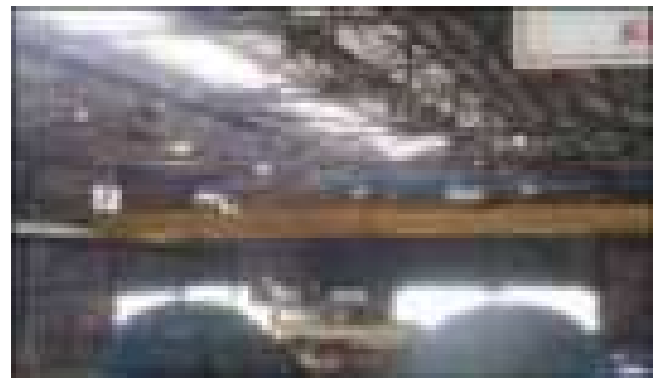
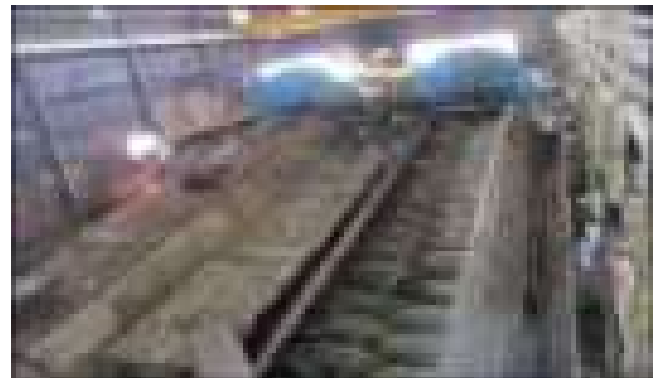


Turhal Fabrika





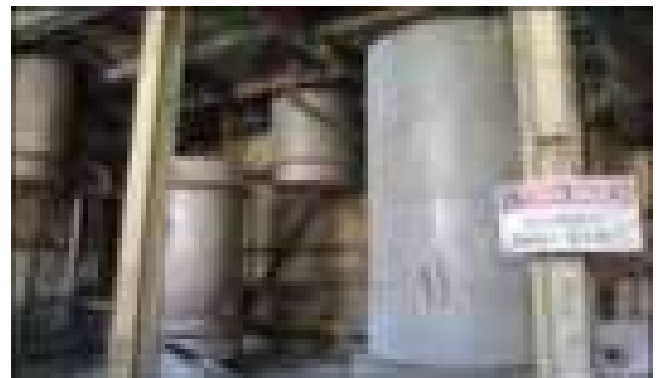


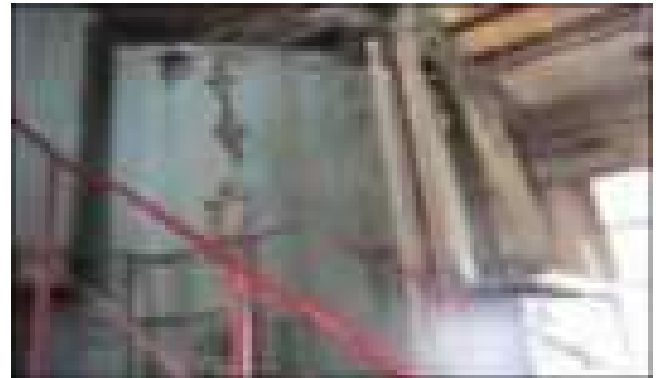




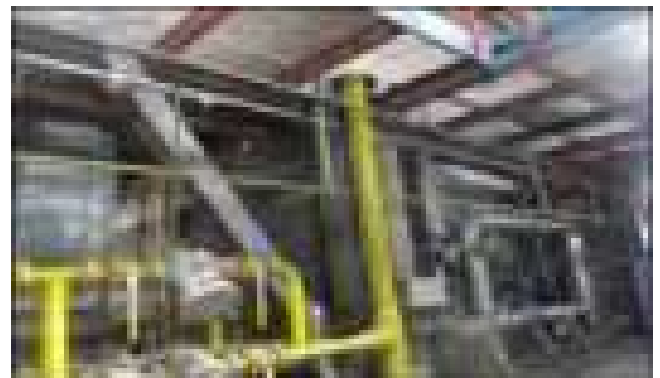
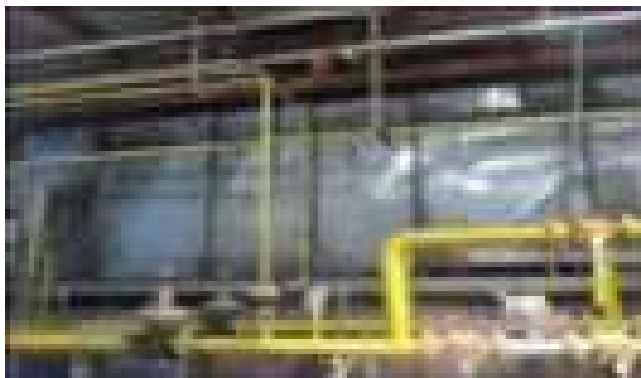


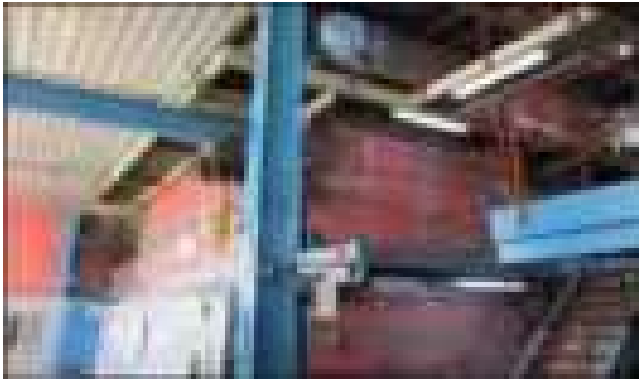






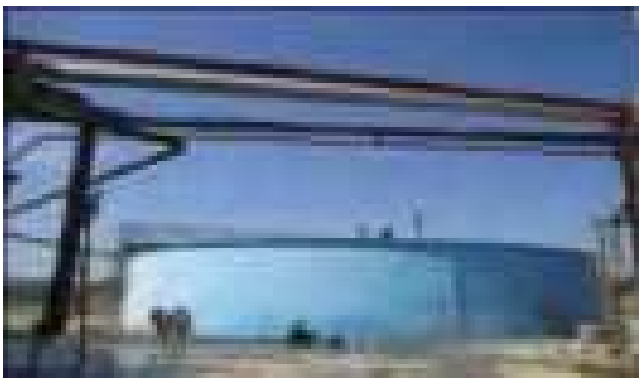


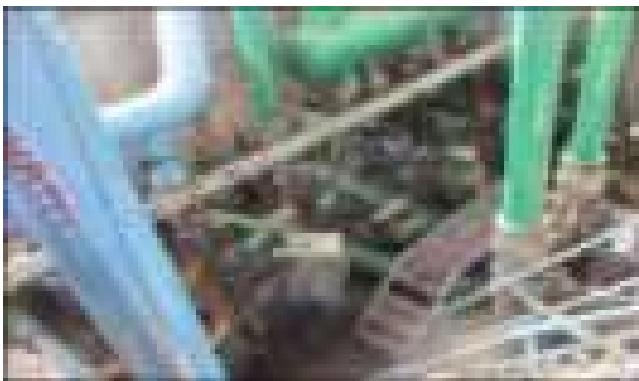


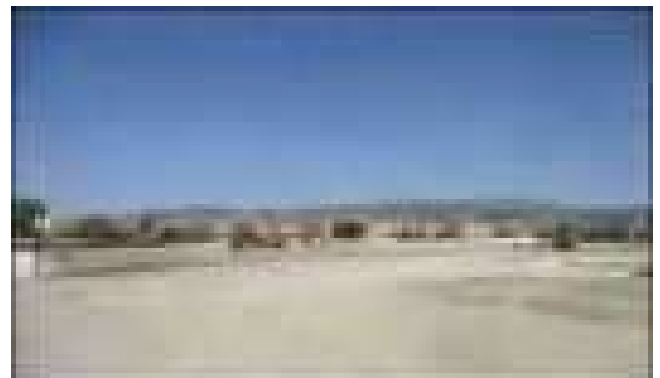




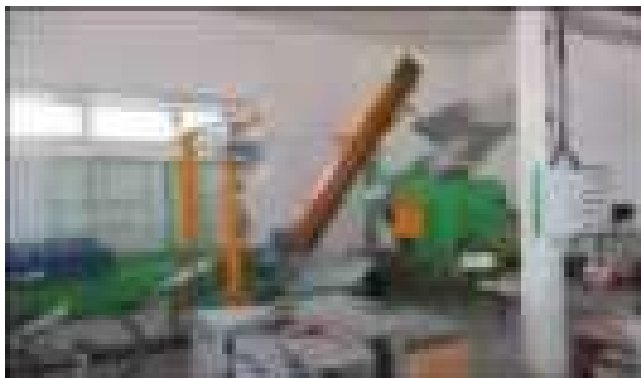




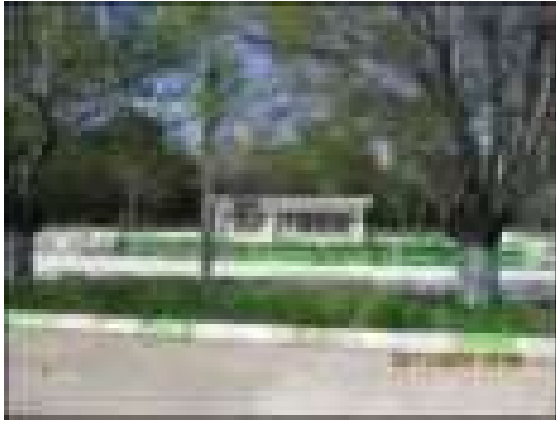


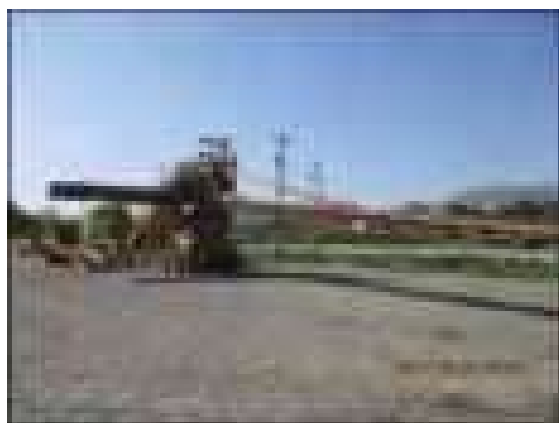
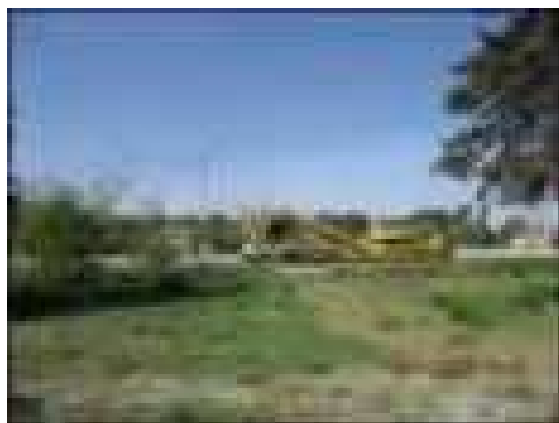
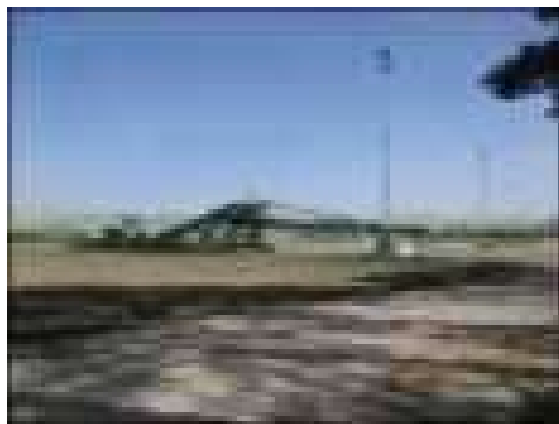


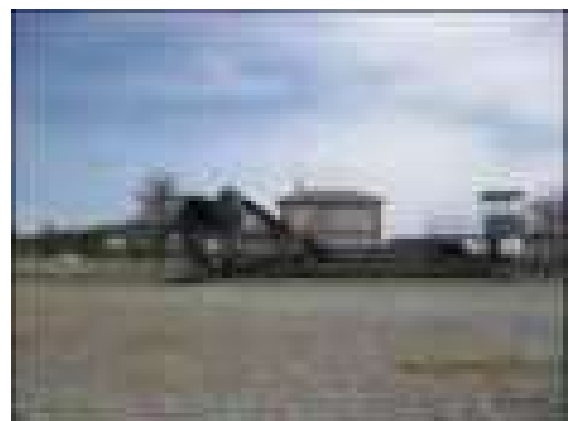


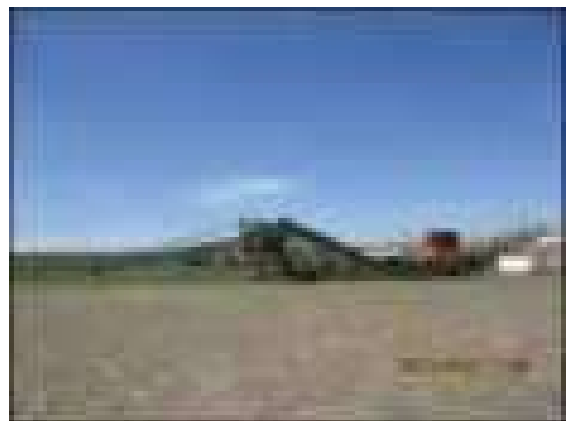
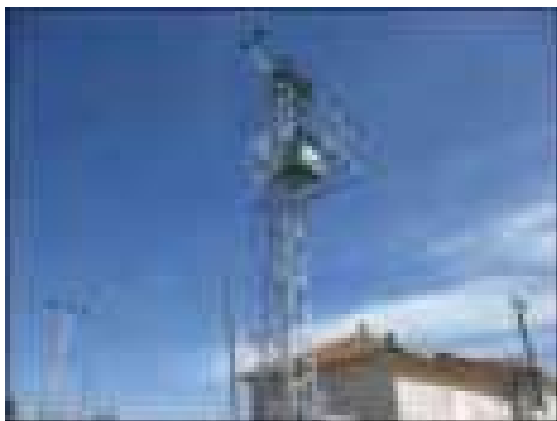
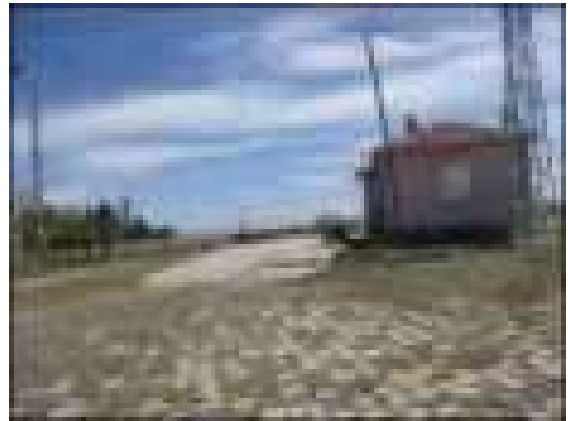


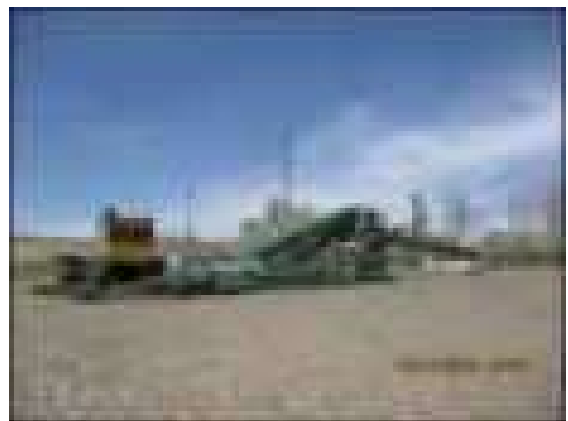
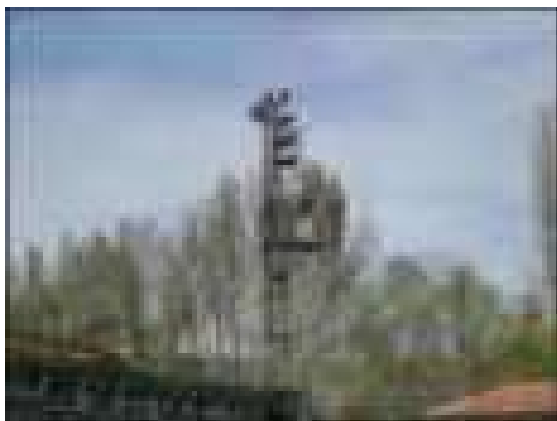
Kayseri Bölgeler

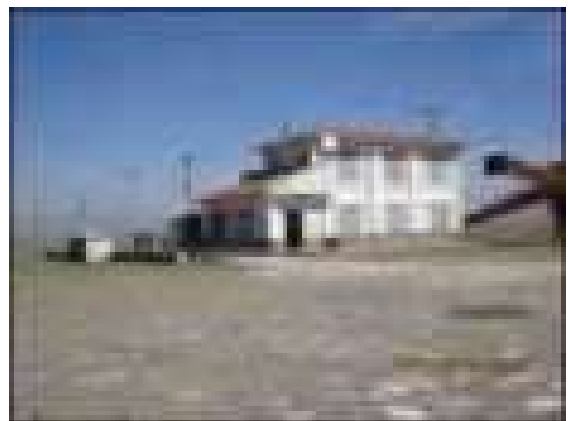
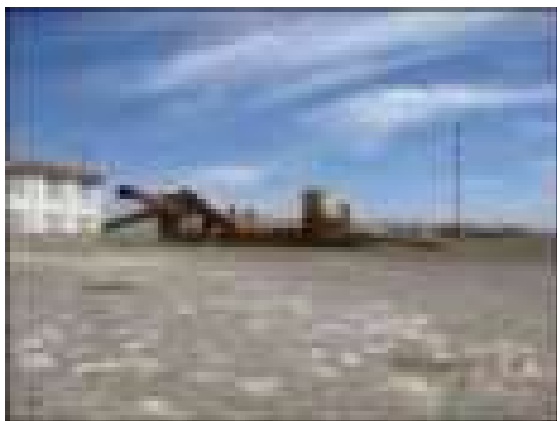
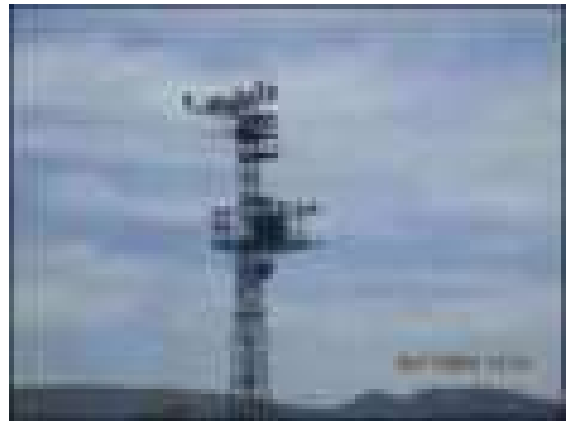




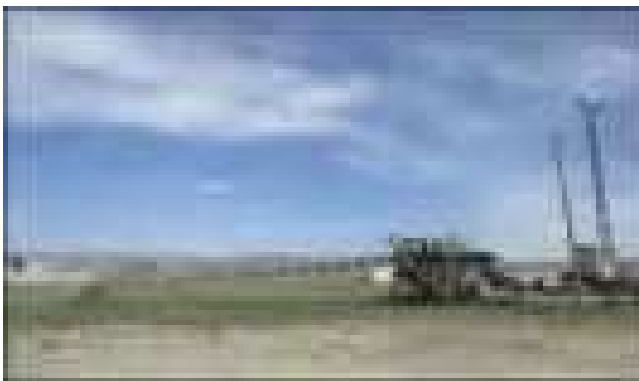


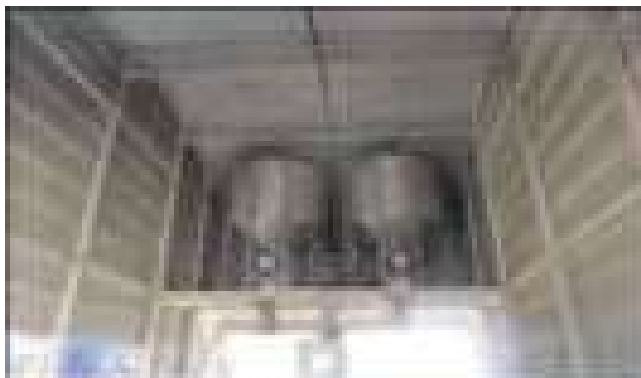




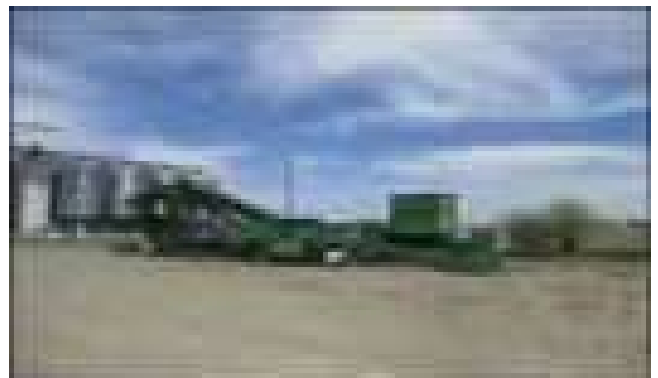
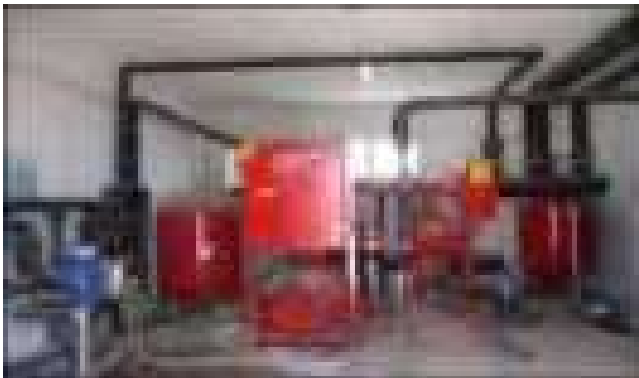










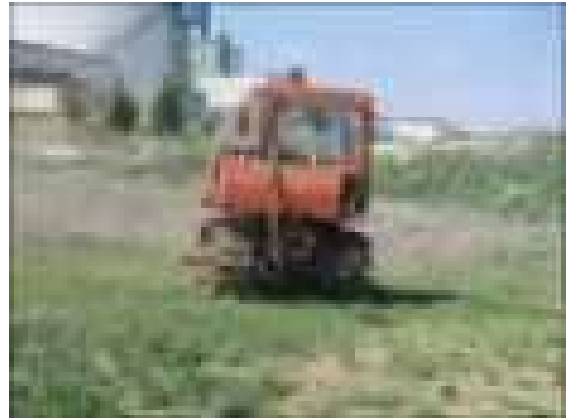




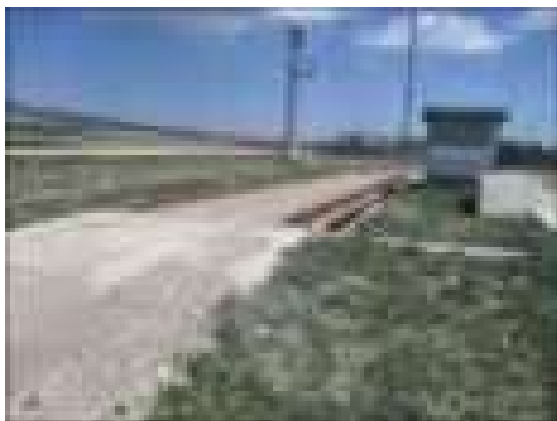
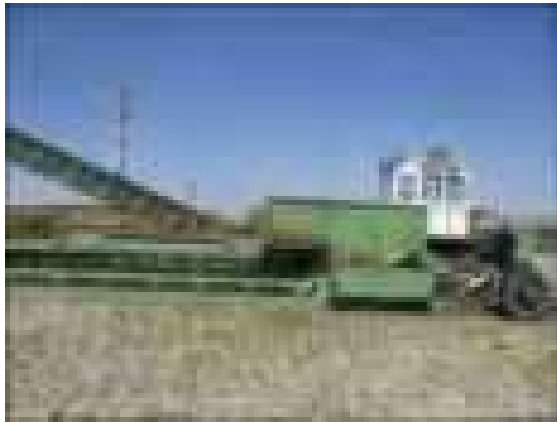




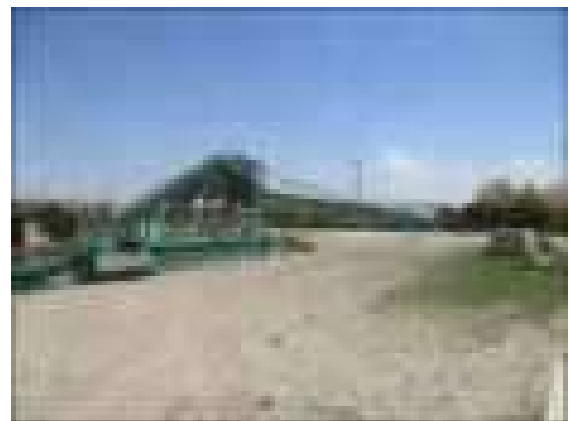
Boğazlıyan Bölgeler

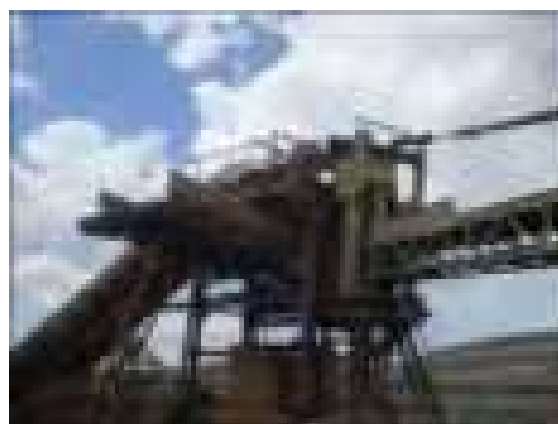
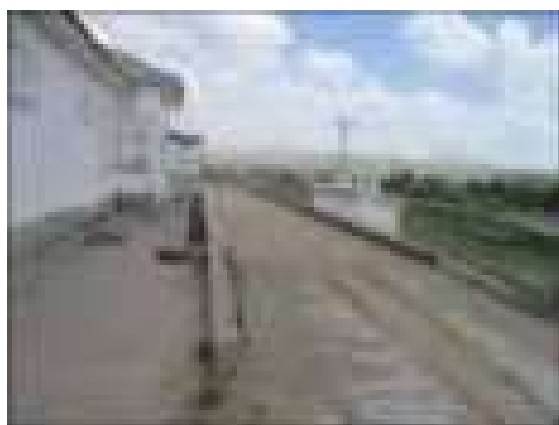


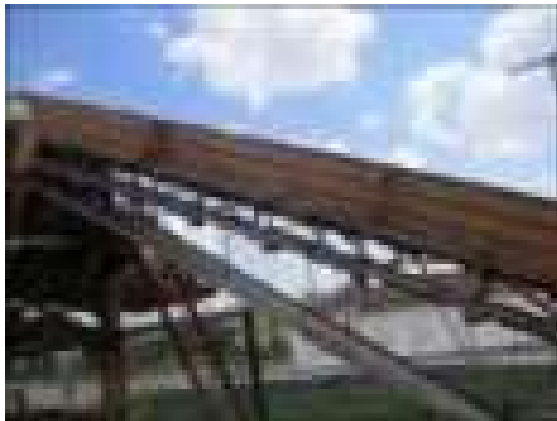


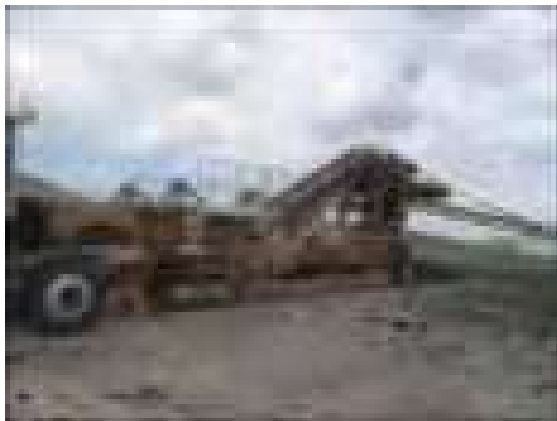


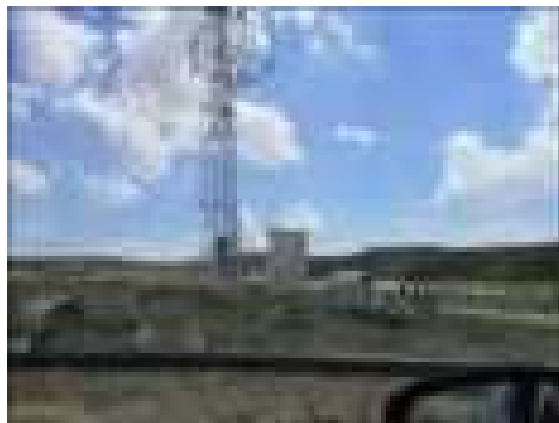


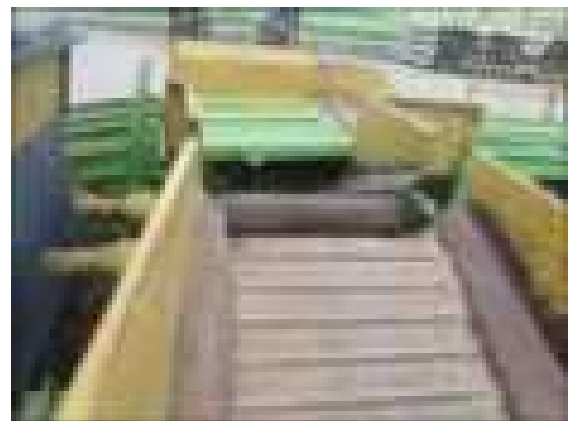


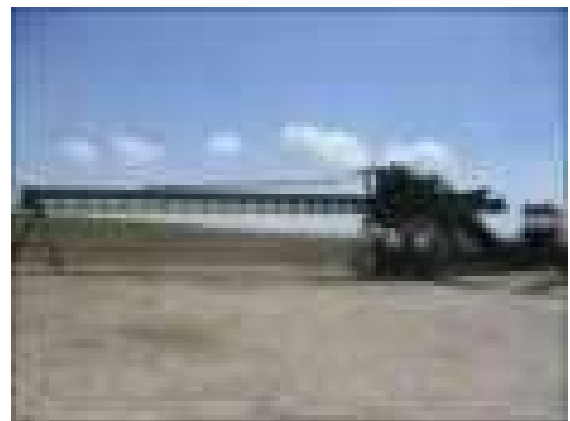


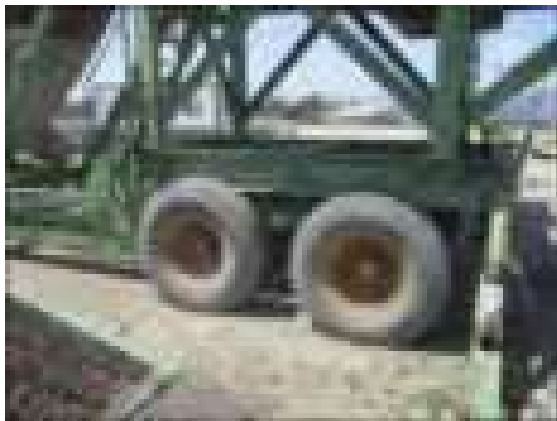








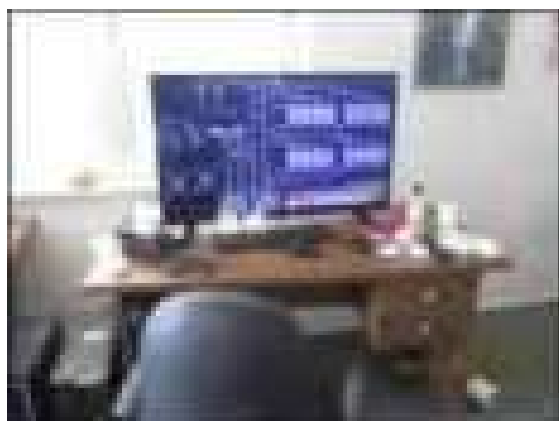
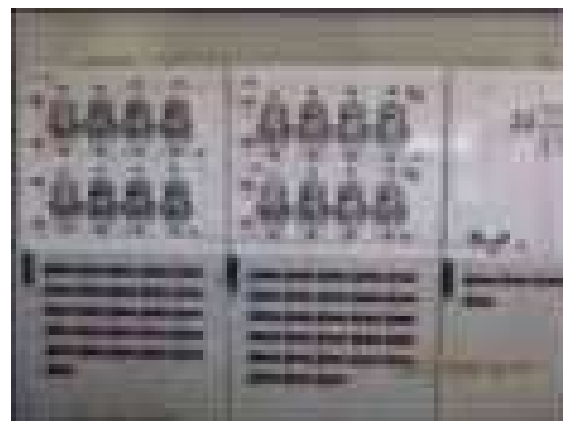
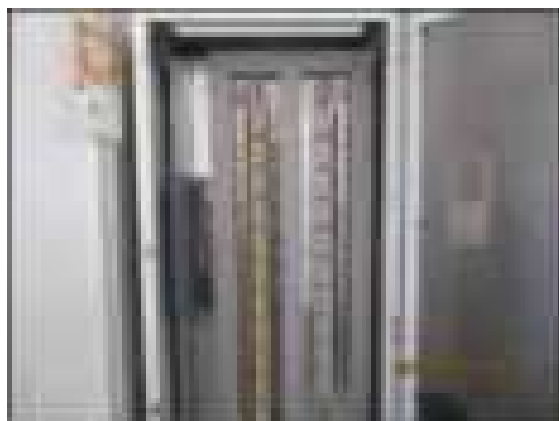


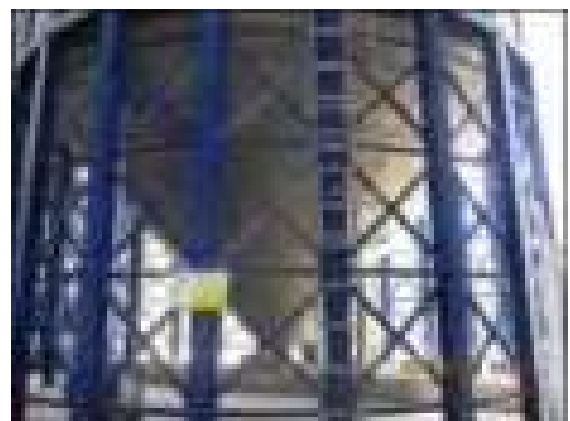
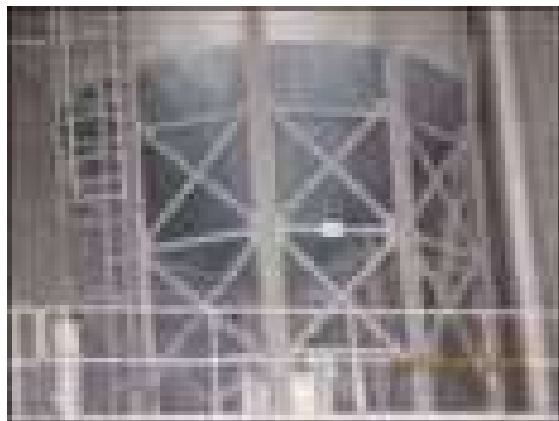
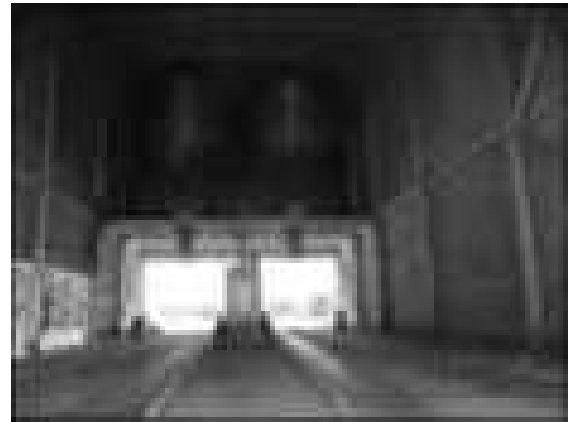


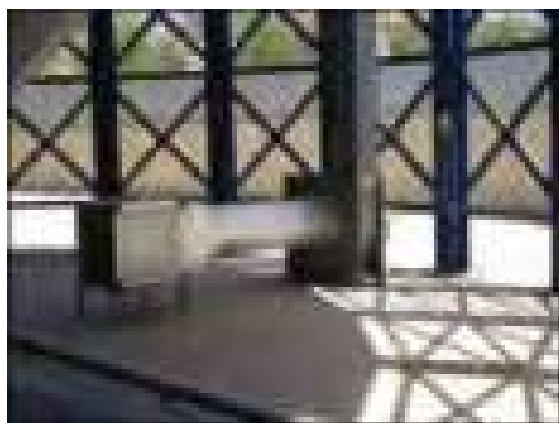
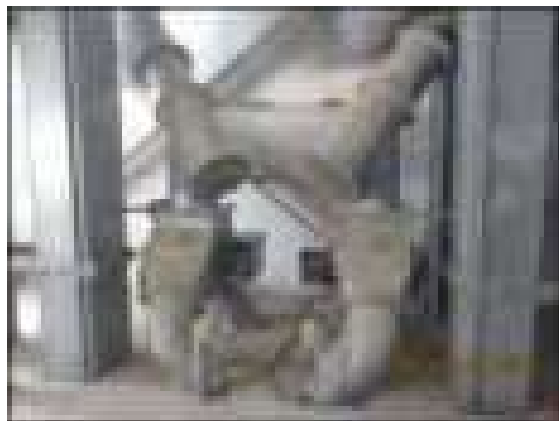


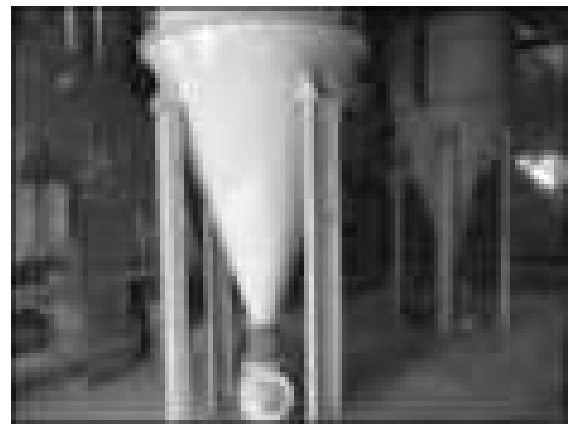
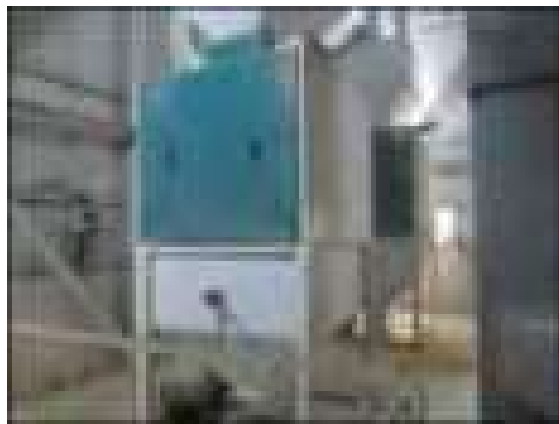
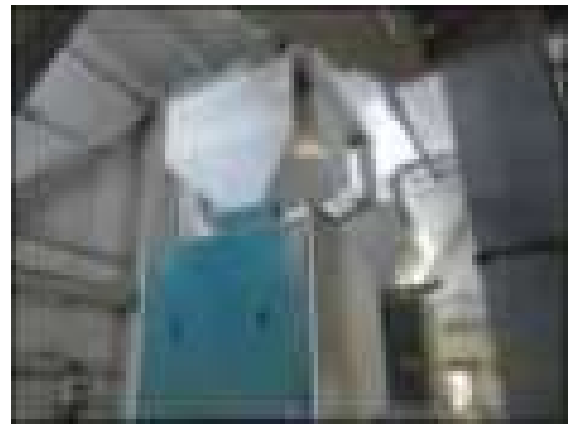
Develi Lidaş

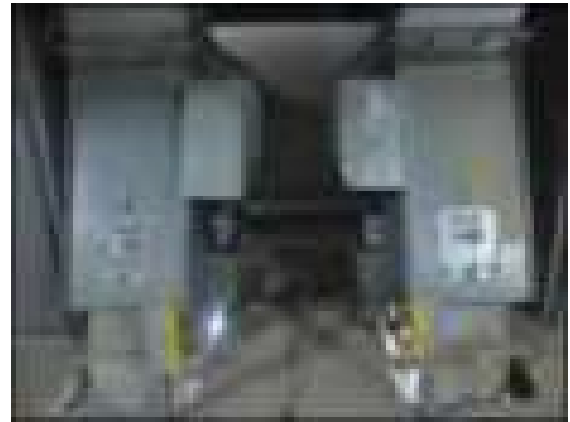


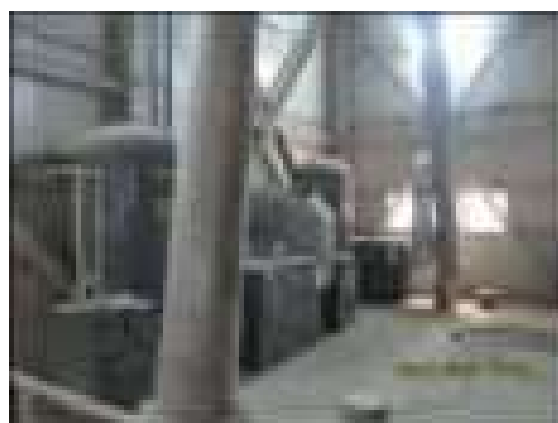
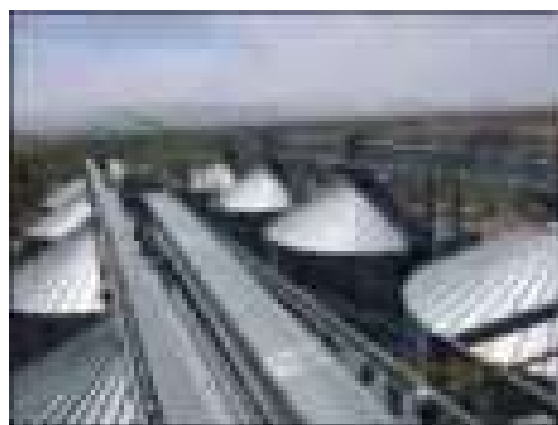
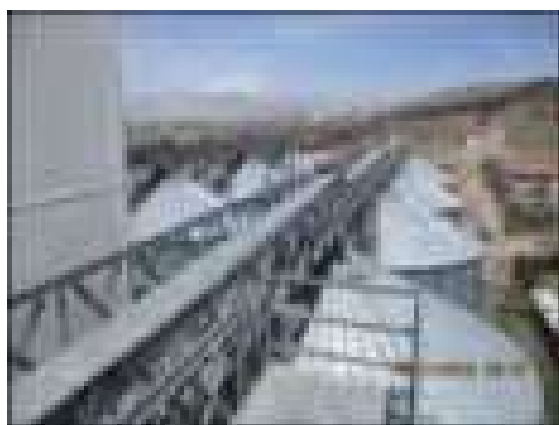








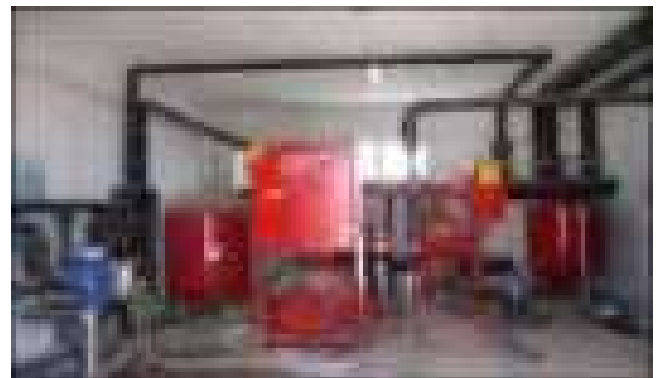






Şarkışla Lidaş



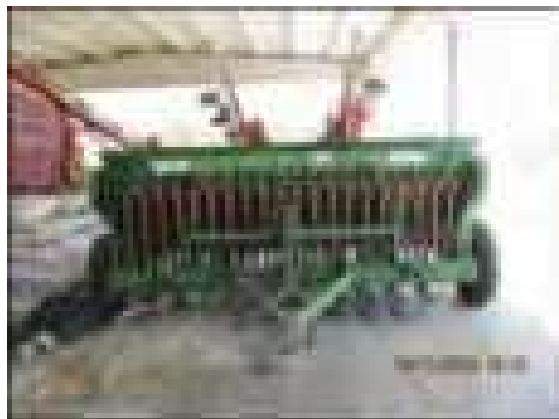


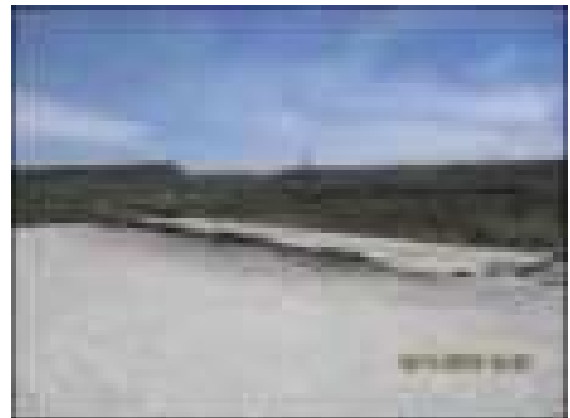
Gemerek Besi Çiftliği



Pazarören Besi Çiftliği

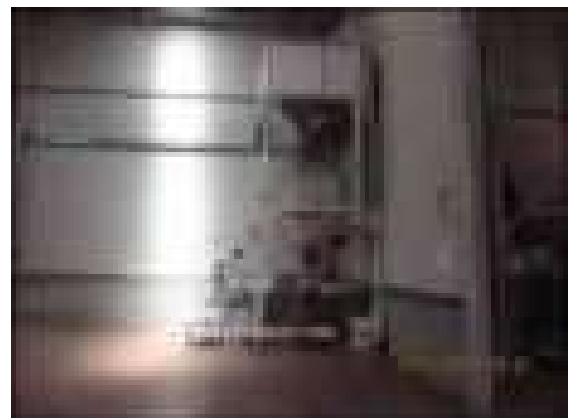
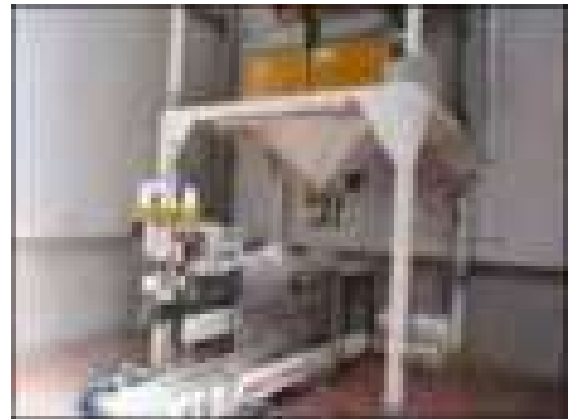
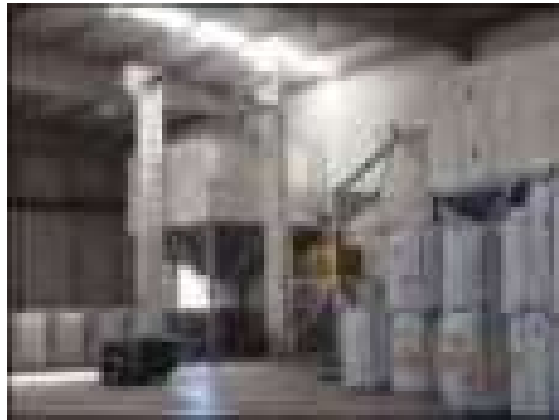


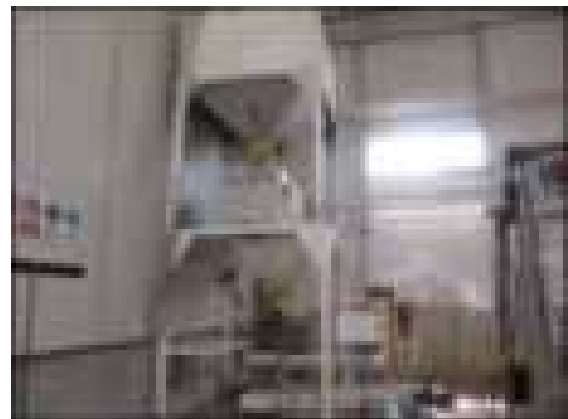
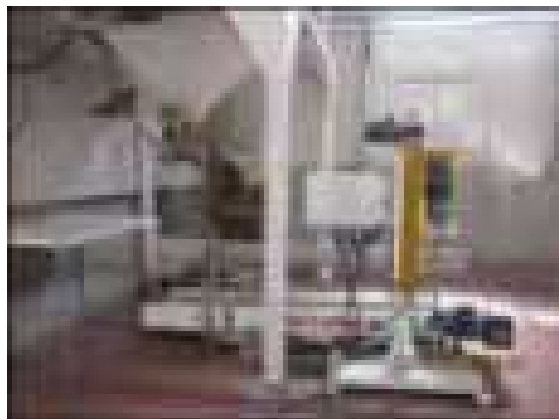
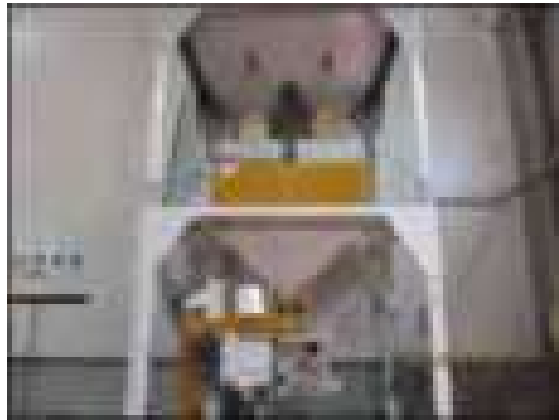




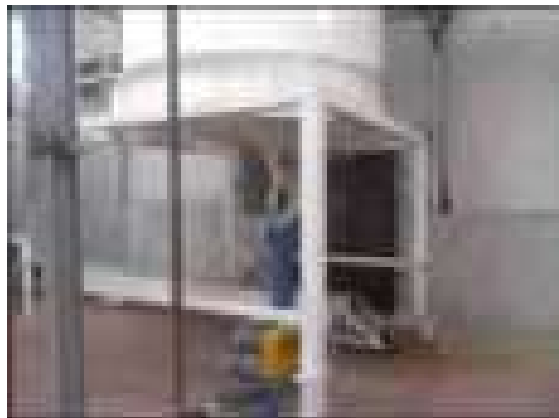
Pan Pazarlama

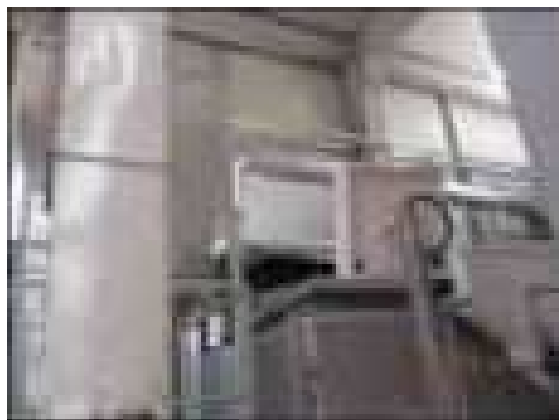


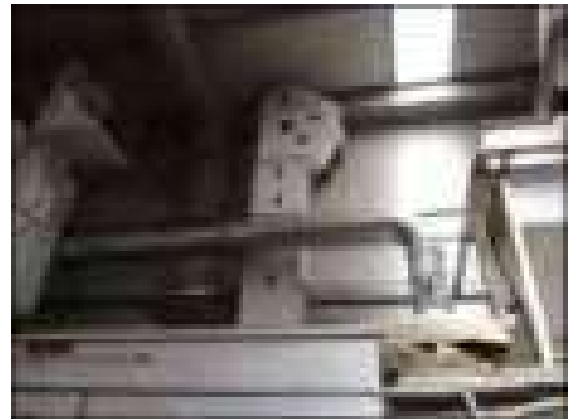
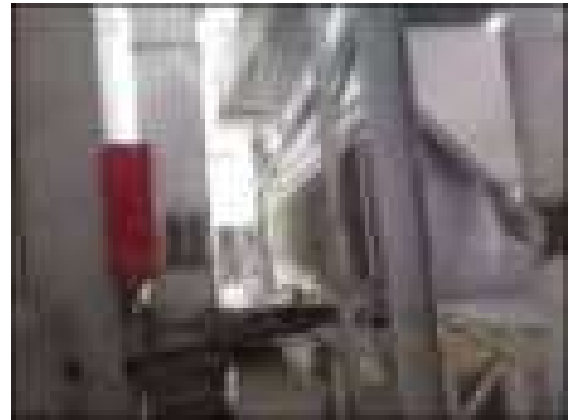




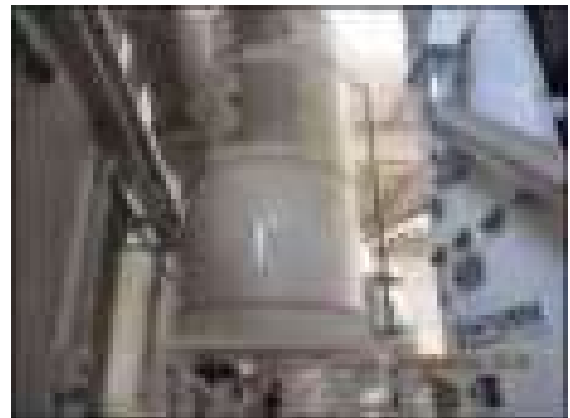
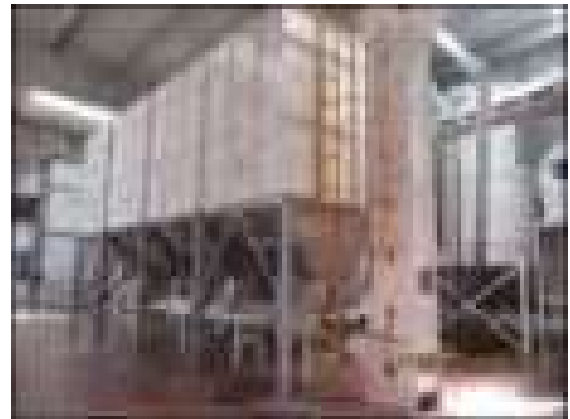
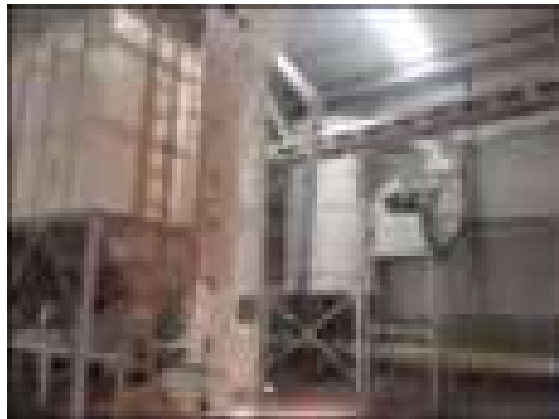
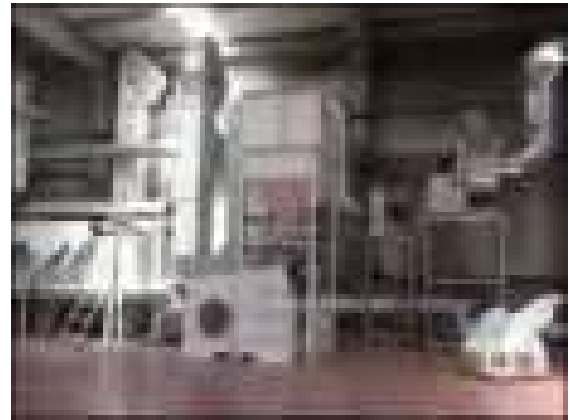




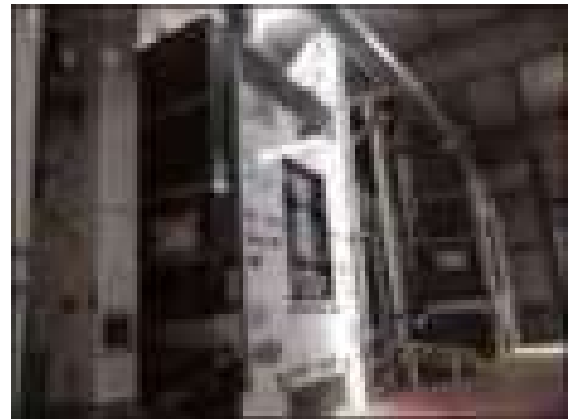


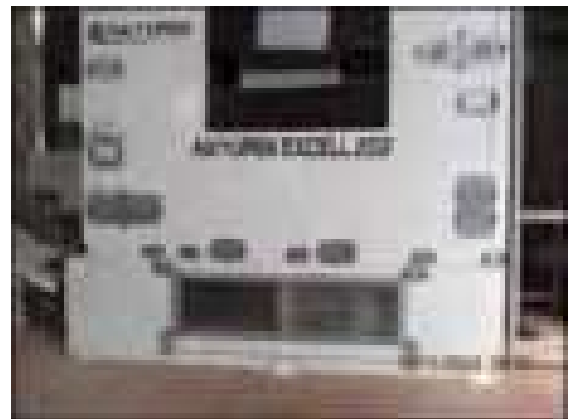
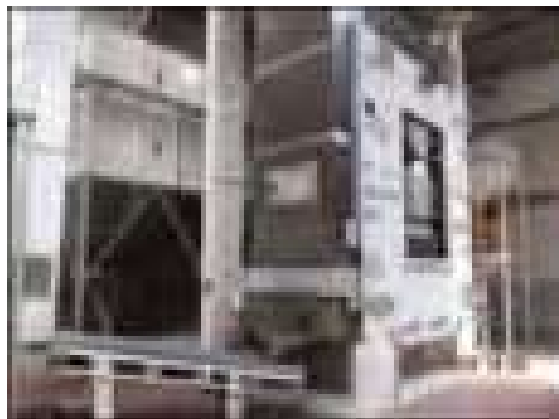


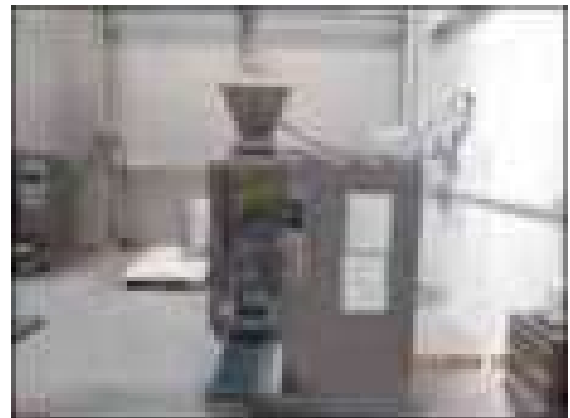
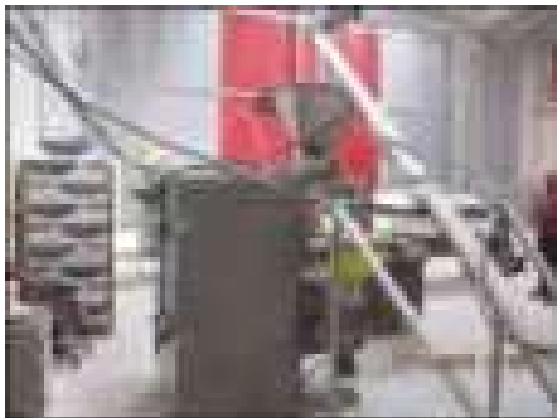
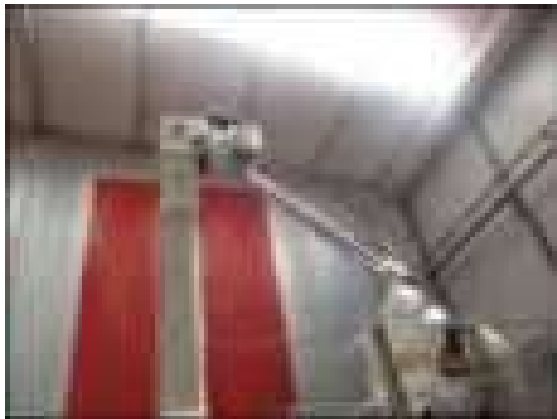




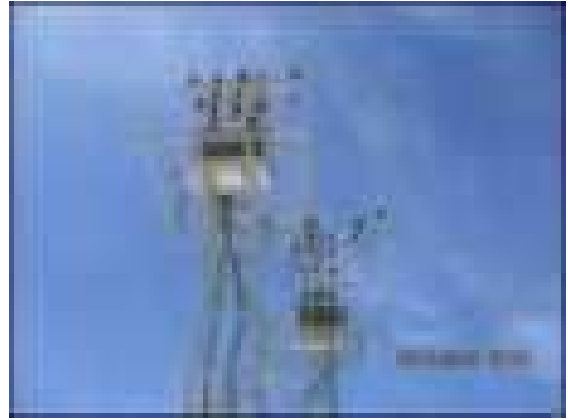


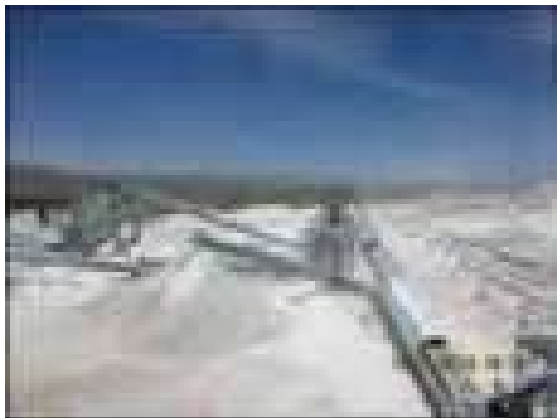
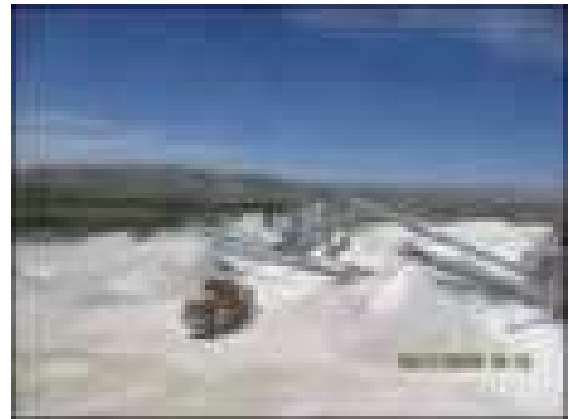






Taş Ocağı





Kayseri Fabrika

193

Copyright © 2004 John Wiley & Sons, Inc.

© 2005 The Authors
Journal compilation © 2005 Blackwell Publishing Ltd

© 2006 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 260: 455–462

[illegible][illegible]

Station Name	Date	Stationer's Name	Time	Location	Remarks
Station 1	10/10/10	John Doe	10:00	1000 ft	1000 ft
Station 2	10/10/10	John Doe	10:00	1000 ft	1000 ft
Station 3	10/10/10	John Doe	10:00	1000 ft	1000 ft
Station 4	10/10/10	John Doe	10:00	1000 ft	1000 ft
Station 5	10/10/10	John Doe	10:00	1000 ft	1000 ft
Station 6	10/10/10	John Doe	10:00	1000 ft	1000 ft
Station 7	10/10/10	John Doe	10:00	1000 ft	1000 ft
Station 8	10/10/10	John Doe	10:00	1000 ft	1000 ft

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

100

Sl. No.	Particulars	Rate	Quantity	Amount
1	1. Labour Charges	100	100	10000
2	2. Material	100	100	10000
3	3. Transport Charges	100	100	10000
4	4. Other Charges	100	100	10000
5	5. Total	100	100	10000
6	6. Total	100	100	10000
7	7. Total	100	100	10000
8	8. Total	100	100	10000
9	9. Total	100	100	10000
10	10. Total	100	100	10000
11	11. Total	100	100	10000
12	12. Total	100	100	10000
13	13. Total	100	100	10000
14	14. Total	100	100	10000
15	15. Total	100	100	10000
16	16. Total	100	100	10000
17	17. Total	100	100	10000
18	18. Total	100	100	10000
19	19. Total	100	100	10000
20	20. Total	100	100	10000
21	21. Total	100	100	10000
22	22. Total	100	100	10000
23	23. Total	100	100	10000
24	24. Total	100	100	10000
25	25. Total	100	100	10000
26	26. Total	100	100	10000
27	27. Total	100	100	10000
28	28. Total	100	100	10000
29	29. Total	100	100	10000
30	30. Total	100	100	10000
31	31. Total	100	100	10000
32	32. Total	100	100	10000
33	33. Total	100	100	10000
34	34. Total	100	100	10000
35	35. Total	100	100	10000
36	36. Total	100	100	10000
37	37. Total	100	100	10000
38	38. Total	100	100	10000
39	39. Total	100	100	10000
40	40. Total	100	100	10000
41	41. Total	100	100	10000
42	42. Total	100	100	10000
43	43. Total	100	100	10000
44	44. Total	100	100	10000
45	45. Total	100	100	10000
46	46. Total	100	100	10000
47	47. Total	100	100	10000
48	48. Total	100	100	10000
49	49. Total	100	100	10000
50	50. Total	100	100	10000
51	51. Total	100	100	10000
52	52. Total	100	100	10000
53	53. Total	100	100	10000
54	54. Total	100	100	10000
55	55. Total	100	100	10000
56	56. Total	100	100	10000
57	57. Total	100	100	10000
58	58. Total	100	100	10000
59	59. Total	100	100	10000
60	60. Total	100	100	10000
61	61. Total	100	100	10000
62	62. Total	100	100	10000
63	63. Total	100	100	10000
64	64. Total	100	100	10000
65	65. Total	100	100	10000
66	66. Total	100	100	10000
67	67. Total	100	100	10000
68	68. Total	100	100	10000
69	69. Total	100	100	10000
70	70. Total	100	100	10000
71	71. Total	100	100	10000
72	72. Total	100	100	10000
73	73. Total	100	100	10000
74	74. Total	100	100	10000
75	75. Total	100	100	10000
76	76. Total	100	100	10000
77	77. Total	100	100	10000
78	78. Total	100	100	10000
79	79. Total	100	100	10000
80	80. Total	100	100	10000
81	81. Total	100	100	10000
82	82. Total	100	100	10000
83	83. Total	100	100	10000
84	84. Total	100	100	10000
85	85. Total	100	100	10000
86	86. Total	100	100	10000
87	87. Total	100	100	10000
88	88. Total	100	100	10000
89	89. Total	100	100	10000
90	90. Total	100	100	10000
91	91. Total	100	100	10000
92	92. Total	100	100	10000
93	93. Total	100	100	10000
94	94. Total	100	100	10000
95	95. Total	100	100	10000
96	96. Total	100	100	10000
97	97. Total	100	100	10000
98	98. Total	100	100	10000
99	99. Total	100	100	10000
100	100. Total	100	100	10000

L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department - Budget Department			
L.A. City of Los Angeles - Finance Department -			

[illegible]

[illegible]

T.C. Sağlık Bakanlığı - Sağlık Bakanlığı Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğü

SAĞLIK HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İYİLEŞİM KURUMU

Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım gören Tüm Sağlık Hizmetleri Üst Kurul Kurulunda yer alan görevli personelin çalışmaları ile ilgili olarak aşağıdaki bilgileri bilgilerinize sunar. Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım görenlerin sayısı her 1 gün 1 saat için yaklaşık olarak 100 kg ve diğer 10 kişilik personelin olduğu tahmin edilmektedir. Günlük 24 saat ve 7 gün 24 saat için toplam miktar aşağıdaki gibidir.

$$100 \times 24 \times 7 = 16.800 \text{ kg/gün}$$

İyileşim Üst Kurul Kurulunda

$$\text{Kıyafet} \dots\dots\dots 10.000 \times 12 = 120.000 \text{ kg/yıl}$$

$$\text{Kıyafet (Hijyen)} \dots\dots\dots 10.000 \times 12 = 120.000 \text{ kg/yıl}$$

$$\text{Su + Aşık Su} \dots\dots\dots 10.000 \times 0,25 = 2.500 \text{ m}^3/yıl$$

$$\text{F.Y. Aşık Su} \dots\dots\dots 10.000 \times 0,25 = 2.500 \text{ kg/yıl}$$

İYİLEŞİM KURUMU

Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım gören Tüm Sağlık Hizmetleri Üst Kurul Kurulunda yer alan görevli personelin çalışmaları ile ilgili olarak aşağıdaki bilgileri bilgilerinize sunar. Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım görenlerin sayısı her 1 gün 1 saat için yaklaşık olarak 100 kg ve diğer 10 kişilik personelin olduğu tahmin edilmektedir. Günlük 24 saat ve 7 gün 24 saat için toplam miktar aşağıdaki gibidir.

$$100 \times 24 \times 7 = 16.800 \text{ kg/gün}$$

Tuzak Sağlık Kurumunda

$$\text{Kıyafet} \dots\dots\dots 4.000 \times 12 = 48.000 \text{ kg/yıl}$$

$$\text{Kıyafet (Hijyen)} \dots\dots\dots 4.000 \times 12 = 48.000 \text{ kg/yıl}$$

$$\text{Kıyafet (Hijyen)} \dots\dots\dots 4.000 \times 12 = 48.000 \text{ kg/yıl}$$

$$\text{Kıyafet (Hijyen)} \dots\dots\dots 4.000 \times 12 = 48.000 \text{ kg/yıl}$$

$$\text{Kıyafet (Hijyen)} \dots\dots\dots 4.000 \times 12 = 48.000 \text{ kg/yıl}$$

$$\text{Su + Aşık Su} \dots\dots\dots 4.000 \times 0,25 = 1.000 \text{ m}^3/yıl$$

$$\text{F.Y. Aşık Su} \dots\dots\dots 4.000 \times 0,25 = 1.000 \text{ kg/yıl}$$

İYİLEŞİM KURUMU İYİLEŞİM KURUMU

Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım gören Tüm Sağlık Hizmetleri Üst Kurul Kurulunda yer alan görevli personelin çalışmaları ile ilgili olarak aşağıdaki bilgileri bilgilerinize sunar. Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım görenlerin sayısı her 1 gün 1 saat için yaklaşık olarak 100 kg ve diğer 10 kişilik personelin olduğu tahmin edilmektedir. Günlük 24 saat ve 7 gün 24 saat için toplam miktar aşağıdaki gibidir.

Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım gören Tüm Sağlık Hizmetleri Üst Kurul Kurulunda yer alan görevli personelin çalışmaları ile ilgili olarak aşağıdaki bilgileri bilgilerinize sunar. Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım görenlerin sayısı her 1 gün 1 saat için yaklaşık olarak 100 kg ve diğer 10 kişilik personelin olduğu tahmin edilmektedir. Günlük 24 saat ve 7 gün 24 saat için toplam miktar aşağıdaki gibidir.

Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım gören Tüm Sağlık Hizmetleri Üst Kurul Kurulunda yer alan görevli personelin çalışmaları ile ilgili olarak aşağıdaki bilgileri bilgilerinize sunar. Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım görenlerin sayısı her 1 gün 1 saat için yaklaşık olarak 100 kg ve diğer 10 kişilik personelin olduğu tahmin edilmektedir. Günlük 24 saat ve 7 gün 24 saat için toplam miktar aşağıdaki gibidir.

Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım gören Tüm Sağlık Hizmetleri Üst Kurul Kurulunda yer alan görevli personelin çalışmaları ile ilgili olarak aşağıdaki bilgileri bilgilerinize sunar. Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım görenlerin sayısı her 1 gün 1 saat için yaklaşık olarak 100 kg ve diğer 10 kişilik personelin olduğu tahmin edilmektedir. Günlük 24 saat ve 7 gün 24 saat için toplam miktar aşağıdaki gibidir.

Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım gören Tüm Sağlık Hizmetleri Üst Kurul Kurulunda yer alan görevli personelin çalışmaları ile ilgili olarak aşağıdaki bilgileri bilgilerinize sunar. Tuzak Sağlık Kurumunda tedavi ve bakım görenlerin sayısı her 1 gün 1 saat için yaklaşık olarak 100 kg ve diğer 10 kişilik personelin olduğu tahmin edilmektedir. Günlük 24 saat ve 7 gün 24 saat için toplam miktar aşağıdaki gibidir.

KAYITLI KİMYA İZLENİ - Form (Revizyon: 01/2020) (Ticari Sektör)

KAYITLI KİMYA İZLENİ (Kİİ) FORMU

Bu belge, kimyasal maddelerin, ürünlerin ve/veya hizmetlerin kimyasal izleni bilgilerini, kimyasal izleni bilgilerini ve/veya kimyasal izleni bilgilerini içeren belge olarak kullanılmaktadır.

Bu belge, kimyasal maddelerin, ürünlerin ve/veya hizmetlerin kimyasal izleni bilgilerini, kimyasal izleni bilgilerini ve/veya kimyasal izleni bilgilerini içeren belge olarak kullanılmaktadır.

Bu belge, kimyasal maddelerin, ürünlerin ve/veya hizmetlerin kimyasal izleni bilgilerini, kimyasal izleni bilgilerini ve/veya kimyasal izleni bilgilerini içeren belge olarak kullanılmaktadır.

Bu belge, kimyasal maddelerin, ürünlerin ve/veya hizmetlerin kimyasal izleni bilgilerini, kimyasal izleni bilgilerini ve/veya kimyasal izleni bilgilerini içeren belge olarak kullanılmaktadır.

Kİİ Bilgi Formu (Kİİ Bilgi Formu) Formu: 1/1/2020 - 1/1/2020

Kİİ Bilgi Formu (Kİİ Bilgi Formu) Formu: 1/1/2020 - 1/1/2020

Kİİ Bilgi Formu (Kİİ Bilgi Formu) Formu: 1/1/2020 - 1/1/2020

Kİİ Bilgi Formu (Kİİ Bilgi Formu) Formu: 1/1/2020 - 1/1/2020

Kİİ Bilgi Formu (Kİİ Bilgi Formu)

Bu belge, kimyasal maddelerin, ürünlerin ve/veya hizmetlerin kimyasal izleni bilgilerini, kimyasal izleni bilgilerini ve/veya kimyasal izleni bilgilerini içeren belge olarak kullanılmaktadır.

Kİİ Bilgi Formu (Kİİ Bilgi Formu) Formu: 1/1/2020 - 1/1/2020

Kİİ Bilgi Formu (Kİİ Bilgi Formu) Formu: 1/1/2020 - 1/1/2020

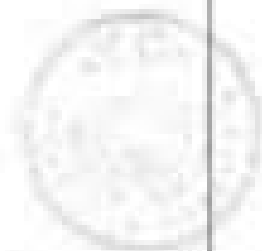
Kİİ Bilgi Formu (Kİİ Bilgi Formu) Formu: 1/1/2020 - 1/1/2020

Kİİ Bilgi Formu (Kİİ Bilgi Formu)

Kİİ Bilgi Formu (Kİİ Bilgi Formu) Formu: 1/1/2020 - 1/1/2020

Kİİ Bilgi Formu (Kİİ Bilgi Formu) Formu: 1/1/2020 - 1/1/2020

Kİİ Bilgi Formu (Kİİ Bilgi Formu) Formu: 1/1/2020 - 1/1/2020



[illegible]

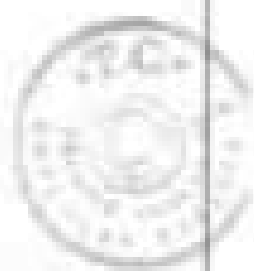
1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.

Week	Event	Location	Time	Notes
2011-12	Winter Carnival	St. John's, NL	Feb 1-5	Annual winter festival
	St. John's Marathon	St. John's, NL	Feb 6	Annual marathon
	St. John's Half Marathon	St. John's, NL	Feb 6	Annual half marathon
	St. John's Triathlon	St. John's, NL	Feb 6	Annual triathlon
	St. John's Cross Country	St. John's, NL	Feb 6	Annual cross country
	St. John's Ice Hockey	St. John's, NL	Feb 6	Annual ice hockey
	St. John's Basketball	St. John's, NL	Feb 6	Annual basketball
	St. John's Soccer	St. John's, NL	Feb 6	Annual soccer
	St. John's Tennis	St. John's, NL	Feb 6	Annual tennis
	St. John's Golf	St. John's, NL	Feb 6	Annual golf
2012-13	Winter Carnival	St. John's, NL	Feb 1-5	Annual winter festival
	St. John's Marathon	St. John's, NL	Feb 6	Annual marathon
	St. John's Half Marathon	St. John's, NL	Feb 6	Annual half marathon
	St. John's Triathlon	St. John's, NL	Feb 6	Annual triathlon
	St. John's Cross Country	St. John's, NL	Feb 6	Annual cross country
	St. John's Ice Hockey	St. John's, NL	Feb 6	Annual ice hockey
	St. John's Basketball	St. John's, NL	Feb 6	Annual basketball
	St. John's Soccer	St. John's, NL	Feb 6	Annual soccer
	St. John's Tennis	St. John's, NL	Feb 6	Annual tennis
	St. John's Golf	St. John's, NL	Feb 6	Annual golf



[illegible]

T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI GİZLİ VE KAMU GİZLİ BELGE T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI GİZLİ VE KAMU GİZLİ BELGE			
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI			
Adı Soyadı	T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI	Unvanı	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...
...	...	...	...

Yazma belgesi 19.04.2023 tarihinde 1911 sayılı belgeyle...

TABLE IV. QUANTUM ENTANGLEMENT. *Dependent on the choice of the initial state.*

WALTON

Documente legislative europene; publicarea în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene; evaluare de pagină; procedură; forum
multimedial;

Keywords: *elderly, family, aging, physical health, social health, and quality of life*

* Publications 4014 only (first volume to 1933) contain information (names, sex, age, etc.) of all "new" birds.

[illegible][illegible]

Portugal 2007-2008

[illegible]

Printed Name: ID Number: Date:

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

Yeni bir sayfa oluşturulmuştur. Tarih: 2023.05.12, Saat: 14:00:00
 Sayfa 1/1, Toplam Sayfa: 1

[illegible]

Journal of Management Inquiry 22(1) 3-14

Downloaded from <http://ajph.org/> by guest on September 11, 2015

Agency Code	Agency Name	Agency Address	Agency Phone	Agency Fax	Agency Email	Agency Website	Agency Type	Agency Status	Agency Notes
01-0000	01-0000	01-0000	01-0000	01-0000	01-0000	01-0000	01-0000	01-0000	01-0000
02-0000	02-0000	02-0000	02-0000	02-0000	02-0000	02-0000	02-0000	02-0000	02-0000
03-0000	03-0000	03-0000	03-0000	03-0000	03-0000	03-0000	03-0000	03-0000	03-0000
04-0000	04-0000	04-0000	04-0000	04-0000	04-0000	04-0000	04-0000	04-0000	04-0000
05-0000	05-0000	05-0000	05-0000	05-0000	05-0000	05-0000	05-0000	05-0000	05-0000
06-0000	06-0000	06-0000	06-0000	06-0000	06-0000	06-0000	06-0000	06-0000	06-0000
07-0000	07-0000	07-0000	07-0000	07-0000	07-0000	07-0000	07-0000	07-0000	07-0000
08-0000	08-0000	08-0000	08-0000	08-0000	08-0000	08-0000	08-0000	08-0000	08-0000
09-0000	09-0000	09-0000	09-0000	09-0000	09-0000	09-0000	09-0000	09-0000	09-0000
10-0000	10-0000	10-0000	10-0000	10-0000	10-0000	10-0000	10-0000	10-0000	10-0000
11-0000	11-0000	11-0000	11-0000	11-0000	11-0000	11-0000	11-0000	11-0000	11-0000
12-0000	12-0000	12-0000	12-0000	12-0000	12-0000	12-0000	12-0000	12-0000	12-0000
13-0000	13-0000	13-0000	13-0000	13-0000	13-0000	13-0000	13-0000	13-0000	13-0000
14-0000	14-0000	14-0000	14-0000	14-0000	14-0000	14-0000	14-0000	14-0000	14-0000
15-0000	15-0000	15-0000	15-0000	15-0000	15-0000	15-0000	15-0000	15-0000	15-0000
16-0000	16-0000	16-0000	16-0000	16-0000	16-0000	16-0000	16-0000	16-0000	16-0000
17-0000	17-0000	17-0000	17-0000	17-0000	17-0000	17-0000	17-0000	17-0000	17-0000
18-0000	18-0000	18-0000	18-0000	18-0000	18-0000	18-0000	18-0000	18-0000	18-0000
19-0000	19-0000	19-0000	19-0000	19-0000	19-0000	19-0000	19-0000	19-0000	19-0000
20-0000	20-0000	20-0000	20-0000	20-0000	20-0000	20-0000	20-0000	20-0000	20-0000
21-0000	21-0000	21-0000	21-0000	21-0000	21-0000	21-0000	21-0000	21-0000	21-0000
22-0000	22-0000	22-0000	22-0000	22-0000	22-0000	22-0000	22-0000	22-0000	22-0000
23-0000	23-0000	23-0000	23-0000	23-0000	23-0000	23-0000	23-0000	23-0000	23-0000
24-0000	24-0000	24-0000	24-0000	24-0000	24-0000	24-0000	24-0000	24-0000	24-0000
25-0000	25-0000	25-0000	25-0000	25-0000	25-0000	25-0000	25-0000	25-0000	25-0000
26-0000	26-0000	26-0000	26-0000	26-0000	26-0000	26-0000	26-0000	26-0000	26-0000
27-0000	27-0000	27-0000	27-0000	27-0000	27-0000	27-0000	27-0000	27-0000	27-0000
28-0000	28-0000	28-0000	28-0000	28-0000	28-0000	28-0000	28-0000	28-0000	28-0000
29-0000	29-0000	29-0000	29-0000	29-0000	29-0000	29-0000	29-0000	29-0000	29-0000
30-0000	30-0000	30-0000	30-0000	30-0000	30-0000	30-0000	30-0000	30-0000	30-0000
31-0000	31-0000	31-0000	31-0000	31-0000	31-0000	31-0000	31-0000	31-0000	31-0000
32-0000	32-0000	32-0000	32-0000	32-0000	32-0000	32-0000	32-0000	32-0000	32-0000
33-0000	33-0000	33-0000	33-0000	33-0000	33-0000	33-0000	33-0000	33-0000	33-0000
34-0000	34-0000	34-0000	34-0000	34-0000	34-0000	34-0000	34-0000	34-0000	34-0000
35-0000	35-0000	35-0000	35-0000	35-0000	35-0000	35-0000	35-0000	35-0000	35-0000
36-0000	36-0000	36-0000	36-0000	36-0000	36-0000	36-0000	36-0000	36-0000	36-0000
37-0000	37-0000	37-0000	37-0000	37-0000	37-0000	37-0000	37-0000	37-0000	37-0000
38-0000	38-0000	38-0000	38-0000	38-0000	38-0000	38-0000	38-0000	38-0000	38-0000
39-0000	39-0000	39-0000	39-0000	39-0000	39-0000	39-0000	39-0000	39-0000	39-0000
40-0000	40-0000	40-0000	40-0000	40-0000	40-0000	40-0000	40-0000	40-0000	40-0000
41-0000	41-0000	41-0000	41-0000	41-0000	41-0000	41-0000	41-0000	41-0000	41-0000
42-0000	42-0000	42-0000	42-0000	42-0000	42-0000	42-0000	42-0000	42-0000	42-0000
43-0000	43-0000	43-0000	43-0000	43-0000	43-0000	43-0000	43-0000	43-0000	43-0000
44-0000	44-0000	44-0000	44-0000	44-0000	44-0000	44-0000	44-0000	44-0000	44-0000
45-0000	45-0000	45-0000	45-0000	45-0000	45-0000	45-0000	45-0000	45-0000	45-0000
46-0000	46-0000	46-0000	46-0000	46-0000	46-0000	46-0000	46-0000	46-0000	46-0000
47-0000	47-0000	47-0000	47-0000	47-0000	47-0000	47-0000	47-0000	47-0000	47-0000
48-0000	48-0000	48-0000	48-0000	48-0000	48-0000	48-0000	48-0000	48-0000	48-0000
49-0000	49-0000	49-0000	49-0000	49-0000	49-0000	49-0000	49-0000	49-0000	49-0000
50-0000	50-0000	50-0000	50-0000	50-0000	50-0000	50-0000	50-0000	50-0000	50-0000
51-0000	51-0000	51-0000	51-0000	51-0000	51-0000	51-0000	51-0000	51-0000	51-0000
52-0000	52-0000	52-0000	52-0000	52-0000	52-0000	52-0000	52-0000	52-0000	52-0000
53-0000	53-0000	53-0000	53-0000	53-0000	53-0000	53-0000	53-0000	53-0000	53-0000
54-0000	54-0000	54-0000	54-0000	54-0000	54-0000	54-0000	54-0000	54-0000	54-0000
55-0000	55-0000	55-0000	55-0000	55-0000	55-0000	55-0000	55-0000	55-0000	55-0000
56-0000	56-0000	56-0000	56-0000	56-0000	56-0000	56-0000	56-0000	56-0000	56-0000
57-0000	57-0000	57-0000	57-0000	57-0000	57-0000	57-0000	57-0000	57-0000	57-0000
58-0000	58-0000	58-0000	58-0000	58-0000	58-0000	58-0000	58-0000	58-0000	58-0000
59-0000	59-0000	59-0000	59-0000	59-0000	59-0000	59-0000	59-0000	59-0000	59-0000
60-0000	60-0000	60-0000	60-0000	60-0000	60-0000	60-0000	60-0000	60-0000	60-0000
61-0000	61-0000	61-0000	61-0000	61-0000	61-0000	61-0000	61-0000	61-0000	61-0000
62-0000	62-0000	62-0000	62-0000	62-0000	62-0000	62-0000	62-0000	62-0000	62-0000
63-0000	63-0000	63-0000	63-0000	63-0000	63-0000	63-0000	63-0000	63-0000	63-0000
64-0000	64-0000	64-0000	64-0000	64-0000	64-0000	64-0000	64-0000	64-0000	64-0000
65-0000	65-0000	65-0000	65-0000	65-0000	65-0000	65-0000	65-0000	65-0000	65-0000
66-0000	66-0000	66-0000	66-0000	66-0000	66-0000	66-0000	66-0000	66-0000	66-0000
67-0000	67-0000	67-0000	67-0000	67-0000	67-0000	67-0000	67-0000	67-0000	67-0000
68-0000	68-0000	68-0000	68-0000	68-0000	68-0000	68-0000	68-0000	68-0000	68-0000
69-0000	69-0000	69-0000	69-0000	69-0000	69-0000	69-0000	69-0000	69-0000	69-0000
70-0000	70-0000	70-0000	70-0000	70-0000	70-0000	70-0000	70-0000	70-0000	70-0000
71-0000	71-0000	71-0000	71-0000	71-0000	71-0000	71-0000	71-0000	71-0000	71-0000
72-0000	72-0000	72-0000	72-0000	72-0000	72-0000	72-0000	72-0000	72-0000	72-0000
73-0000	73-0000	73-0000	73-0000	73-0000	73-0000	73-0000	73-0000	73-0000	73-0000
74-0000	74-0000	74-0000	74-0000	74-0000	74-0000	74-0000	74-0000	74-0000	74-0000
75-0000	75-0000	75-0000	75-0000	75-0000	75-0000	75-0000	75-0000	75-0000	75-0000
76-0000	76-0000	76-0000	76-0000	76-0000	76-0000	76-0000	76-0000	76-0000	76-0000
77-0000	77-0000	77-0000	77-0000	77-0000	77-0000	77-0000	77-0000	77-0000	77-0000
78-0000	78-0000	78-0000	78-0000	78-0000	78-0000	78-0000	78-0000	78-0000	78-0000
79-0000	79-0000	79-0000	79-0000	79-0000	79-0000	79-0000	79-0000	79-0000	79-0000
80-0000	80-0000	80-0000	80-0000	80-0000	80-0000	80-0000	80-0000	80-0000	80-0000
81-0000	81-0000	81-0000	81-0000	81-0000	81-0000	81-0000	81-0000	81-0000	81-0000
82-0000	82-0000	82-0000	82-0000	82-0000	82-0000	82-0000	82-0000	82-0000	82-0000
83-0000	83-0000	83-0000	83-0000	83-0000	83-0000	83-0000	83-0000	83-0000	83-0000
84-0000	84-0000	84-0000	84-0000	84-0000	84-0000	84-0000	84-0000	84-0000	84-0000
85-0000	85-0000	85-0000	85-0000	85-0000	85-0000	85-0000	85-0000	85-0000	85-0000
86-0000	86-0000	86-0000	86-0000	86-0000	86-0000	86-0000	86-0000	86-0000	86-0000
87-0000	87-0000	87-0000	87-0000	87-0000	87-0000	87-0000	87-0000	87-0000	87-0000
88-0000	88-0000	88-0000	88-0000	88-0000	88-0000	88-0000	88-0000	88-0000	88-0000
89-0000	89-0000	89-0000	89-0000	89-0000	89-0000	89-0000	89-0000	89-0000	89-0000
90-0000	90-0000	90-0000	90-0000	90-0000	90-0000	90-0000	90-0000	90-0000	90-0000
91-0000	91-0000	91-0000	91-0000	91-0000	91-0000	91-0000	91-0000	91-0000	91-0000
92-0000	92-0000	92-0000	92-0000	92-0000	92-0000	92-0000	92-0000	92-0000	92-0000
93-0000	93-0000	93-0000	93-0000	93-0000	93-0000	93-0000	93-0000	93-0000	93-0000
94-0000	94-0000	94-0000	94-0000	94-0000	94-0000	94-0000	94-0000	94-0000	94-0000
95-0000	95-0000	95-0000	95-0000	95-0000	95-0000	95-0000	95-0000	95-0000	95-0000
96-0000	96-0000	96-0000	96-0000	96-0000	96-0000	96-0000	96-0000	96-0000	96-0000
97-0000	97-0000	97-0000	97-0000	97-0000	97-0000	97-0000	97-0000	97-0000	97-0000
98-0000	98-0000	98-0000	98-0000	98-0000	98-0000	98-0000	98-0000	98-0000	98-0000
99-0000	99-0000	99-0000	99-0000	99-0000	99-0000	99-0000	99-0000	99-0000	99-0000
00-0000	00-0000	00-0							

© 2006 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 260: 495–503

Year	Model	Price	Value
2000	2000 Ford Focus	10,000	10,000
2001	2001 Ford Focus	12,000	12,000
2002	2002 Ford Focus	14,000	14,000
2003	2003 Ford Focus	16,000	16,000
2004	2004 Ford Focus	18,000	18,000
2005	2005 Ford Focus	20,000	20,000
2006	2006 Ford Focus	22,000	22,000
2007	2007 Ford Focus	24,000	24,000
2008	2008 Ford Focus	26,000	26,000
2009	2009 Ford Focus	28,000	28,000
2010	2010 Ford Focus	30,000	30,000
2011	2011 Ford Focus	32,000	32,000
2012	2012 Ford Focus	34,000	34,000
2013	2013 Ford Focus	36,000	36,000
2014	2014 Ford Focus	38,000	38,000
2015	2015 Ford Focus	40,000	40,000
2016	2016 Ford Focus	42,000	42,000
2017	2017 Ford Focus	44,000	44,000
2018	2018 Ford Focus	46,000	46,000
2019	2019 Ford Focus	48,000	48,000
2020	2020 Ford Focus	50,000	50,000

100

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26



T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI GÜVENLİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÜVENLİK İZLEME VE KONTROL BÜYÜKLERİ			
Adı Soyadı	Yeni Adı Soyadı	Doğum Yılı	Doğum Yeri
Adı Soyadı	Yeni Adı Soyadı	Doğum Yılı	Doğum Yeri
Adı Soyadı	Yeni Adı Soyadı	Doğum Yılı	Doğum Yeri
Adı Soyadı	Yeni Adı Soyadı	Doğum Yılı	Doğum Yeri



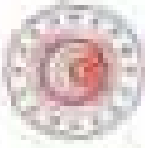
T.C. İçişleri Bakanlığı Güvenlik Genel Müdürlüğü, Güvenlik İzleme ve Kontrol Büyükleri, Sayı: 123456789, Tarih: 12.03.2024

[illegible]

Account Name	Transfer Method/Date (or Period, if Transfer Auto)	Amount	Balance
01-01-71	Bank Transfer	100	1,000.00
01-01-72	Bank Transfer	100	900.00
01-01-73	Bank Transfer	100	800.00
01-01-74	Bank Transfer	100	700.00
01-01-75	Bank Transfer	100	600.00
01-01-76	Bank Transfer	100	500.00
01-01-77	Bank Transfer	100	400.00
01-01-78	Bank Transfer	100	300.00
01-01-79	Bank Transfer	100	200.00
01-01-80	Bank Transfer	100	100.00
01-01-81	Bank Transfer	100	0.00
01-01-82	Bank Transfer	100	100.00
01-01-83	Bank Transfer	100	200.00
01-01-84	Bank Transfer	100	300.00
01-01-85	Bank Transfer	100	400.00
01-01-86	Bank Transfer	100	500.00
01-01-87	Bank Transfer	100	600.00
01-01-88	Bank Transfer	100	700.00
01-01-89	Bank Transfer	100	800.00
01-01-90	Bank Transfer	100	900.00
01-01-91	Bank Transfer	100	1,000.00
01-01-92	Bank Transfer	100	1,100.00
01-01-93	Bank Transfer	100	1,200.00
01-01-94	Bank Transfer	100	1,300.00
01-01-95	Bank Transfer	100	1,400.00
01-01-96	Bank Transfer	100	1,500.00
01-01-97	Bank Transfer	100	1,600.00
01-01-98	Bank Transfer	100	1,700.00
01-01-99	Bank Transfer	100	1,800.00
01-02-00	Bank Transfer	100	1,900.00
01-02-01	Bank Transfer	100	2,000.00
01-02-02	Bank Transfer	100	2,100.00
01-02-03	Bank Transfer	100	2,200.00
01-02-04	Bank Transfer	100	2,300.00
01-02-05	Bank Transfer	100	2,400.00
01-02-06	Bank Transfer	100	2,500.00
01-02-07	Bank Transfer	100	2,600.00
01-02-08	Bank Transfer	100	2,700.00
01-02-09	Bank Transfer	100	2,800.00
01-02-10	Bank Transfer	100	2,900.00
01-02-11	Bank Transfer	100	3,000.00
01-02-12	Bank Transfer	100	3,100.00
01-02-13	Bank Transfer	100	3,200.00
01-02-14	Bank Transfer	100	3,300.00
01-02-15	Bank Transfer	100	3,400.00
01-02-16	Bank Transfer	100	3,500.00
01-02-17	Bank Transfer	100	3,600.00
01-02-18	Bank Transfer	100	3,700.00
01-02-19	Bank Transfer	100	3,800.00
01-02-20	Bank Transfer	100	3,900.00
01-02-21	Bank Transfer	100	4,000.00
01-02-22	Bank Transfer	100	4,100.00
01-02-23	Bank Transfer	100	4,200.00
01-02-24	Bank Transfer	100	4,300.00
01-02-25	Bank Transfer	100	4,400.00
01-02-26	Bank Transfer	100	4,500.00
01-02-27	Bank Transfer	100	4,600.00
01-02-28	Bank Transfer	100	4,700.00
01-02-29	Bank Transfer	100	4,800.00
01-02-30	Bank Transfer	100	4,900.00
01-03-01	Bank Transfer	100	5,000.00

[illegible]

Ek 4: Lisanslı Depoculuk Faaliyet Belgesi

	
T.C. TİCARET BAKANLIĞI İç Ticaret Genel Müdürlüğü	
LİSANSLI DEPOCULUK FAALİYET BELGESİ	
KAYSERİ ŞEKER TARIM ÜRÜNLERİ LİSANSLI DEPOCULUK ANONİM ŞİRKETİ	
Faaliyet izninin verildiği tarihten itibaren depoculuk faaliyetiyle ilgili olarak ŞİRKETİNİN TİCARET GİDERİMLERİNE İZİN VERİLMİŞTİR. KAYITLI DEPOCULUK FAALİYETİNE İZİN VERİLMİŞTİR.	
	
İzin Verilen Faaliyetler	İzin Verilen Ürünler
1. Depoculuk Faaliyeti	1. Şeker
2. Depoculuk Faaliyeti	2. Şeker
3. Depoculuk Faaliyeti	3. Şeker
4. Depoculuk Faaliyeti	4. Şeker
5. Depoculuk Faaliyeti	5. Şeker
6. Depoculuk Faaliyeti	6. Şeker
7. Depoculuk Faaliyeti	7. Şeker
8. Depoculuk Faaliyeti	8. Şeker
9. Depoculuk Faaliyeti	9. Şeker
10. Depoculuk Faaliyeti	10. Şeker
11. Depoculuk Faaliyeti	11. Şeker
12. Depoculuk Faaliyeti	12. Şeker
13. Depoculuk Faaliyeti	13. Şeker
14. Depoculuk Faaliyeti	14. Şeker
15. Depoculuk Faaliyeti	15. Şeker
16. Depoculuk Faaliyeti	16. Şeker
17. Depoculuk Faaliyeti	17. Şeker
18. Depoculuk Faaliyeti	18. Şeker
19. Depoculuk Faaliyeti	19. Şeker
20. Depoculuk Faaliyeti	20. Şeker
21. Depoculuk Faaliyeti	21. Şeker
22. Depoculuk Faaliyeti	22. Şeker
23. Depoculuk Faaliyeti	23. Şeker
24. Depoculuk Faaliyeti	24. Şeker
25. Depoculuk Faaliyeti	25. Şeker
26. Depoculuk Faaliyeti	26. Şeker
27. Depoculuk Faaliyeti	27. Şeker
28. Depoculuk Faaliyeti	28. Şeker
29. Depoculuk Faaliyeti	29. Şeker
30. Depoculuk Faaliyeti	30. Şeker
31. Depoculuk Faaliyeti	31. Şeker
32. Depoculuk Faaliyeti	32. Şeker
33. Depoculuk Faaliyeti	33. Şeker
34. Depoculuk Faaliyeti	34. Şeker
35. Depoculuk Faaliyeti	35. Şeker
36. Depoculuk Faaliyeti	36. Şeker
37. Depoculuk Faaliyeti	37. Şeker
38. Depoculuk Faaliyeti	38. Şeker
39. Depoculuk Faaliyeti	39. Şeker
40. Depoculuk Faaliyeti	40. Şeker
41. Depoculuk Faaliyeti	41. Şeker
42. Depoculuk Faaliyeti	42. Şeker
43. Depoculuk Faaliyeti	43. Şeker
44. Depoculuk Faaliyeti	44. Şeker
45. Depoculuk Faaliyeti	45. Şeker
46. Depoculuk Faaliyeti	46. Şeker
47. Depoculuk Faaliyeti	47. Şeker
48. Depoculuk Faaliyeti	48. Şeker
49. Depoculuk Faaliyeti	49. Şeker
50. Depoculuk Faaliyeti	50. Şeker
51. Depoculuk Faaliyeti	51. Şeker
52. Depoculuk Faaliyeti	52. Şeker
53. Depoculuk Faaliyeti	53. Şeker
54. Depoculuk Faaliyeti	54. Şeker
55. Depoculuk Faaliyeti	55. Şeker
56. Depoculuk Faaliyeti	56. Şeker
57. Depoculuk Faaliyeti	57. Şeker
58. Depoculuk Faaliyeti	58. Şeker
59. Depoculuk Faaliyeti	59. Şeker
60. Depoculuk Faaliyeti	60. Şeker
61. Depoculuk Faaliyeti	61. Şeker
62. Depoculuk Faaliyeti	62. Şeker
63. Depoculuk Faaliyeti	63. Şeker
64. Depoculuk Faaliyeti	64. Şeker
65. Depoculuk Faaliyeti	65. Şeker
66. Depoculuk Faaliyeti	66. Şeker
67. Depoculuk Faaliyeti	67. Şeker
68. Depoculuk Faaliyeti	68. Şeker
69. Depoculuk Faaliyeti	69. Şeker
70. Depoculuk Faaliyeti	70. Şeker
71. Depoculuk Faaliyeti	71. Şeker
72. Depoculuk Faaliyeti	72. Şeker
73. Depoculuk Faaliyeti	73. Şeker
74. Depoculuk Faaliyeti	74. Şeker
75. Depoculuk Faaliyeti	75. Şeker
76. Depoculuk Faaliyeti	76. Şeker
77. Depoculuk Faaliyeti	77. Şeker
78. Depoculuk Faaliyeti	78. Şeker
79. Depoculuk Faaliyeti	79. Şeker
80. Depoculuk Faaliyeti	80. Şeker
81. Depoculuk Faaliyeti	81. Şeker
82. Depoculuk Faaliyeti	82. Şeker
83. Depoculuk Faaliyeti	83. Şeker
84. Depoculuk Faaliyeti	84. Şeker
85. Depoculuk Faaliyeti	85. Şeker
86. Depoculuk Faaliyeti	86. Şeker
87. Depoculuk Faaliyeti	87. Şeker
88. Depoculuk Faaliyeti	88. Şeker
89. Depoculuk Faaliyeti	89. Şeker
90. Depoculuk Faaliyeti	90. Şeker
91. Depoculuk Faaliyeti	91. Şeker
92. Depoculuk Faaliyeti	92. Şeker
93. Depoculuk Faaliyeti	93. Şeker
94. Depoculuk Faaliyeti	94. Şeker
95. Depoculuk Faaliyeti	95. Şeker
96. Depoculuk Faaliyeti	96. Şeker
97. Depoculuk Faaliyeti	97. Şeker
98. Depoculuk Faaliyeti	98. Şeker
99. Depoculuk Faaliyeti	99. Şeker
100. Depoculuk Faaliyeti	100. Şeker

Ek 5: Yıpranma Tabloları

YIPRANMA MAKİNE 5				YIPRANMA MAKİNE 10			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %	MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2022	0,4	0,400	0,600	2022	0,3	0,300	0,700
2021	0,13	0,530	0,470	2021	0,067	0,367	0,633
2020	0,13	0,660	0,340	2020	0,067	0,434	0,566
2019	0,13	0,790	0,210	2019	0,067	0,501	0,499
2018	0,13	0,920	0,080	2018	0,067	0,568	0,432
2017	0,13	1,050	0,080	2017	0,067	0,635	0,365
2016	0,13	1,180	0,080	2016	0,067	0,702	0,298
2015	0,13	1,310	0,080	2015	0,067	0,769	0,231
2014	0,13	1,440	0,080	2014	0,067	0,836	0,164
2013	0,13	1,570	0,080	2013	0,067	0,903	0,100
2012	0,13	1,700	0,080	2012	0,067	0,970	0,100
2011	0,13	1,830	0,080	2011	0,067	1,037	0,100
2010	0,13	1,960	0,080	2010	0,067	1,104	0,100
2009	0,13	2,090	0,080	2009	0,067	1,171	0,100
2008	0,13	2,220	0,080	2008	0,067	1,238	0,100
2007	0,13	2,350	0,080	2007	0,067	1,305	0,100
2006	0,13	2,480	0,080	2006	0,067	1,372	0,100
2005	0,13	2,610	0,080	2005	0,067	1,439	0,100
2004	0,13	2,740	0,080	2004	0,067	1,506	0,100
2003	0,13	2,870	0,080	2003	0,067	1,573	0,100
2002	0,13	3,000	0,080	2002	0,067	1,640	0,100
2001	0,13	3,130	0,080	2001	0,067	1,707	0,100
2000	0,13	3,260	0,080	2000	0,067	1,774	0,100
1999	0,13	3,390	0,080	1999	0,067	1,841	0,100
1998	0,13	3,520	0,080	1998	0,067	1,908	0,100
1997	0,13	3,650	0,080	1997	0,067	1,975	0,100
1996	0,13	3,780	0,080	1996	0,067	2,042	0,100
1995	0,13	3,910	0,080	1995	0,067	2,109	0,100
1994	0,13	4,040	0,080	1994	0,067	2,176	0,100
1993	0,13	4,170	0,080	1993	0,067	2,243	0,100

YIPRANMA MAKİNE 15				YIPRANMA MAKİNE 20			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %	MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2022	0,25	0,250	0,750	2022	0,2	0,200	0,800
2021	0,043	0,293	0,707	2021	0,032	0,232	0,768
2020	0,043	0,336	0,664	2020	0,032	0,264	0,736
2019	0,043	0,379	0,621	2019	0,032	0,296	0,704
2018	0,043	0,422	0,578	2018	0,032	0,328	0,672
2017	0,043	0,465	0,535	2017	0,032	0,360	0,640
2016	0,043	0,508	0,492	2016	0,032	0,392	0,608
2015	0,043	0,551	0,449	2015	0,032	0,424	0,576
2014	0,043	0,594	0,406	2014	0,032	0,456	0,544
2013	0,043	0,637	0,363	2013	0,032	0,488	0,512
2012	0,043	0,680	0,320	2012	0,032	0,520	0,480
2011	0,043	0,723	0,277	2011	0,032	0,552	0,448
2010	0,043	0,766	0,234	2010	0,032	0,584	0,416
2009	0,043	0,809	0,191	2009	0,032	0,616	0,384
2008	0,043	0,852	0,150	2008	0,032	0,648	0,352
2007	0,043	0,895	0,150	2007	0,032	0,680	0,320
2006	0,043	0,938	0,150	2006	0,032	0,712	0,288
2005	0,043	0,981	0,150	2005	0,032	0,744	0,256
2004	0,043	1,024	0,150	2004	0,032	0,776	0,224
2003	0,043	1,067	0,150	2003	0,032	0,808	0,200
2002	0,043	1,110	0,150	2002	0,032	0,840	0,200
2001	0,043	1,153	0,150	2001	0,032	0,872	0,200
2000	0,043	1,196	0,150	2000	0,032	0,904	0,200
1999	0,043	1,239	0,150	1999	0,032	0,936	0,200
1998	0,043	1,282	0,150	1998	0,032	0,968	0,200
1997	0,043	1,325	0,150	1997	0,032	1,000	0,200
1996	0,043	1,368	0,150	1996	0,032	1,032	0,200
1995	0,043	1,411	0,150	1995	0,032	1,064	0,200
1994	0,043	1,454	0,150	1994	0,032	1,096	0,200
1993	0,043	1,497	0,150	1993	0,032	1,128	0,200

YIPRANMA MAKİNE 25				YIPRANMA MAKİNE 30			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %	MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2022	0,15	0,150	0,850	2022	0,12	0,120	0,880
2021	0,025	0,175	0,825	2021	0,02	0,140	0,860
2020	0,025	0,200	0,800	2020	0,02	0,160	0,840
2019	0,025	0,225	0,775	2019	0,02	0,180	0,820
2018	0,025	0,250	0,750	2018	0,02	0,200	0,800
2017	0,025	0,275	0,725	2017	0,02	0,220	0,780
2016	0,025	0,300	0,700	2016	0,02	0,240	0,760
2015	0,025	0,325	0,675	2015	0,02	0,260	0,740
2014	0,025	0,350	0,650	2014	0,02	0,280	0,720
2013	0,025	0,375	0,625	2013	0,02	0,300	0,700
2012	0,025	0,400	0,600	2012	0,02	0,320	0,680
2011	0,025	0,425	0,575	2011	0,02	0,340	0,660
2010	0,025	0,450	0,550	2010	0,02	0,360	0,640
2009	0,025	0,475	0,525	2009	0,02	0,380	0,620
2008	0,025	0,500	0,500	2008	0,02	0,400	0,600
2007	0,025	0,525	0,475	2007	0,02	0,420	0,580
2006	0,025	0,550	0,450	2006	0,02	0,440	0,560
2005	0,025	0,575	0,425	2005	0,02	0,460	0,540
2004	0,025	0,600	0,400	2004	0,02	0,480	0,520
2003	0,025	0,625	0,375	2003	0,02	0,500	0,500
2002	0,025	0,650	0,350	2002	0,02	0,520	0,480
2001	0,025	0,675	0,325	2001	0,02	0,540	0,460
2000	0,025	0,700	0,300	2000	0,02	0,560	0,440
1999	0,025	0,725	0,275	1999	0,02	0,580	0,420
1998	0,025	0,750	0,250	1998	0,02	0,600	0,400
1997	0,025	0,775	0,250	1997	0,02	0,620	0,380
1996	0,025	0,800	0,250	1996	0,02	0,640	0,360
1995	0,025	0,825	0,250	1995	0,02	0,660	0,340
1994	0,025	0,850	0,250	1994	0,02	0,680	0,320
1993	0,025	0,875	0,250	1993	0,02	0,700	0,300

YIPRANMA DEMİRBAŞ				YIPRANMA METAL			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %	MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2022	0,3	0,300	0,700	2022	0,2	0,200	0,800
2021	0,1	0,400	0,600	2021	0,032	0,232	0,768
2020	0,1	0,500	0,500	2020	0,032	0,264	0,736
2019	0,1	0,600	0,400	2019	0,032	0,296	0,704
2018	0,1	0,700	0,300	2018	0,032	0,328	0,672
2017	0,1	0,800	0,200	2017	0,032	0,360	0,640
2016	0,1	0,900	0,100	2016	0,032	0,392	0,608
2015	0,1	1,000	0,000	2015	0,032	0,424	0,576
2014	0,1	1,100	0,000	2014	0,032	0,456	0,544
2013	0,1	1,200	0,000	2013	0,032	0,488	0,512
2012	0,1	1,300	0,000	2012	0,032	0,520	0,480
2011	0,1	1,400	0,000	2011	0,032	0,552	0,448
2010	0,1	1,500	0,000	2010	0,032	0,584	0,416
2009	0,1	1,600	0,000	2009	0,032	0,616	0,384
2008	0,1	1,700	0,000	2008	0,032	0,648	0,352
2007	0,1	1,800	0,000	2007	0,032	0,680	0,320
2006	0,1	1,900	0,000	2006	0,032	0,712	0,288
2005	0,1	2,000	0,000	2005	0,032	0,744	0,256
2004	0,1	2,100	0,000	2004	0,032	0,776	0,224
2003	0,1	2,200	0,000	2003	0,032	0,808	0,200
2002	0,1	2,300	0,000	2002	0,032	0,840	0,200
2001	0,1	2,400	0,000	2001	0,032	0,872	0,200
2000	0,1	2,500	0,000	2000	0,032	0,904	0,200
1999	0,1	2,600	0,000	1999	0,032	0,936	0,200
1998	0,1	2,700	0,000	1998	0,032	0,968	0,200
1997	0,1	2,800	0,000	1997	0,032	1,000	0,200
1996	0,1	2,900	0,000	1996	0,032	1,032	0,200
1995	0,1	3,000	0,000	1995	0,032	1,064	0,200
1994	0,1	3,100	0,000	1994	0,032	1,096	0,200
1993	0,1	3,200	0,000	1993	0,032	1,128	0,200

YIPRANMA TANK				YIPRANMA ELEKTRİK			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %	MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2022	0,1	0,100	0,900	2022	0,2	0,200	0,800
2021	0,02	0,120	0,880	2021	0,032	0,232	0,768
2020	0,02	0,140	0,860	2020	0,032	0,264	0,736
2019	0,02	0,160	0,840	2019	0,032	0,296	0,704
2018	0,02	0,180	0,820	2018	0,032	0,328	0,672
2017	0,02	0,200	0,800	2017	0,032	0,360	0,640
2016	0,02	0,220	0,780	2016	0,032	0,392	0,608
2015	0,02	0,240	0,760	2015	0,032	0,424	0,576
2014	0,02	0,260	0,740	2014	0,032	0,456	0,544
2013	0,02	0,280	0,720	2013	0,032	0,488	0,512
2012	0,02	0,300	0,700	2012	0,032	0,520	0,480
2011	0,02	0,320	0,680	2011	0,032	0,552	0,448
2010	0,02	0,340	0,660	2010	0,032	0,584	0,416
2009	0,02	0,360	0,640	2009	0,032	0,616	0,384
2008	0,02	0,380	0,620	2008	0,032	0,648	0,352
2007	0,02	0,400	0,600	2007	0,032	0,680	0,320
2006	0,02	0,420	0,580	2006	0,032	0,712	0,288
2005	0,02	0,440	0,560	2005	0,032	0,744	0,256
2004	0,02	0,460	0,540	2004	0,032	0,776	0,224
2003	0,02	0,480	0,520	2003	0,032	0,808	0,200
2002	0,02	0,500	0,500	2002	0,032	0,840	0,200
2001	0,02	0,520	0,480	2001	0,032	0,872	0,200
2000	0,02	0,540	0,460	2000	0,032	0,904	0,200
1999	0,02	0,560	0,440	1999	0,032	0,936	0,200
1998	0,02	0,580	0,420	1998	0,032	0,968	0,200
1997	0,02	0,600	0,400	1997	0,032	1,000	0,200
1996	0,02	0,620	0,380	1996	0,032	1,032	0,200
1995	0,02	0,640	0,360	1995	0,032	1,064	0,200
1994	0,02	0,660	0,340	1994	0,032	1,096	0,200
1993	0,02	0,680	0,320	1993	0,032	1,128	0,200

YIPRANMA GES				YIPRANMA IT			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %	MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2022	0,35	0,350	0,650	2022	0,31	0,310	0,690
2021	0,025	0,375	0,625	2021	0,06	0,370	0,630
2020	0,025	0,400	0,600	2020	0,06	0,430	0,570
2019	0,025	0,425	0,575	2019	0,06	0,490	0,510
2018	0,025	0,450	0,550	2018	0,06	0,550	0,450
2017	0,025	0,475	0,525	2017	0,06	0,610	0,390
2016	0,025	0,500	0,500	2016	0,06	0,670	0,330
2015	0,025	0,525	0,475	2015	0,06	0,730	0,270
2014	0,025	0,550	0,450	2014	0,06	0,790	0,210
2013	0,025	0,575	0,425	2013	0,06	0,850	0,150
2012	0,025	0,600	0,400	2012	0,06	0,910	0,150
2011	0,025	0,625	0,375	2011	0,06	0,970	0,150
2010	0,025	0,650	0,350	2010	0,06	1,030	0,150
2009	0,025	0,675	0,325	2009	0,06	1,090	0,150
2008	0,025	0,700	0,300	2008	0,06	1,150	0,150
2007	0,025	0,725	0,275	2007	0,06	1,210	0,150
2006	0,025	0,750	0,250	2006	0,06	1,270	0,150
2005	0,025	0,775	0,225	2005	0,06	1,330	0,150
2004	0,025	0,800	0,200	2004	0,06	1,390	0,150
2003	0,025	0,825	0,175	2003	0,06	1,450	0,150
2002	0,025	0,850	0,150	2002	0,06	1,510	0,150
2001	0,025	0,875	0,125	2001	0,06	1,570	0,150
2000	0,025	0,900	0,100	2000	0,06	1,630	0,150
1999	0,025	0,925	0,075	1999	0,06	1,690	0,150
1998	0,025	0,950	0,050	1998	0,06	1,750	0,150
1997	0,025	0,975	0,050	1997	0,06	1,810	0,150
1996	0,025	1,000	0,050	1996	0,06	1,870	0,150
1995	0,025	1,025	0,050	1995	0,06	1,930	0,150
1994	0,025	1,050	0,050	1994	0,06	1,990	0,150
1993	0,025	1,075	0,050	1993	0,06	2,050	0,150

YIPRANMA İŞ MAKİNESİ				YIPRANMA LAB			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %	MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2022	0,25	0,250	0,750	2022	0,3	0,300	0,700
2021	0,04	0,290	0,710	2021	0,07	0,370	0,630
2020	0,04	0,330	0,670	2020	0,07	0,440	0,560
2019	0,04	0,370	0,630	2019	0,07	0,510	0,490
2018	0,04	0,410	0,590	2018	0,07	0,580	0,420
2017	0,04	0,450	0,550	2017	0,07	0,650	0,350
2016	0,04	0,490	0,510	2016	0,07	0,720	0,280
2015	0,04	0,530	0,470	2015	0,07	0,790	0,210
2014	0,04	0,570	0,430	2014	0,07	0,860	0,140
2013	0,04	0,610	0,390	2013	0,07	0,930	0,100
2012	0,04	0,650	0,350	2012	0,07	1,000	0,100
2011	0,04	0,690	0,310	2011	0,07	1,070	0,100
2010	0,04	0,730	0,270	2010	0,07	1,140	0,100
2009	0,04	0,770	0,230	2009	0,07	1,210	0,100
2008	0,04	0,810	0,200	2008	0,07	1,280	0,100
2007	0,04	0,850	0,200	2007	0,07	1,350	0,100
2006	0,04	0,890	0,200	2006	0,07	1,420	0,100
2005	0,04	0,930	0,200	2005	0,07	1,490	0,100
2004	0,04	0,970	0,200	2004	0,07	1,560	0,100
2003	0,04	1,010	0,200	2003	0,07	1,630	0,100
2002	0,04	1,050	0,200	2002	0,07	1,700	0,100
2001	0,04	1,090	0,200	2001	0,07	1,770	0,100
2000	0,04	1,130	0,200	2000	0,07	1,840	0,100
1999	0,04	1,170	0,200	1999	0,07	1,910	0,100
1998	0,04	1,210	0,200	1998	0,07	1,980	0,100
1997	0,04	1,250	0,200	1997	0,07	2,050	0,100
1996	0,04	1,290	0,200	1996	0,07	2,120	0,100
1995	0,04	1,330	0,200	1995	0,07	2,190	0,100
1994	0,04	1,370	0,200	1994	0,07	2,260	0,100
1993	0,04	1,410	0,200	1993	0,07	2,330	0,100

Ek 6: Sabit Kıymet Listesi

Konu listede çok sayıda makine, hat ve ekipman bulunması sebebiyle raporun eki olarak ayrıca verilmiştir. Aşağıda ilk sayfa örnek olarak belirtilmiştir.

KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. MAKİNA TEÇHİZAT LİSTESİ

Nesne	Ad	BİRİMLER	Tmntarh	Tmn Dgr
1906	PERDE (ELEKTİRİKLİ HAVA PERDESİ)	AR-GE	10.03.2021	5.400
98749	(ARGE YENİLİK VE TASARIM FAALİYETLERİ)HAVA KOMPRESÖRÜ KDV 13/M.	AR-GE	13.06.2019	51.333
95272	SWİTCH UBNT 8 PORT 150W EDGE	GENEL MÜDÜRLÜK	4.08.2017	831
98464	ETÜV STRELİZATÖR FIRIN FN 120-153-638	AR-GE	7.02.2019	4.610
91521	KÜSPE PRESESİ 2500 T/G	İŞLETME	31.07.2015	1.550.589
94304	YÜK ASANSÖRÜ YAPILMASI HİZMETİ	ŞEKER DAİRESİ	31.01.2017	27.000
9565	SIVI PEKTİN KURUTMA ÜNİTESİ	AR-GE	31.01.2019	242.357
1132	SAKLAMA ÜNİTESİ (VERİ SAKLAMA ÜNİTESİ)	GENEL MÜDÜRLÜK	2.09.2020	1.423.500
1960	MOTOR(ELEKTRİK) (B5) 37 KW 1500 D/D	ŞEKER DAİRESİ	16.04.2021	5.887
8988	ELEKTRİK PANOSU (EAE MARKA) 160X80X50	İŞLETME	17.02.2014	2.200
95502	ABB UNİTROL 1020 İKAZ SİSTEMİ KONTROL CİHAZI	TÜRBİN DAİRESİ	20.09.2017	52.807
1117	POMPA (SEKO AKS 603 DOZAJ POMPASI)	KAZAN DAİRESİ	17.08.2020	1.297
98959	KIRICI (ŞEKER TOPAK KIRICI) 50t/h	PAZARLAMA SATIŞ STOK ŞEKER	22.08.2019	106.317
91669	BAZ İSTASYONU (EL TELSİZ TELEFON İÇİN)	İŞLETME	5.08.2015	1.750
7425	YENİ NİZAMİYE AG HATTI	İŞLETME	30.04.2009	929
99572	HİDROFOR	ATÖLYE	10.12.2019	1.175
9562	BAG IN BOX DOLUM MAKİNASI	AR-GE	31.01.2019	50.000
93499	MOTOR (AMBALAJ BANT HAREKET MOTORU) KA 37 DT 905/NV26	İŞLETME	11.01.2017	3.739
9561	PRESLEME ÜNİTESİ	AR-GE	31.01.2019	120.000
9563	PİLOT TESİS ELEKTRİK VE MEKANİK MALZEMELER	AR-GE	31.01.2019	51.303
90386	BARİYER	SOSYAL TESİSLER	25.07.2014	4.700

Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İbrahim İLHAN		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 14.03.1989		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Makine Değerleme Uzmanı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (919701) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Doğuş Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2012		
İş Tecrübesi	02.2016 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	03.2015 - 02.2016	Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	10.2012 - 02.2014	Solect Energy Development Co	Mühendis (Part-Time)
Sertifikalar	Kalite Yönetim Sistemleri, MIT, ABD (2012) Ürün Geliştirme Süreçleri, MIT, ABD (2012) SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 919701)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri) Almanca (Başlangıç)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

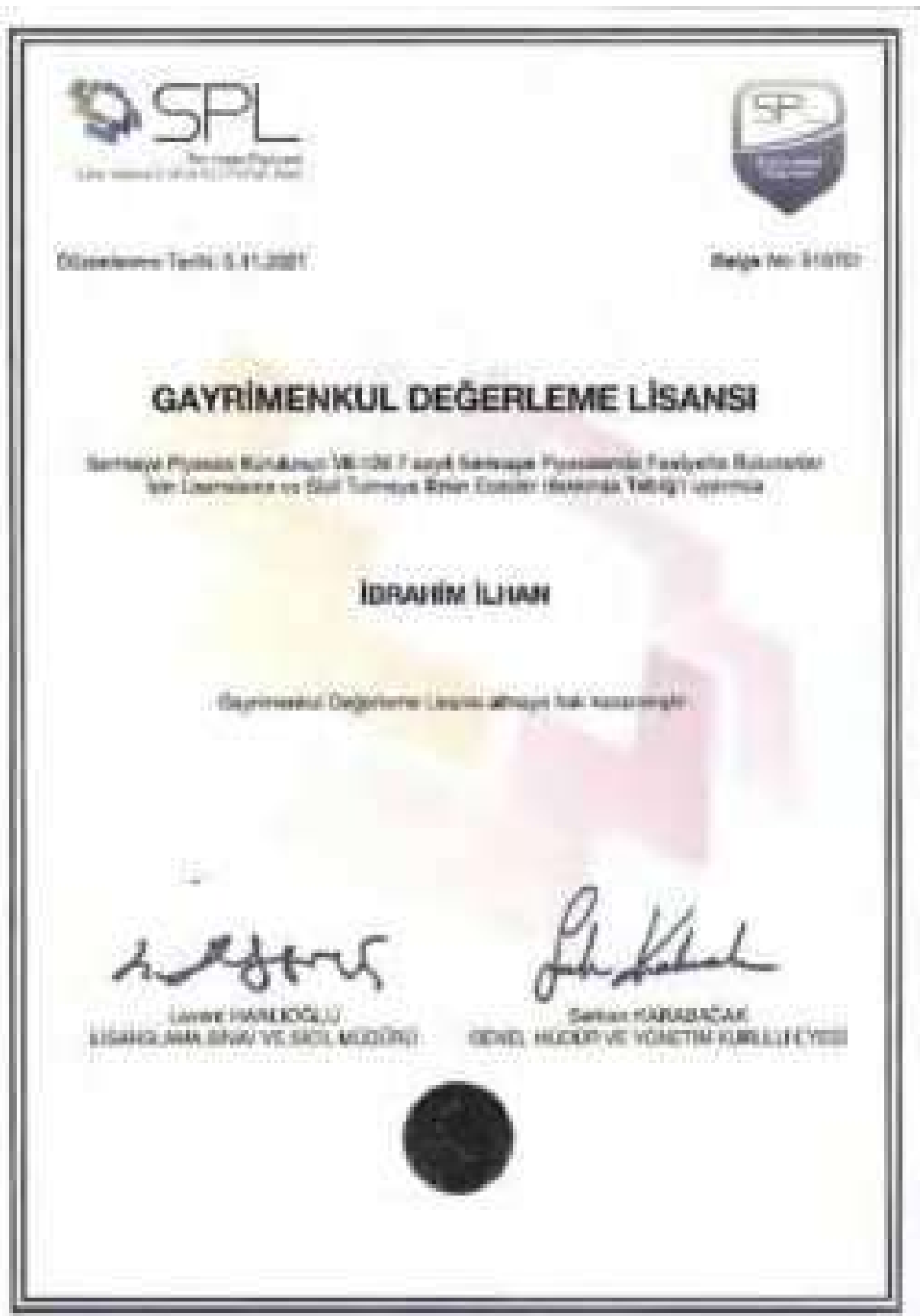
Adı ve Soyadı	Gökhan EFE		
Doğum Yeri, Tarihi	Sivas, 22.02.1984		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (920919) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Kocaeli Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2009 Anadolu Üniversitesi / İşletme Fakültesi / İşletme Bölümü / 2013		
İş Tecrübesi	01.2022 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2016 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2015 - 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	06.2013 - 12.2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	03.2012 - 05.2013	İkinci El Fabrikalar	Değerleme ve Proje Tasarlama
	06.2011 - 02.2012	Ekip Mühendislik	Üretim, Proje Tasarlama ve Yönetme
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 920919)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri) Almanca (Başlangıç)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	07.2015 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	01.2014 - 06.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	01.2012 - 12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2010 - 12.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	11.2006 - 12.2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	06.2005 - 11.2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Correspondence: Tania A. S. Long*

Keywords: Police; Stress; Coping

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Barney's Physics Run About 1800: Faraday's Discovery of Electromagnetic Induction
 The Locomotive or Great Train Robbery: Brian Cox's (Hawking's Theory) Locomotive

DRAFTING

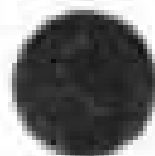
Supervised Classifier: Linear Support Vector

W. J. F. W.

LAUREN PARSONS
STUDIO 300A 3RD FLOOR 1000 10TH AVENUE

L. K.

DANILO KALUŽNIN
 KONGRES: HIGIENIJA I VARNOSTNA KLIMA LILJE VODNE



Lisans Dijital Rozeti linki

<https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/C6856247-66A7-41C1-8541-1CCAAC0B4757>



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2021

Belge No: 2021-01-4340

Sayın İbrahim İLHAN

(T.C. Kimlik No: 37067134502 - Lise No: 818101)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Yasar BAHÇECİ
Bakan



Okunma Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 520519

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun 18-126.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyetta Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutulması İle İlgili Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

GÖKHAN EFE

Gayrimenkul Değerleme Lisansı alarak 24.12.2021 tarihinde

Leman HANLIOĞLU
LİSANSLARA İŞBAŞI VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serhan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Lisans Dijital Rozeti linki

<https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/62B7DEAC-BEB3-41C5-A55A-7EDE12B67AC0>



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.02.2022

Belge No: 2022-01-1972

Sayın Gökhan EFE

(T.C. Kimlik No: 30733027000) - Lise (Söğütözü)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından payimenzul değerlendirme alanındaki tecrübelerin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

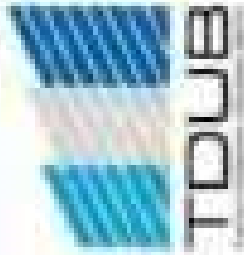
Canül KARŞI
Genel Sekreter

Yasar BAHÇECİ
Başkan



Lisans Dijital Rozeti linki

<https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/3DFD3A4C-C16A-4F3E-B8C6-378EE19E6067>



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2038

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 12395431854 - Uzman No: 402393)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübelerinin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi DAYRAKTAR
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Makine
Değerleme
Raporu

Güneş Enerji Santrali

2022MAKA116 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda yönetici özetinde yer alan adreslerde konumlu olan “Güneş Enerji Santrali” niteliğindeki gayrimenkullerin üzerindeki “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetinde bulunan makine parkının pazar değerine yönelik **2022MAKA116** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Makine parkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	30.944.000-TL	Otuzmilyondokuzyüzkırkdörtbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	36.513.920-TL	Otuzaltımilyonbeyüzonüçbindokuzyüzyirmi-Türk Lirası

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İbrahim İLHAN
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 919701

Gökhan EFE
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 920919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	7
Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri.....	10
Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar.....	18
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	23
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	29
Ekler.....	31

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan varlıklarla herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan varlıkların niteliği ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının varlıkları kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Yerinde yapılan görsel incelemelerde varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı gözlemlenmiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğuna,
- ✓ Sermaye Piyasası Kurulunun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı uyarınca “Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar”da belirtilen niteliklere sahip olunduğu ve bağımsızlık ilkelerine uyulduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Bu değerleme çalışmasının Sermaye Piyasası Kurulu’nun (Kurul) III.62-1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında yürütüldüğünü ve tüm yönleriyle ilgili standartlara uygun olduğunu beyan ederiz.

Yönetici Özeti

VARLIKLARIN BULUNDUĞU YERİN AÇIK ADRESİ ve TAPU KAYIT BİLGİLERİ	12-) Süksün GES Osman Kavuncu Cad. 7. Km 38070 Kocasinan/Kayseri Kayseri ili, Kocasinan İlçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel 13-) Yenifakılı GES Yazlak Mah. Şehit P.Çvş. Alper Koca Cad. No: 50/1 Yenifakılı/Yozgat Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Mehmetakifersoy Mahallesi, 554 ada, 21 parsel 14-) Devecipınar GES Devecipınar Köyü Kazım Karabekir Mevkii Celal Atik Sok. No: 21 A Boğazlıyan/Yozgat Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Devecipınar-Hürriyet Mahallesi, 169 ada, 5 parsel
TESİS FAALİYET ALANI	Güneş Enerji Santrali
ÖZEL VARSAYIMLAR	Tesiste yer alan varlıkların değerlemesi, işletmenin faaliyette olduğu dikkate alınarak bir bütün halinde, yerinde ve makinelerin işletmenin bir parçası olduğu varsayımıyla tamamlanmıştır.
KISITLAMALAR	Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerleme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 31.03.2022 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme çalışması, bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	30.944.000-TL Otuzmilyondokuzyüzkırkdörtbin-Türk Lirası
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	36.513.920-TL Otuzaltımilyonbeyüzonüçbindokuzyüzyirmi-Türk Lirası

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022MAKA116 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, yönetici özetinde yer alan adreslerde konumlu gayrimenkullerin üzerinde bulunan “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetindeki makine parkının 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, makine parkında yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İbrahim İLHAN (Lisans No: 919701) ve Değerleme Uzmanı Gökhan EFE (Lisans No: 920919) tarafından hazırlanmıştır. Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzmanlar tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 29.04.2022 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte makine parkında gerekli saha incelemeleri ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; yönetici özetinde yer alan adreslerde konumlu gayrimenkullerin üzerinde bulunan makine parkının 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerleme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 31.03.2022 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

1.9 Değerleme Konusu Makine Parkının Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu makine parkı ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mah. Karun Çıkmazı Sok. No: 2/1 Beyoğlu/İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile “Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından “Regulated by RICS” statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi’ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde bulunan Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

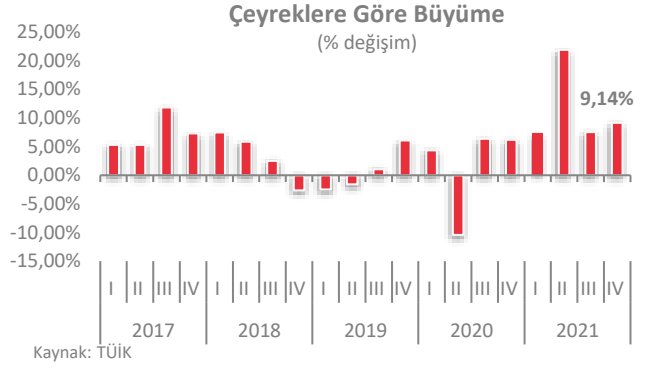
EKONOMİK VERİLER VE SEKTÖR BİLGİLERİ

Bölüm 2

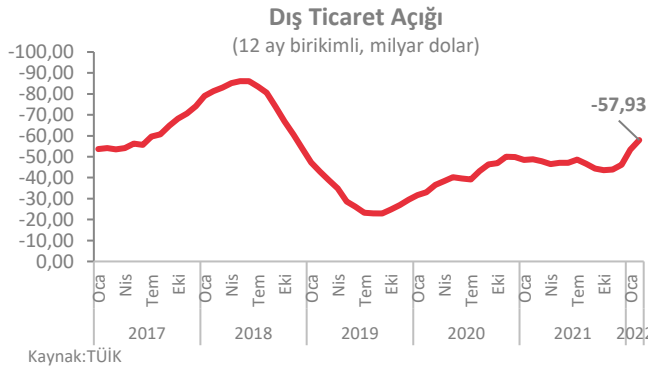
Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri

2.1 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

2.2 Sektör Bilgileri²

Yılın ilk 10 ayı itibarıyla Türkiye'nin enerji sektöründe en çok konuştuğu konuların (İran'dan petrol alımının kısılması, doğal gaz santrallerinin elektrik üretimlerindeki dramatik düşüş, finansal zorluk çeken ve borç yapılandırması kapsamında ele alınan enerji firmaları, elektrik talep büyümesindeki belirgin duraklama, doğal gaz ve elektriğe yapılan zamlar), söz konusu raporda anahatlarıyla işaret edilen konular olması tesadüf değildir. Nasıl sağlam mevzuat ve güçlü politika dokümanları bir piyasanın etkin işlemesinin ön şartları ise, finansal sürdürülebilirlik ve yatırımlardaki ekonomiklik de o piyasanın varlığını devam ettirmesinin asgari şartlarıdır. Bu bağlamda, ekonomide 2018'in son çeyreğinde görülen ve duraklatıcı etkisi 2019'un ilk üç çeyreğine de yansıyan dalgalanmanın, enerji sektörünü bir süre daha etkileyeceğini söylemek yanıltıcı olmayacaktır.

Mevcut durumda elektrik ve doğal gaz talep büyümelerinin önceki yıllara kıyasla canlılığını kaybettiği izlenmektedir. Elektrik tarafında son 3-4 yıldır kapasite artışları devam ederken talep büyümesinin yavaşlaması, ciddi oranda bir arz fazlası ortaya çıkarmıştır. Bazı santrallerin ekonomik üretim yapabilmeleri için ihtiyaç duydukları fiyat düzeyleri, piyasada oluşan cari fiyatların üstündedir. Enflasyonla mücadele için sürdürülen kararlı tutum ise, elektrik fiyatlarında yapılacak ilave artışlar için çok sınırlı bir marj bırakmaktadır.

Petrol tarafında, baz senaryoda fiyatların artmayacağı değerlendirilmekle birlikte, Basra Körfezi veya Doğu Akdeniz'de meydana gelebilecek herhangi bir kritik gerginliğin bu öngörüye sarsması muhtemeldir. Türkiye'nin küresel petrol fiyatlarının seyri konusunda (ne arz kapasitesi ne de talep hacmi açısından) bir belirleyiciliği bulunmadığı için, beklenmedik bir durumun olası etkilerini azaltmak yönlü tedbirlerin her zaman hazırda tutulması gerekmektedir.

Türkiye özelindeki ekonomik gelişmeler dikkate alındığında, 2020 yılında enerji gündeminin öncelikli başlıklarının 2019 yılında öne çıkan başlıklarla benzer bir nitelik taşıması beklenmektedir.

Kurulu Güç Analizi

1980'li yılların başında 5 gigavat (GW) civarında olan Türkiye toplam kurulu gücü 2017 yılı sonunda 85,2 GW'a, 2018 yılı sonunda 88,5 GW'a ve 2019 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla 90,7 GW'a ulaşmıştır. Bu artışta, son yıllarda yenilenebilir enerji kaynaklarından ve yerli kaynaklardan elektrik üreten santrallere verilen teşviklerin etkisi yüksektir. 2019 yılı Eylül ayı itibarıyla Türkiye toplam kurulu gücünün %48,4'ü yenilenebilir enerji ve %61'i yerli kaynaklarla elektrik üreten santrallerden oluşmaktadır. 2018 yılı sonunda 5,4 GW civarında kurulu güce sahip olan lisanssız santraller 2019 yılı Eylül ayı sonunda 5,9 GW'a ulaşmıştır.

2019 yılı ilk dokuz ay içerisinde 2,2 GW civarında gerçekleşen kurulu güç artışının büyük bir çoğunluğu yerli kaynaklardan elektrik üreten santrallerden meydana gelmektedir. 1,1 GW'lık kurulu güç artışı lisanslı yerli kömür santrallerinden sağlanmakta iken toplam artışın 0,53 GW'lık kısmını güneş enerjisi santralleri (GES) oluşturmaktadır. Devreye alınan santrallerin geriye kalanının ise 165,7 megavatlık (MW) kısmı hidroelektrik santralleri (HES), 388,1 MW'ı rüzgar enerjisi

Grafik 1. Kaynaklara Göre Kurulu Güç Dağılımı (Eylül 2019)



² TSKB Sektörel Görünüm: Enerji Kasım 2019

TSKB Danışmanlık Hizmetleri Ekonomik Araştırmalar

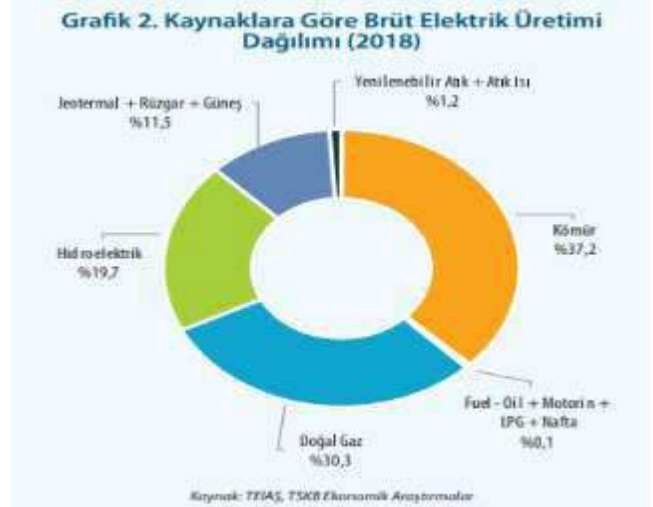
yegm.gov.tr

Enerjiatlası.com

<https://www.gnsolar.com/icerik/860/turkiye-gunes-haritasi>

santralleri (RES), 437,1 MW'ı da biyokütle, atık ısı ve jeotermal enerji santralleridir. Bu dönemde doğal gaz santrallerinin kurulu gücünde 549,7 MW'lık bir azalma gerçekleşmiştir.

2017 yılında Türkiye toplam kurulu gücü içinde %46 olan yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üreten santrallerin oranı, 2018 yılı sonunda ve 2019 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla sırasıyla %48 ve %48,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam 43,9 GW kurulu güce ulaşan yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üreten santrallerin %64,8'i HES'lerden, %16,8'i RES'lerden ve %12,7'si GES'lerden oluşmaktadır. 2019 yılı ilk 9 ayı içerisinde 567 adet lisanslı ve lisanssız GES ve 13 adet lisanslı ve lisanssız RES devreye girmiştir. Aynı dönemde Türkiye'deki toplam biyokütle enerjisi santrali (BES) sayısı 236'ya ve jeotermal enerjisi santrali (JES) 52'ye ulaşırken HES sayısı 669'a yükselmiştir.



2018 yılı sonunda serbest üretim şirketlerinin toplam kurulu güçteki payı %60,8 iken Elektrik Üretim A.Ş.'ye (EÜAŞ) ait santrallerin payı %20,9 olmuştur. 2019 yılı Eylül ayı itibarıyla ise serbest üretim şirketleri toplam kurulu gücün %66,5'lik kısmını oluştururken, bu şirketleri %21,6 ile Elektrik Üretim A.Ş. (EÜAŞ) santralleri, %3,8 ile İşletme Hakkı Devredilen (İHD) santraller, %1,5 ile Yap-İşlet (Yİ) santralleri, %0,2 ile Yap-İşlet-Devret (YİD) santralleri ve %6,5 ile lisanssız santraller takip etmektedir.

2010-2018 yılları arasında kurulu gücün elektrik talebinden daha fazla büyüdüğü gözlenmektedir. Mevcut fazlalığın bir kısmı, kaçınılmaz biçimde rezerv yedeği gerektiren yenilenebilir enerjideki büyümeye atfedilebilir. Bununla birlikte, son 1 senedir izlendiği şekilde elektrik talebindeki büyüme hızının düşük kalması durumunda, fazla üretim kapasitesi kısa dönemde bütün sistem için sıkıntı yaratabilecektir.

Elektrik Üretim Analizi

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) verilerine göre 2017 yılı sonunda Türkiye'de toplam brüt elektrik üretimi 297,3 GW civarında gerçekleşirken 2018 yılında %2,5'lik bir artış ile 304,8 GW olmuştur. 2018 yılında gerçekleşen toplam brüt elektrik üretiminin %32,4'ü yenilenebilir enerji kaynaklı santrallerden elde edilmiştir. 2018 yılında yerli ve ithal kömür ile elektrik üreten termik santraller toplam brüt üretime %37,2'lik bir katkı sağlarken doğal gaz santralleri brüt elektrik üretiminin %30,3'ünü gerçekleştirmiştir.

2018 yılında doğal gaz santrallerinin brüt elektrik üretime katkısı 2000 yılından beri gerçekleşen katkıların en düşüğü olması ile öne çıkmaktadır ve bunun temel nedeni 2018 yılı içerisinde doğal gaza yapılan zamların bu santrallerdeki işletme karlılığını düşürmesidir.

2018 yılının bir diğer özelliği ise hidroelektrik santrallerden üretilen elektriğin toplam brüt elektrik üretimindeki payının az olmasıdır. 2018 yılında hidroelektrik santrallerin toplam brüt elektrik üretimine katkısı %19,7 civarında olmuştur ve bu değer 2010 yılından itibaren hesaplanan en düşük üçüncü değer olarak göze çarpmaktadır. 2018 yılı payı, 2014 ve 2017 yılları gibi kurak sayılabilen yıllarda gerçekleşen %16,4 ve %19,6 paylarından ancak biraz yüksektir.

2019 yılı ilk dokuz ayındaki toplam brüt elektrik üretimi incelendiğinde 2018 yılının aynı dönemine göre %1,40'lık bir azalma gözlenmektedir. 2018 yılı Ocak-Eylül döneminde %36,1 olan kömür santrallerinden elektrik üretiminin payı 2019 yılının ilk dokuz ayında %35,4'e gerilemiştir.

Aynı dönemde en büyük azalma doğal gaz santrallerinden üretilen elektriğin payında ortaya çıkmıştır. 2018 yılının ilk dokuz ayında %30,4 olan doğal gaz santrallerinden üretilen elektriğin payı 2019 yılının aynı döneminde %17'ye düşmüştür. Hidroelektrik santrallerden üretilen elektrikte ise büyük bir artış gözlenmiş ve 2018'in ilk 9 ayında %20,8 olan pay 2019 yılının aynı döneminde %32,5 olarak gerçekleşmiştir.

Kaynaklarına Göre Elektrik Üretimi ve Payları

Kaynak	2018-9 (GWh)	2019-9 (GWh)	2018-9 (%)	2019-9 (%)
Kömür	83.166	80.520	36,1	35,4
Doğal Gaz	70.178	38.604	30,4	17,0
Fuel - Oil + Motorin + LPG + Nafta	253	777	0,1	0,3
Hidroelektrik	48.056	73.965	20,8	32,5
Jeotermal + Rüzgâr + Güneş	26.360	30.583	11,4	13,4
Yenilenebilir Atık + Atık Isı	2.670	2.994	1,2	1,3

Kaynak: TEİAŞ, TSKB Ekonomik Araştırmalar

Elektrik Talep Analizi

Türkiye toplam elektrik talebi 2000-2018 yılları arasında 2001 ve 2009 yılları haricinde herhangi bir düşüş göstermemiş ve artış trendini sürdürmüştür. Bu sonuç, elektrik talebinin ülkenin gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyüme oranı ile ne kadar bağlantılı olduğunu göstermektedir. 2017 yılı sonu itibarıyla 296,7 teravatsaat (TWh) olan Türkiye toplam elektrik talebi 2018 yılı sonunda %2,5 artarak 304,17 TWh'e ulaşmıştır. Bu artışın aylık kırılımlarına bakıldığında Ağustos, Ekim, Kasım ve Aralık aylarında aylık büyüme oranlarının negatif olduğu görülmektedir.

Ekonomik gelişmelere paralel olarak 2019 yılında aylık elektrik talebi büyümesindeki daralma 2019 yılının ilk dört ayında da devam etmiş olup Mayıs ayında bu daralma büyümeye dönmüştür. Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarında ise sırasıyla %0,7, %3,5, %1,4 ve %1,1'lik daralma gerçekleşmiştir. 2018 ve 2019 yılları ilk 9 ayları karşılaştırıldığında, 2019 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,66'lık bir azalma gözlenmektedir.

Aylara Göre Elektrik Talebi ve Aylık Büyüme Oranları³

Kaynak	2017 (TWh)	2018 (TWh)	2019 (TWh)	2018 (%)	2019 (%)
Ocak	25,59	26,58	25,74	3,9	-3,2
Şubat	22,88	23,63	23,20	3,3	-1,8
Mart	24,06	25,06	24,63	4,2	-1,7
Nisan	22,43	23,93	23,42	6,7	-2,1
Mayıs	23,34	24,33	24,60	4,2	1,1
Haziran	22,86	24,20	24,04	5,9	-0,7
Temmuz	28,38	29,56	28,52	4,1	-3,5
Ağustos	28,10	27,92	27,51	-0,6	-1,4
Eylül	24,47	25,41	25,12	3,8	-1,1
Ekim	23,89	23,75	-	-0,6	-
Kasım	24,57	24,07	-	-2,0	-
Aralık	26,13	25,73	-	-1,5	-
Toplam	296,70	304,17	226,78	2,5	-1,7'

Kaynak: TEİAŞ, TSKB Ekonomik Araştırmalar

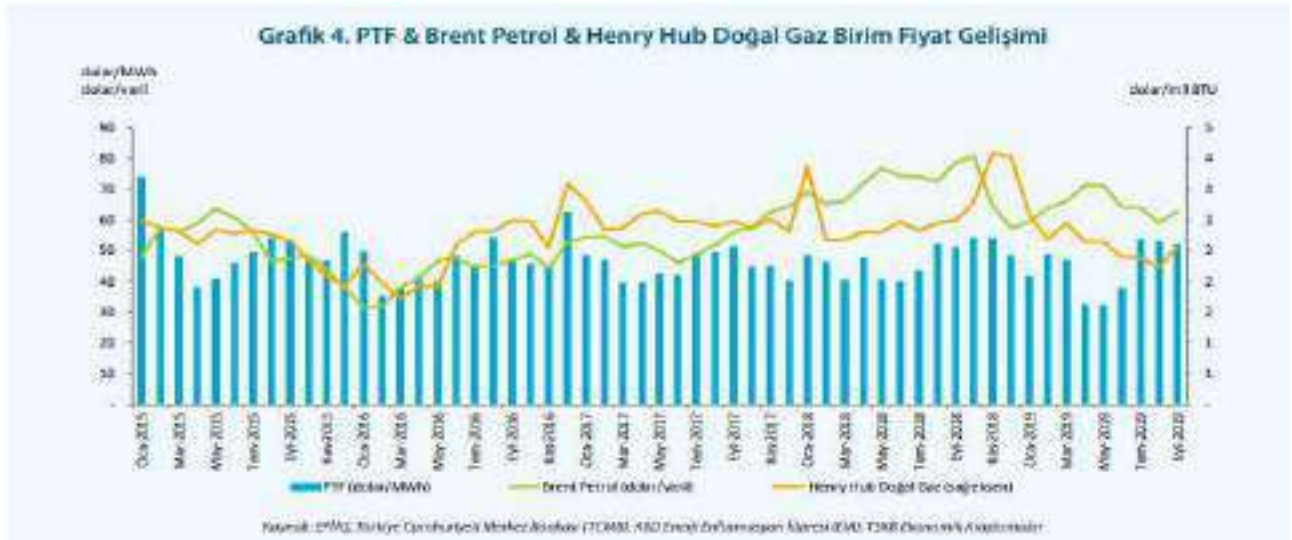
Elektrik Fiyat Analizi

Türkiye’de elektrik fiyatı her bir saat için bir arz eğrisi, artan sırada listelenen ve tek bir teklifte birleştirilen fiyat miktar çiftleri tarafından formüle edilmektedir. Talep eğrisi de aynı şekilde formüle edildikten sonra arz-talep eğrilerinin kesişim noktası ilgili saatin Piyasa Takas Fiyatını (PTF) belirlemektedir. Dengeleme piyasasının fiyatı ise, sistemde bir enerji açığı veya enerji fazlası olup olmamasına bağlıdır. Sistemde bir enerji açığı var ise, sistemdeki azami saatlik teklif fiyatı sistem marjinal fiyatı olarak alınmaktadır. Bir fazlalık olduğunda, kabul edilen minimum teklif fiyatı Sistem Marjinal Fiyatı (SMF) olarak kabul edilmektedir. 201YEKDEM Süresiinden 2018 yılının ikinci yarısına kadar yatay bir seyir izleyen aylık elektrik fiyatları, 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla artış eğilimi göstermiştir.

Bu artışın başlıca sebebi, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ) tarafından 2018 Ağustos ayında doğal gaza yapılan %49,5’lik zamdır. Aylık bazda ortalama PTF’ler incelendiğinde, 201YEKDEM Süresi Ocak ayında 2018 yılı Temmuz ayına kadar olan dönemin aylık ortalaması 157,60 TL/MWh iken Ağustos 2018-Eylül 2019 dönemi ortalaması 272,90 TL/MWh olarak gerçekleşmiştir.



Elektrik fiyatları santral emre amadeliğine, iklim şartlarına, ekonomik ve jeopolitik etkenlere bağlı olsa da emtia fiyatlarının değişimine hemen tepki göstermektedir. Türkiye enerji hammaddelerini büyük ölçüde ithalat ile karşılayan bir ülke olduğundan, elektrik fiyatları aynı zamanda emtia fiyatları ile doğru orantılı bir şekilde ilerlemektedir. 2019 yılı Nisan ve Mayıs aylarında ise PTF ile Brent petrol fiyatlarının ayrıştığı görülmektedir. Bunun en büyük nedeninin Nisan ve Mayıs aylarında hidroelektrik santrallerden üretilen elektrik miktarındaki artış ile elektrik tüketimindeki azalma olduğu düşünülmektedir.



YEKDEM ve YEKA

Yenilenebilir Enerji Kanunu (YEK) çerçevesinde rüzgar, güneş, jeotermal, biyokütle, dalga, akıntı, gel-git ile kanal veya nehir veya rezervuar alanı 15 km²'nin altında olan hidroelektrik santraller YEKDEM'den 10 yıl süre ile faydalanabilmektedir. 2018 yılında yapılan açıklamalar çerçevesinde 31.12.2020 tarihi itibarıyla YEKDEM'in aynı şartlarda devam etmeyeceği bilinmektedir. 2019 yılında toplam kurulu gücü 20.922 MW olan 777 lisanslı yenilenebilir enerji santral bu mekanizmadan faydalanmaktadır. Bu santrallerden %60,2'si hidroelektrik santral ve %31'i rüzgar enerjisi santrali olarak göze çarpmaktadır. 2020'den sonra nasıl bir düzenleme olacağına dair henüz netlik kazanan ilave bir düzenleme bulunmamaktadır.

ETKB'nin YEKA ismiyle başlattığı yeni süreçte, yerli ekipman üretimi şartıyla yenilenebilir enerji kaynaklarından elektrik üretimi için belirli alanların yatırımcılara aktarılmasına yönelik ilk ihale 2017 yılında 1.000 MW'lık Karapınar YEKA-1 GES için yapılmıştır. Mart 2017'de yapılan ilk YEKA ihalesini Kalyon ve Güney Koreli ortağı Hanwha 6,99 dolar cent/kWh fiyat desteği teklifi ile kazanmıştır. Hanwha, 2019 yılı Ocak ayında finansal nedenlerden dolayı ortaklıktan çekilme kararı almıştır. Temmuz ayında ise Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde kabul edilen Yeni Torba Yasa çerçevesinde YEKA projelerinde işletmeye alma süresi 36 ay uzatılmış ve bu sayede Kalyon'a yeni ortak bulma fırsatı tanınmıştır. Kalyon Enerji ile Çin Elektronik Teknoloji Grup Şirketi (CETC), kurulacak 500 MW'lık güneş panel fabrikası için 2019 yılı Ekim ayında bir anlaşma yaptı. 2017 yılında gerçekleştirilen ilk 1.000 MW'lık RES YEKA ihalesini ise Siemens-Türkerler-Kalyon konsorsiyumu 3,48 dolar cent/kWh ile kazanmıştır. Siemens Gamesa Yenilenebilir Enerji şirketi kurulan fabrikada nasel üretimine 2019 yılı Kasım ayı sonunda başlamayı planlıyor.

2018 yılında YEKA ihalelerine devam edilmiş ve 21 Haziran 2018'de 1.200 MW deniz üstü RES projesi ihalesinin duyurusu yapılmış, fakat bu ihaleye yeterli miktarda talep gelmemesi nedeniyle deniz üstü RES YEKA'sı ertelenmiştir. Yine 2018 yılında, Türkiye'nin ikinci en büyük güneş enerjisi santral ihalesi için başvuru tarihi olarak 2019 yılı Ocak ayı açıklanmıştır. Bu ihale kapsamında Şanlıurfa-Viranşehir'de 500 MW, Hatay-Erzin'de 200 MW ve Niğde-Bor'da 300 MW kurulu güç için üç ayrı yarışma planlanmıştır. Ancak Ocak 2019'da bu ihalenin iptal edildiği duyurulmuştur.

2019 yılında Rüzgar YEKA-2 ihalesi 30 Mayıs tarihinde yapılmıştır. Antalya, Çanakkale, Aydın ve Muğla bölgelerinde 250 MW'lık RES'leri kapsayan ihalelerin ikisini Enercon ikisini EnerjiSA kazanmıştır. Enercon, Muğla bölgesini 4,00 dolar cent/kWh ve Antalya bölgesini 3,53 dolar cent/kWh fiyat teklifi ile, EnerjiSA ise Aydın bölgesini 4,56 dolar cent/kWh ve Çanakkale bölgesini 3,67 dolar cent/kWh fiyat teklifi ile kazanmıştır.

ETKB'nin son iki yılda üç tane başarılı YEKA ihalesi düzenlemesinin ardından YEKA GES-2'nin küçük ihaleler şeklinde 2020 yılının ilk çeyreğinde açıklanacağı öngörülmektedir. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı Fatih Dönmez'in yapmış olduğu açıklamaya göre, küçük ölçeklerde yapılması planlanan YEKA ihaleleri 2019 yılının son çeyreğinde açıklanacak.

Sektörel Gelişmeler

2018 ve 2019 yıllarında elektrik üretim ve yenilenebilir enerji sektörlerinde bazı mevzuat değişimleri ve iyileştirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Bunların arasında, nükleer güç santrali konusundaki gelişmeler, elektrik kapasite mekanizmasının piyasaya tanıtılması ve geliştirilmesi, Yenilenebilir Enerji Kaynak Alanı (YEKA) ve Yenilenebilir Enerji Kaynakları Destekleme Mekanizması (YEKDEM) hakkındaki gelişmeler ve lisanssız üretim konusunda yapılan mevzuat değişiklikleri bulunmaktadır.

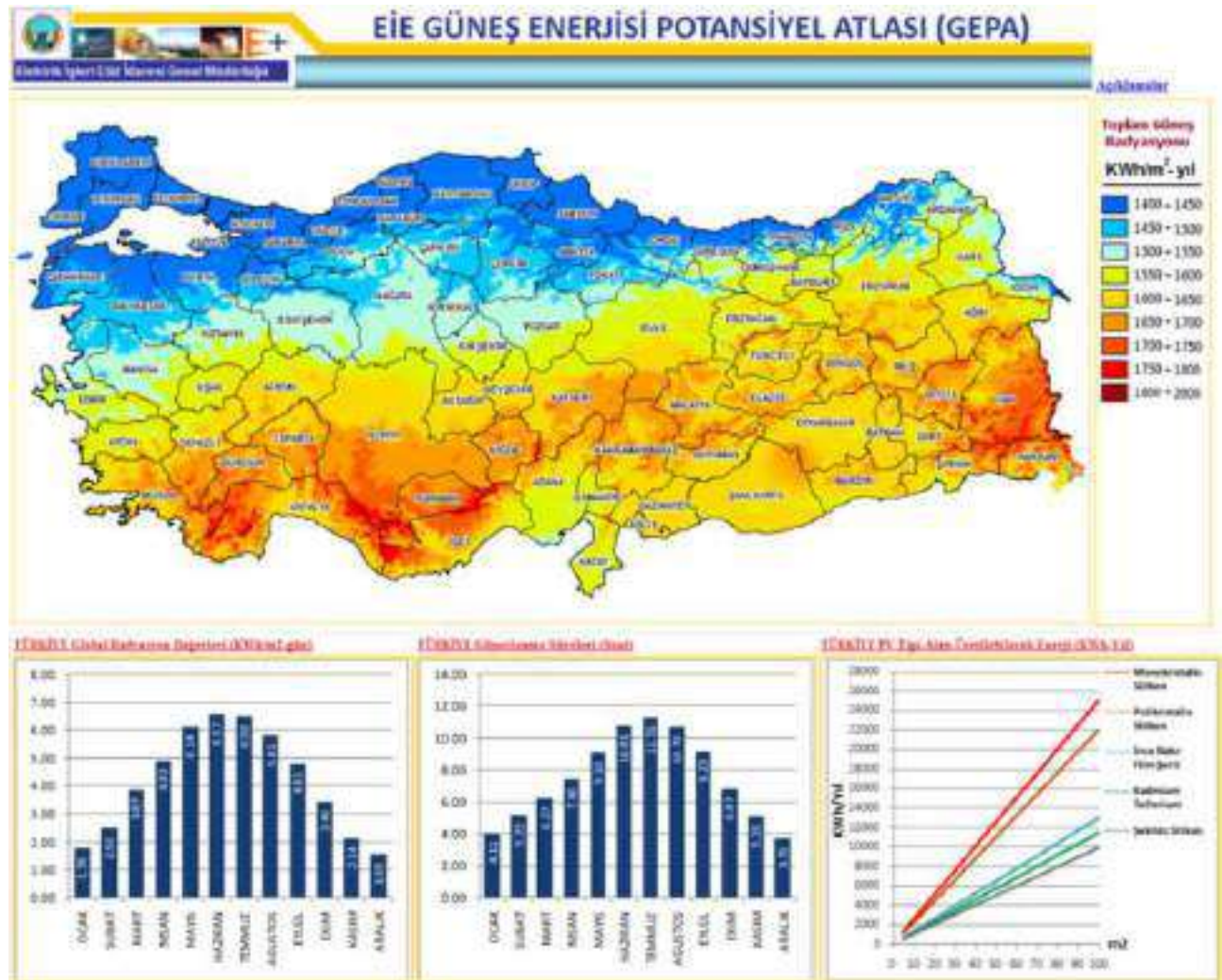
Türkiye'nin yaklaşık 50 yıldır sahip olduğu nükleer güç santrali (NGS) kurma hedefi, 2010 yılında Rusya Federasyonu'yla yapılan anlaşma ile Akkuyu NGS özelinde başlamıştır. Son iki yılda Akkuyu NGS üzerinde yapılan çalışmalar büyük bir hız kazanmıştır. 2018 yılının Nisan ayında Akkuyu NGS'nin ilk ünitesinin temeli atılmış olup bu ünitenin 2023 yılında devreye alınması planlanmaktadır. Yaklaşık 20 milyar dolarlık bir yatırıma mal olması beklenen santralin ikinci güç ünitesinin çalışmaları da 2019 yılında başlamış olup, 2019 yılı Eylül ayında inşaat lisansı Rosatom'a verilmiştir. Yapılması planlanan bir diğer NGS olan Sinop NGS projesi ise Japon şirketler tarafından sunulan fizibilitenin takvim ve maliyet açısından uygun bulunmaması nedeniyle 2019 yılı Eylül ayında durdurulmuştur.

Doğal gaz ve kömür santralleri için 2018 yılı Ocak ayında Resmi Gazete’de yayımlanan elektrik kapasite mekanizması, arz ve sistem güvenliği için gerekli bir teşvik mekanizması olarak yürürlüğe girmiştir. 2018 yılı içerisinde toplam 1 milyar 407 milyon TL tutarındaki teşvik, şartları sağlayan 29 adet doğal gaz ve kömür santraline dağıtılmıştır. 2018 yılı Kasım ayında yayımlanan yönetmelik ile beraber elektrik kapasite mekanizmasının şartlarında değişiklik yapılmış ve şartları sağlayan hidroelektrik santrallerin de elektrik kapasite mekanizmasından yararlanması mümkün kılınmıştır.

2019 Yılı Kapasite Mekanizması

2018 yılı Kasım ayında yapılan değişiklik ile beraber elektrik kapasite mekanizmasından faydalanan santral sayısı 43’e yükselmiş olup toplam planlanan ödeme tutarı 2 milyar TL’ye çıkarılmıştır.

2019 itibarıyla kurulu gücü 56 MW olan bir kojenerasyon santrali, toplam kurulu gücü 9.479 MW olan 11 doğal gaz santrali ve toplam kurulu gücü 12.936 MW olan 21 adet kömür santrali kapasite mekanizmasından faydalanmaktadır. Bu santrallere ilaveten toplam 1.666 MW kurulu gücü olan 10 adet hidroelektrik santral 2019 yılı kapasite mekanizmasından faydalanan santraller listesine eklenmiştir. Eylül ayı sonu itibarıyla kömür santrallerine 66.994 TL/MW ödenirken hidroelektrik santrallere 58.936 TL/MW ve doğal gaz santrallerine 50.516 TL/MW ödeme yapılmıştır.



BÖLÜM 3

**VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER,
VARLIKLARIN KONUMU,
GÜÇLÜ VE ZAYIF YANLAR**

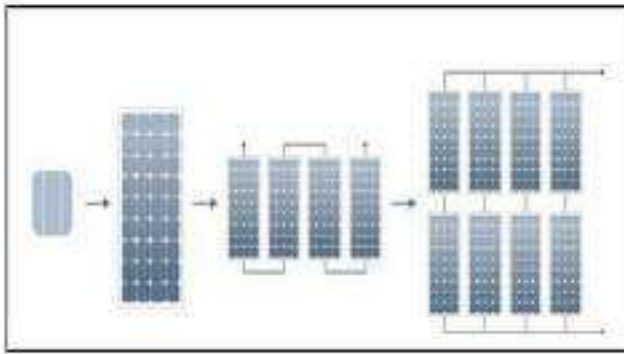
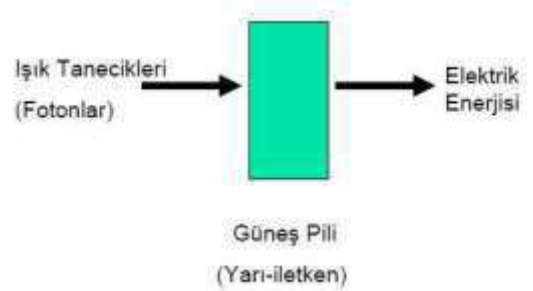
Bölüm 3

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanlar

3.1 Varlıklara İlişkin Bilgiler

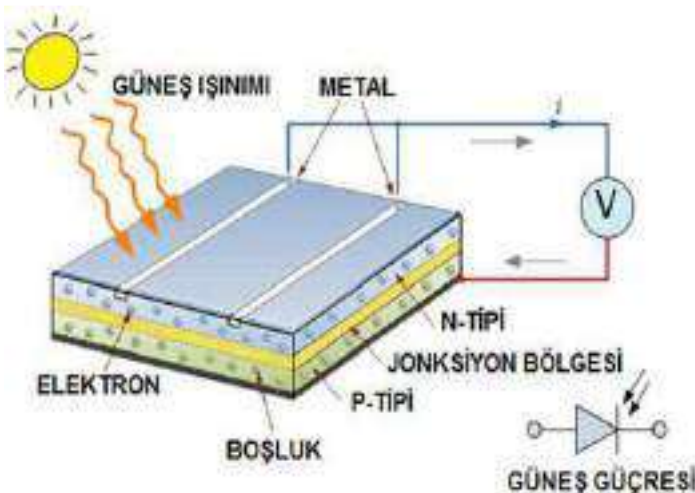
Fotovoltaik (PV), ışığı olduğu gibi elektrik enerjisine dönüştürebilen bir teknolojidir. Fotovoltaik cihazların çalışması, mekanik hareketli parçalara gerek kalmadan, yarı iletken materyallerin güneş ışınlarını elektrik enerjisine dönüştürmesi esasına dayanır.

Güneş hücreleri fotovoltaik ilkeye dayalı olarak çalışırlar, üzerlerine ışık düştüğü zaman uçlarında elektrik gerilimi oluşur. Hücresinin verdiği elektrik enerjisinin kaynağı, yüzeyine gelen güneş enerjisidir. Fotovoltaik hücrelerin yüzeyleri kare, dikdörtgen veya daire şeklinde olup alanları 60-160 cm² civarında, kalınlıkları 0,2 veya 0,4 mm aralığında değişkenlik göstermektedir. Güneş panelleri (fotovoltaik paneller), birçok solar hücreden oluşur. Solar hücreler bir araya gelerek modüller, modüller bir araya gelerek paneller ve panellerin birbirine bağlanmasıyla da diziler oluşmaktadır.

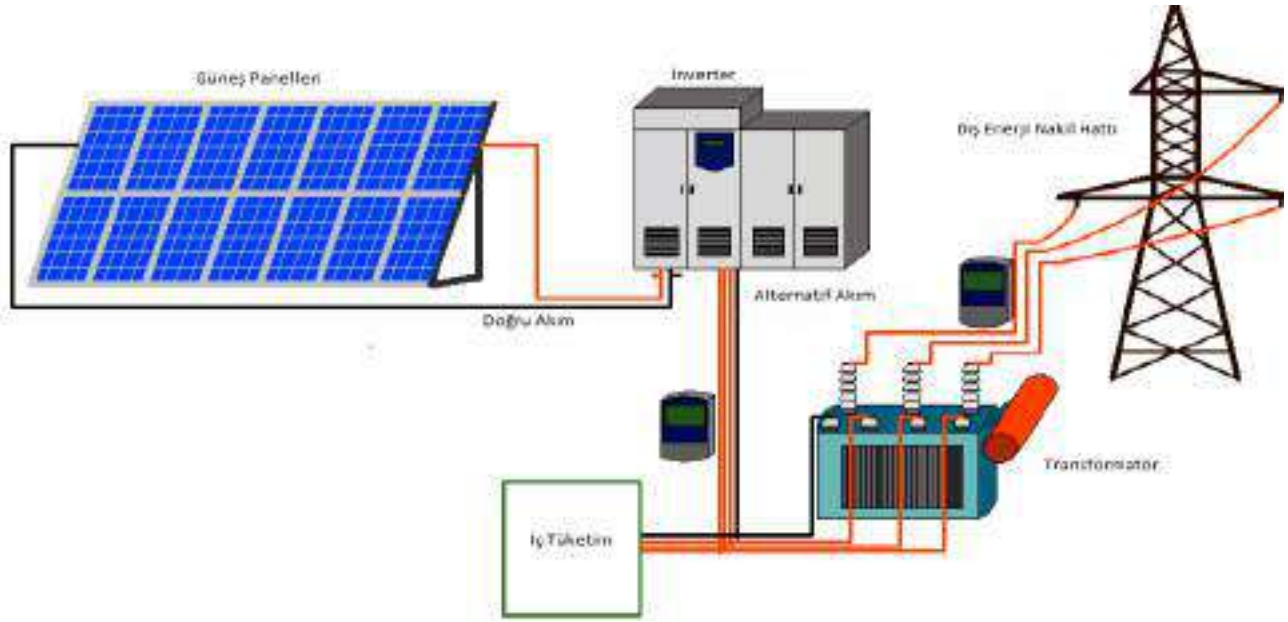


Yarı-iletken maddelerin güneş pili olarak kullanılabilmesi için N ya da P tipi katkılamaları gereklidir. Katkılama, saf yarı iletken eriyik içerisine istenilen katkı maddelerinin kontrollü olarak eklenmesiyle yapılır. Elde edilen yarı-iletkenin N ya da P tipi olması katkı maddesine bağlıdır. En yaygın güneş pili maddesi olarak kullanılan silisyumdan N tipi silisyum elde etmek için silisyum eriyiğine periyodik cetvelin 5. grubundan bir element, örneğin fosfor eklenir. Silisyum'un dış yörüngesinde 4, fosforun dış yörüngesinde 5 elektron olduğu için, fosforun fazla

olan tek elektronu kristal yapıya bir elektron verir. Bu nedenle 5. grup elementlerine "verici" ya da "N tipi" katkı maddesi denir. P tipi silisyum elde etmek için ise, eriyiğe 3. gruptan bir element (alüminyum, indiyum, bor gibi) eklenir. Bu elementlerin son yörüngesinde 3 elektron olduğu için kristalde bir elektron eksikliği oluşur, bu elektron yokluğuna hol ya da boşluk denir ve pozitif yük taşıdığı varsayılır. Bu tür maddelere de "P tipi" ya da "alıcı" katkı maddeleri denir.



PV teknolojilerin kullanıldığı iki farklı uygulama mevcuttur. Bunlar; şebekeden bağımsız sistem (off-grid) uygulamalar ve şebekeye bağlı (on-grid) uygulamalardır. Şebekeden bağımsız sistemlerde, fotovoltaik paneller ile üretilen elektrik enerjisi çeşitli mahallerde kullanılır ve üretilen fazla enerji daha sonra kullanılmak üzere bataryalarda depolanır. Şebekeye bağlı sistemlerde ise, tüketimin üretimden fazla olduğu durumlarda kullanıcı tüketim fazlası enerjiyi şebekeden alır; buna karşılık, kullanıcının tüketimi üretiminden az olduğu durumlarda ise üretim fazlası enerjiyi şebekeye verir.



12-) Süksün GES

Kayseri Sanayi Odası'ndan alınan 06.01.2022 tarihli, (01-06) 13 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre; güneş enerjisinden elektrik enerjisi üretimi alanında toplam 5 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Tesiste yapılan incelemede toplam 5.762 adet güneş panelinden oluşan sistem ile elektrik enerjisi üretilmekte olduğu anlaşılmıştır. Güneşlenme süresinin yıl boyunca mevsimsel nedenlerden dolayı değişiklik göstermesi hususu da dikkate alınarak günlük kapasite ortalama 6.000 kWh olarak belirlenmiş olup, tamir ve bakım gibi işlemler dikkate alınarak yılda 350 işgünü üzerinden 2.100.000 kWh/yıl hesaplaması yapılmıştır.

13-) Yenifakılı GES

Boğazlıyan Ticaret ve Sanayi Odası'ndan alınan 09.10.2020 tarihli, 345 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre; güneş enerjisinden elektrik enerjisi üretimi alanında toplam 5 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Tesiste yapılan incelemede toplam 4.400 adet 60 poly 260 W özelliğe sahip güneş panelinden oluşan sistem ile elektrik enerjisi üretilmekte olduğu anlaşılmıştır. Tesiste toplam 20 adet invertör bulunmaktadır. Söz konusu invertörler saatte 49,9 kW elektrik dönüşümü yapmaktadır. Günden faydalanma süresi 5 saat olarak değerlendirilmiş olup, yılda 330 gün faydalı gün sayısı olarak kabulü üzerinden elektrik üretimi 1.646.700 kWh/yıl hesaplaması yapılmıştır.

14-) Devecipınar GES

Boğazlıyan Ticaret ve Sanayi Odası'ndan alınan 09.10.2020 tarihli, 346 sayılı kapasite raporundan alınan bilgilere göre; güneş enerjisinden elektrik enerjisi üretimi alanında toplam 5 çalışanıyla hizmet verebilecek durumdadır. Tesiste yapılan incelemede toplam 4.400 adet 60 poly 260 W özelliğe sahip güneş panelinden oluşan sistem ile elektrik enerjisi üretilmekte olduğu anlaşılmıştır. Tesiste toplam 20 adet invertör bulunmaktadır. Söz konusu invertörler saatte 49,9 kW elektrik dönüşümü yapmaktadır. Günden faydalanma süresi 5 saat olarak değerlendirilmiş olup, yılda 330 gün faydalı gün sayısı olarak kabulü üzerinden elektrik üretimi 1.646.700 kWh/yıl hesaplaması yapılmıştır.

Değerleme çalışması müşteri tarafından sağlanan sabit kıymet listesi ve saha ziyareti esnasında tespiti yapılan makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları 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 değer tespiti yapılmıştır.

3.2 Varlıkların Konumu

12-) Süksün GES

Osman Kavuncu Cad. 7. Km 38070 Kocasinan/Kayseri
Kayseri ili, Kocasinan İlçesi, Beydeğirmeni Mahallesi, 1023 parsel



13-) Yenifakılı GES

Yazlak Mah. Şehit P.Çvş. Alper Koca Cad. No: 50/1 Yenifakılı/Yozgat
Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Mehmetakifersoy Mahallesi, 554 ada, 21 parsel



14-) Devecipınar GES

Devecipınar Köyü Kazım Karabekir Mevkii Celal Atik Sok. No: 21 A Boğazlıyan/Yozgat
Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Devecipınar-Hürriyet Mahallesi, 169 ada, 5 parsel



3.3 Güçlü ve Zayıf Yanlar

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Tesislerde panel konstrüksiyonu altında yer alan bitki örtüsünün genellikle kısa boylu bitkilerden oluştuğu ve panelleri etkilemeyecek ölçüde düşük seviyede olduğu tespit edilmiştir.

- ZAYIF YANLAR

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından menkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Değerleme konusu güneş enerji santralinin ve bu santrali oluşturan tüm müstemilatın herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır.
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 4

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

4.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Gelir Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Motorlu taşıtlar, belirli ofis ekipmanları veya endüstriyel makineler gibi benzer yapıdaki tesis ve ekipman sınıfları için, benzer varlıklara ait yeterli miktarda güncel satış verisi mevcut olabildiğinden, genel olarak pazar yaklaşımı kullanılır. Ancak, birçok tesis ve ekipman türünün spesifik bir amaca yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş olması ve bunların doğrudan satışına ilişkin bilgilerin mevcut olmadığı durumlar nedeniyle, pazar verisinin yeterli veya mevcut olmaması halinde, değer görüşünün gelir yaklaşımına veya maliyet yaklaşımına göre verilmesinde dikkat sarf edilmesi gerekir. Bu durumlarda, değerlemede gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımından birinin benimsenmesi uygun olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir; ancak, bir varlık veya varlık grubuyla ilgili ekonomik yıpranmanın mevcudiyeti ve miktarının değerlendirilmesinde gelir yaklaşımından istifade edilebilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

Maliyet yaklaşımı, ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere üç farklı şekilde uygulanmaktadır.

İkame Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerlerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir. İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile alakalı olan maliyettir.

İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin;

- Modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerlendirme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması veya
- Değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısından sağlanabilmesi durumlarında kullanılması uygundur.

Toplama Yöntemi, varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

Dizayn parametrelerine bağlı olarak değişkenlik gösteren tesislerde, dizayn parametreleri göz önünde bulundurularak bu ekipmanlar için maliyet yaklaşımı (toplama yöntemi) üzerinden pazar değerine ulaşılır.

4.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir varlığın alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da varlıkla ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, varlığın en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıklar ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlığın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlıkların alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.3 Değerleme Çalışmasında Dikkate Alınan Tüm Önemli ve/veya Anlamlı Varsayımlar ve/veya Özel Varsayımlara İlişkin Bilgi ve Açıklamalar

Tesiste yer alan varlıkların değerlemesi, işletmenin faaliyette olduğu dikkate alınarak bir bütün halinde, yerinde ve makinelerin işletmenin bir parçası olduğu varsayımıyla tamamlanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 31.03.2022 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.

4.4. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Oran Tanımları

Yıpranma Oranı (Amortisman Oranı) Tayini;

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 80.1 no.lu tanımına göre;

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Bu anlam, kavramın, genellikle yatırım harcamasının zaman içinde sistematik olarak gider yazılması anlamında kullanıldığı, finansal raporlamadaki veya vergi mevzuatındaki anlamından farklıdır.”

Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir.

Kullanılan Yıpranma Oranları (Amortisman Oranları) ve Tanımları;

Toplam Ekonomik Ömür ve Yıpranma Türleri: Firmamız tarafından hazırlanan bu raporda, yıpranma oranının (amortisman oranının) belirlenmesinde uluslararası kabuller, uzman görüşü, sahadaki bakım ekibinden alınan bilgiler, tesisin çalışma durumu, bakım periyotları, kaç vardiya çalıştığı gibi parametreler değerlendirilerek varlıklar sınıflandırılarak aşağıda yer alan farklı yıpranma türleri ataması gerçekleştirilmiştir.

İlk Yıl Yıpranma Oranı: İlk yıl yıpranması doğrusal amortisman mantığından farklı olarak varlığın ikinci ele düşmesinden kaynaklanan değer düşüşü, varlığın ikinci el piyasasının kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi, varlığın toplam ekonomik ömrünün süresi, varlığın ikinci el pazarının var olması, varlığın piyasa bilinirliği ve uzmanının geçmiş dönemdeki tecrübeleri ile değerlendirilerek, uzmanın profesyonel takdiri neticesinde belirlenir.

Yıllık Yıpranma Oranı: Ekonomik ömür atamasından sonra yıllara sari varlığın fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınarak yıllık yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir. Bu yıllık yıpranma oranları sabit kıymetlerin aktife giriş tarihi baz alınarak geçen süre oranında günlük olarak yansıtılır. Belirlenen bu yıpranma oranı varlığın ekonomik ömrünü doldurması durumunda veya ekonomik ömrün sonuna yaklaşılmaması durumunda minimum seviyede bir kalıntı değere sahip olacaktır. (%5-%25 arasında).

** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ				
Sıra No	Yıpranma Türleri	Toplam Ekonomik Ömür	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı
1	Yıpranma_GES	25	0,35	0,025
2	Yıpranma_Makine_20	20	0,25	0,043

**** Değerleme çalışmasında kullanılan yıpranma türlerine ait detay tablo rapor ekinde (EK-4) bilginize sunulmuştur.**

4.5 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında;

- Değerleme konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsalleri bulunmayan ya da az sayıda olan makine ve ekipmanlar için “Pazar Yaklaşımı” uygulanmamıştır.
- İkinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsalleri bulunmayan ya da az sayıda olan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.
Ayrıca, defter giriş değerleri (veya faturaları) temin edilebilen makine ve ekipmanlar için defter giriş değerleri (veya fatura değerleri); döviz üzerinden satışı yapılan varlıklar için alındığı (veya aktifleştirildiği) tarihten bir gün önce saat 15:30’da açıklanan TCMB döviz satış kuru, Türk Lirası ile satışı yapılan varlıklar için ise TÜİK yurt içi üretici fiyat endeksi Ekim ayı verileri kullanılarak makinenin bugünkü satış değerine ulaşılmıştır. Söz konusu değer içerisinde nakliye (navlun), montaj, devreye alma vb. direkt edinim maliyetlerini barındırmaktadır. Söz konusu bedellerin içerisinde kur farkı, enflasyon farkı, faiz gideri ve genel yönetim gideri olmadığı kontrolü yapılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları; uygulanan bakım yöntemleri, tesis yetkilileri, piyasa araştırmaları ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde de “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.
- Makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlemesinde “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Yapılan araştırmalar sonucunda konu varlıklara emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu varlıklara değer takdir edilirken; varlıkların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, gerçekleştirilen güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

ÖZET TABLO*		
Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	TL	USD
Süksün GES Pazar Değeri	12.579.000	851.000
Yenifakıllı GES Pazar Değeri	9.365.000	633.000
Devecipınar GES Pazar Değeri	9.000.000	609.000
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	30.944.000	2.093.000

Not: Özet tabloda belirtilen Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir. 29.05.2022 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre 1 USD=14,7852 TL, 1 EUR=15,6139 TL olarak kabul edilmiştir.

***Detay liste ekte yer almaktadır.**

4.6 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

Bölüm 5

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

5.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

5.2 Nihai Değer Takdiri

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme raporunda kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ederiz.

Aşağıda pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Bazı makinelerin herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır.

Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Söz konusu teşvik veya yükümlülüklerin varlıkların değerine etki etmediği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda maliyet yaklaşımına göre makinelerin pazar değerleri hesaplanmış olup toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	30.944.000-TL	Otuzmilyondokuzyüzkırkdörtbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	36.513.920-TL	Otuzaltımilyonbeyüzonüçbindokuzyüzyirmi-Türk Lirası

İbrahim İLHAN
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 919701

Gökhan EFE
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 920919

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 6

EKLER

Bölüm 6

Ekler

1	Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi
2	Fotoğraflar
3	Kapasite Raporları
4	Yıpranma Tabloları
5	Sabit Kıymet Listesi
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi

Konu listede çok sayıda makine, hat ve ekipman bulunması sebebiyle raporun eki olarak ayrıca verilmiştir. Aşağıda ilk sayfa örnek olarak belirtilmiştir.

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Süksün Güneş Enerji Santralleri Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi																
Sıra No	Nesne No	Tesis	Makine, Hat ve Ekipman Adı	Aktifleşme Tarihi	Adet	Yuvarlatılmış Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)	Değer Kaynağı	Ekonomik Ömür Türü	Toplam Ekonomik Ömür (Yıl)	Varlığın Yaşı	Kalan Ekonomik Ömür (Yıl)	Emsal Değeri	Emsalin Para Birimi	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Toplam Yıpranma Düzeltmesi
1	93906	SÜKSÜN GES	SOLAR GÜNEŞ ENERJİ SİSTEMİ 7,5 KW (ŞARKIŞLA İDARİ BİNASI)	31.01.2017	1	266.000	266.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	5	20	-	-	0,35	0,519
2	99240	SÜKSÜN GES	SONDAJ POMPASININ VE APARATLARININ SOĞUKTA DONMAMASI İÇİN KABİN	9.10.2019	1	7.000	7.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	3	22	-	-	0,35	0,586
3	92354	SÜKSÜN GES	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	29.02.2016	1	35.000	35.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	6	19	-	-	0,35	0,496
4	92340	SÜKSÜN GES	ANA DAĞITIM PANOSU(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW)	29.02.2016	1	90.000	90.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	6	19	-	-	0,35	0,496
5	92360	SÜKSÜN GES	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	29.02.2016	1	35.000	35.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	6	19	-	-	0,35	0,496
6	92346	SÜKSÜN GES	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	29.02.2016	1	35.000	35.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	6	19	-	-	0,35	0,496
7	92349	SÜKSÜN GES	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	29.02.2016	1	35.000	35.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	6	19	-	-	0,35	0,496
8	92350	SÜKSÜN GES	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	29.02.2016	1	35.000	35.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	6	19	-	-	0,35	0,496
9	92344	SÜKSÜN GES	SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	29.02.2016	1	5.150.000	5.150.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	6	19	-	-	0,35	0,496
10	92353	SÜKSÜN GES	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	29.02.2016	1	35.000	35.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	6	19	-	-	0,35	0,496
11	92348	SÜKSÜN GES	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	29.02.2016	1	35.000	35.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	6	19	-	-	0,35	0,496
12	92336	SÜKSÜN GES	TALI DAĞITIM PANOSU(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW)	29.02.2016	1	29.000	29.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	6	19	-	-	0,35	0,496
13	92342	SÜKSÜN GES	YÜKSELTİCİ TRAFO(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW)	29.02.2016	1	115.000	115.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	6	19	-	-	0,35	0,496
14	92339	SÜKSÜN GES	TALI DAĞITIM PANOSU(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW)	29.02.2016	1	29.000	29.000	Sabit Kıymet - USD	Yıpranma Ges	25	6	19	-	-	0,35	0,496

Ek 2: Fotoğraflar

Süksün GES















Yenifakılı GES







Devecipınar GES









Ek 3: Kapasite Raporları

Süksün GES

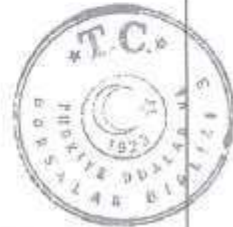
		TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU			
KAYSERİ SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 07.01.2024		Rapor Tarihi : 06.01.2022 Rapor No : (01-06) 13	
Firma Ünvanı : KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Tescilli Markaları : Vergi Dairesi/No : Mimar Sinan V.D. / 5400041115 İşyeri SGK No : 21081010100066703814-63 MERSİS No : 6965157796457546		Sanayi Sicil No : 677584 Oda Sicil No : 000032 Ticaret Sicil No : 20818 Faaliyet Kodu : 10.81.01 (NACE)			
Üretim Yapıldığı Yer : Adres : Beydeğirmeni Köyü 13 Pafta 793 Parsel KOCASINAN / KAYSERİ İşyeri Tel (Kodlu) : 352-3312400 e-posta : info@kayseriseker.com.tr		Faks : 352-3312406 Web : www.kayseriseker.com.tr			
Merkez : Adres : Osman Kavuncu Cad. 7.KM. 38070 KOCASINAN / KAYSERİ Büro Tel (Kodlu) : 352-3312400		Faks : 352-3312406			
Üretim Konuları : Güneş Enerjisinden Elektrik Enerjisi Üretimi.					
Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kıymetler Durumu (TL)		Personel Durumu	
Mal Sahibi : Arazi (m2) : 31.046 Toplam Kapalı Alan (m2) : 150 Bina İnşaat Tipi : B.A.R.M.E.		Makine ve Teçhizat Değeri : 4.735.380 Tescilli Sermayesi : 600.000.000		Mühendis : 1 Teknisyen : - Ustun : - İşçi : 4 İdari Pers. : - Toplam : 5	
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 08.02.2016					
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak			
Ülkesi	Oran (%)	Patent	Know How	Lisans	Ülkesi
Sertifikalar : Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 04.01.2022 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.					
RAPORTÖR Sevgi EROL Kapasite Servisi Raportörü		1.EKSPER MEHMET YÜKSEL İŞİK Makine Yüksek Mühendisi		2.EKSPER	
					

KAYSERİ SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 20818 / Vergi No: 5400041115
KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : Beydegirmeni Köyü 13 Pafta 793 Parsel KOCASINAN / KAYSERİ

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Çısı Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güç (KW)
27.12.10	1	Güneş Panelli Elektrik Enerjisi Üretim Sistemi (3.762 Adet 260 wattlık güneş paneli, invertörleri ve diğer yardımcı ekipmanları ile birlikte komple)	0	1	0.0
27.12.10	1	Güneş Panelli Elektrik Enerjisi Üretim Sistemi (2.000 Adet 250 wattlık güneş paneli, invertörleri ve diğer yardımcı ekipmanları ile birlikte komple)	0	1	0.0
27.12.22	1	Kesicili Trafo Koruma HMI 35-25	0	Y	0.0
27.12.32	1	Orta Gerilim Kumanda Pano ve Hücre Seri	0	1	0.0
Toplam :			0		.0 - .0 BG



TOBB tarafından 07.01.2022 tarih ve 1133 no ile onaylanmıştır. En son 07.01.2024 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/6

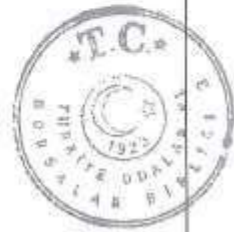
KAYSERİ SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 20818 / Vergi No: 5400041115
KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : İİ YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
35.11.10.75.00	Elektrik Enerjisi	2.100.000	kilowatt saat

12 Ocak 2022


07 Ocak 2022

TOBB tarafından 07.01.2022 tarih ve 1133 no ile onaylanmıştır. En son 07.01.2024 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/6

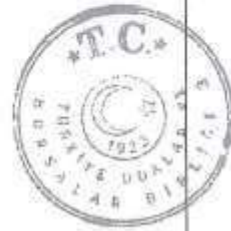
KAYSERİ SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 20818 / Vergi No: 5400041115
KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
	Saf Sı (Temizlik için)	Ton	600	AltaYüz
	Güneş Paneli	adet	10	On

12 Ocak 2022


07 Ocak 2022

TOBB tarafından 07.01.2022 tarih ve 1133 no ile onaylanmıştır. En son 07.01.2024 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/6

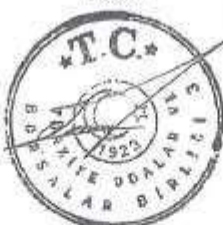
KAYSERİ SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 20818 / Vergi No: 5400641115
KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tuttuğu itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 6 sayfa'dan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 09.12.2019 tarihi ve 41886 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Remzi ÖZKAN
Endüstri Mühendisi

Remzi ÖZKAN

- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
- 3.Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
- 4.Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
- 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

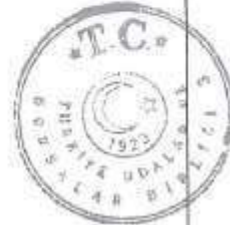
ODA ONAYI 07 Ocak 2022  A. Savaş ERTUĞRUL Sanayi Servis Şefi	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI  Müjdat BAYRAMOĞLU Metahrji Mühendisi	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO 07.01.2022 * 001133 Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.
--	---	---

ASLI GİDİYOR

07 Ocak 2022



A. Savaş ERTUĞRUL
Sanayi Servis Şefi



TOBB tarafından 07.01.2022 tarih ve 1133 no ile onaylanmıştır. En son 07.01.2024 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/6

Yenifakılı GES

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ			
KAPASİTE RAPORU			
BİLGİ GAZİ İYAN TİCARET VE SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 12.10.2022	Rapor Tarihi : 09.10.2020 Rapor No : 345
Firma Ünvanı	:KAYSERİ ŞİRKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ YENİFAKILI GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ŞUBESİ	Sanayi Sicil No	:
Tescilli Markaları	:	Oda Sicil No	:002008
Vergi Dairesi No	:Mimar Sıvan V.D. 3400041115	Ticaret Sicil No	:776- YENİFAKILI
İşyeri SGK No	:21081010110099470860352-000	İTİ	:
MERSİS No	:	Faaliyet Kodu (NACE)	:35.11.19
Üretim Yapıldığı Yer	Adres : YAZLAK MAH. ŞEHİT P. ÇVŞ. ALPER KOCA CAD. NO:50 I YENİFAKILI YÖZGİAT		
	İşyeri Tel (Kodlu): 352-3312400		Faks : 352-3312406
	e-posta : info@kaysersker.com.tr		Web :
Merkezi	Adres		
	Büro Tel (Kodlu):		Faks :
Üretim Konuları	ELEKTİRİK		
Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kıymetler Durumu (TL)	
Mak. Sayısı		Makine ve Teçhizat Değeri	4.065.423,92
Aracın m2	20.000	Tescilli Sermayesi	-
Toplam Kurul. Sahası m2	-		
Büro İnsan Tipi	B. ARME		
		Personel Durumu	
		Mühendis	-
		Teknisyen	-
		Usta	-
		İşçi	4
		İdari Personel	1
		Toplamı	5
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 25.01.2018			
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak	
Ülkesi	Oran (%)	Patent	Know How
		Lisans	Ü. Basi
Sertifikalar			
Yukarıda önyarı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yönetim ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan özünü üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 09.10.2020 günü taratırızdan düzenlenmiştir.			
RAPOİTÖR	İ. EKSPER	2. EKSPER	
Hafif İbrahim ERÇÜMEN Kapasite Servisi Raportörü	HÜLENT KARTAL Makine Mühendisi		
			
ASLI GİBİDİR		Mustafa Çağrı KILIÇ Genel Sekreter	

HOĞAZLIYAN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 776/YENİFAKILI Vergi No: 5400041115
KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ YENİFAKILI GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ŞİHİSİ

TABLO : 1 MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : YAZLAK MAH.ŞEHİT P. ÇVŞ. ALPER KOCA CAD. NO:50/1 YENİFAKILI / YOZGAT

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
	4400	GÜNEŞ PANELİ (60 POLY 260 W)	0 Y		0.0
	20	İNVERTER/EVİRİCİ	0 Y		22.6
	1	GÜNEŞ PANELİ TAŞIYICI KONSÜRSİYON	0 Y		0.0
	1	SANTRAL ÜRETİM TAKİP GÖRÜNTÜLEME SİSTEMİ	0 Y		0.0
	1	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ	0 Y		0.0
	4	YALI DAĞITIM PANOSU	0 Y		0.0
	1	ANA DAĞITIM PANOSU	0 Y		0.0
	1	TRAFO VE EKİPMANLARI	0 Y		0.0
	1	KAMERA SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	0 Y		0.0

Toplam : 0 22.6 = 30.284

BG

ASLI GİBİDİR



Mustafa Çağrı KILIÇ
Genel Sekreter

HOĞAZLIYAN TİCARİT VE SANAYİ ODASI – Ticaret Sicil No: 776-YENİFAKILI Vergi No: 5400041175
KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ YENİFAKILI GÜNEŞ ENERJİ SANTRALI SİBİSİ

TABLO : II YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik (Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
35.11.10.75.00	ELEKTRİK	1.646,700	kilowatt saat

ASLI GİBİDİR



Mustafa Çağrı KILIÇ
Genel Sekreter

TODB tarafından 12.10.2020 tarih ve 33210 no ile onaylanmıştır. En son 12.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/6

BOĞAZLIYAN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 776-YENİPAKLI / Vergi No: 5400041115-
KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ YENİPAKLI GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ŞUBESİ

TABLO : HUKUKİ KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksada düzenlendiği : Yeniden)

İŞYERİNDE YAPILAN İNCELEMEDE FİRMANIN GÜNEŞ ENERJİSİNDEN PV PANELLER SAYESİNDE ELEKTRİK ÜRETTİĞİ GÖRÜLMÜŞTÜR. ELEKTRİK ÜRETİMİNDE İNVERTÖRLER DARBOĞAZ TEŞKİL ETTİĞİ İÇİN HESAPLAMA İNVERTÖRLERE GÖRE YAPILMIŞTIR. TESİSTE TOPLAM 20 ADET İNVERTÖR BULUNMAKTADIR. BU İNVERTÖRLER SAATTE 49.9 KW ELEKTRİK DÖNÜŞÜMÜ YAPMAKTADIR. GÜNDEN FAYDALANMA SÜRESİ 5 SAAT OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. YILDA 330 GÜN FAYDALI GÜN SAYISI OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR.

YILLIK KAPASİTE:

49,9 KW X 20 X 5 SAAT X 330 GÜN = 1.646.700 KWH YIL

PV PANELLERİN TEMİZLİĞİ İÇİN 30 TON/YIL SAF SU İHTİYACI TESPİT EDİLMİŞTİR.

ASLI GİBİDİR



Mustafa Çağrı KILIÇ
Genel Sekreter

TSOB Girişimden 12.10.2020 tarih ve 33240 no ile onaylanmıştır. En son 12.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa: 4/6

BOĞAZİYYAN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 776-YENİPAKLI - Vergi No: 5400041113 KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ, YENİPAKLI GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ŞUBESİ				
TABLO : IV YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ				
Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
	SAĞ-SU	Ton	30	Onuz
ASLI GİBİDİR				
		Mustafa Çağrı KILIÇ Genel Sekreter		

TÜBİTAK tarafından 12.10.2020 tarih ve 33210 no.lu onaylanmıştır. En son 12.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/6

Devecipınar Ges

TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ			KAPASİTE RAPORU	
BOĞAZLIYAN TİCARİT VE SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 13.10.2022		Rapor Tarihi : 09.10.2020 Rapor No : 346
Firma Ünvanı :	-KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ DEVECİPINAR GÖNEŞ ENERJİ SANTRALİ ŞUBESİ			Sanayi Sicil No : Oda Sicil No : 062007 Ticaret Sicil No : 1652 Faaliyet Kodu : 35.11.19 (NACE)
Tescilli Markaları :				
Vergi Dairesi No :	Muhur Sıra V.D. : 5400041115			
İşyeri SGK No :	21081010110099470660352-000			
MERSİS No :				
Üretim Yapıldığı Yer :	Adres : DEVECİPINAR KÖYÜ KAZIM KARABEKİR MEVKİİ ÇELAL ATIK SOK NO:21 / BOĞAZLIYAN / YOZGAT İşyeri Tel (Kodlu) : 352-3312400 Faks : 352-3312406 e-posta : info@kayserseker.com.tr Web :			
Merkez :	Adres : Büro Tel (Kodlu) : Faks :			
Üretim Kuvveti :	Elektrik			
Üretim Tesisinin Durumu		Sermaye Kıymetler Durumu (TL)		Personel Durumu
Makine Sahibi :		Makine ve Teçhizat Değeri	423.489.908	Mühendis :
Alan (m ²) :	17.416,87	Tescilli Sermayesi		Teknisyen :
Toplam Kapalı Alan (m ²) :				Usta :
Makine/Alan Oranı :	1:1000			İşçi :
				İdari Pers. :
				Toplam :
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 25.01.2018				
Yahane Sermaye :			Gayri Maddi Hak	
Ülke :	Oran (%) :	Patent	Know How	Lisans
Sertifika :				
Yukarıda üretilen yazılı işletme, işyerinde mevcut makine ve teçhizatın günceldeki durumu ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 09.10.2020 günü taratılmıştır.				
RAPORTÖR Halil İbrahim ERGÜMEN Kapasite Servisi Raporörü		LEKSPER BÜLENT KARTAL Makine Mühendisi		2. LEKSPER
				
ASLI GİBİDİR		Mustafa Çağrı KILIÇ Genel Sekreter		

BOĞAZLIYAN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1832 - Vergi No: 5400041115
ÇAYIRCI SEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ DEVECİPINAR GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ŞUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAVA AIT)

ADRES : DEVECİPINAR KÖYÜ KAZIM KARABEKİR MEVKİİ CELAL ATIK SOK NO:21/A BOĞAZLIYAN /
YOZGAT

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güç (KW)
	4400	GÜNEŞ PANELE (60 POLY 260 W)	0 Y		0.0
	20	İNVERTER EVİRİCİ	0 Y		22.6
	1	GÜNEŞ PANELE TAŞIYICI KONSTRÜKSİYON	0 Y		0.0
	1	SANTRAL ÜRETİM TAKİP GÖRÜNTÜLEME SİSTEMİ	0 Y		0.0
	1	GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ	0 Y		0.0
	4	YALDI DAĞITIM PANOSU	0 Y		0.0
	1	ANA DAĞITIM PANOSU	0 Y		0.0
	1	TRAFİKO VE EKİPMANLARI	0 Y		1250.0
	1	KAMERA SİSTEMİ VE EKİPMANLARI	0 Y		0.0
Toplam:			0		1272.6 = 1705.284 BG

ASLI GİBİDİR



Mustafa Çağrı KILIÇ
Genel Sekreter ~

TÜBBİB tasarımları 13/10/2020 tarih ve 33438 no ile onaylanmıştır. En son 13/10/2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/6

ROGAZLIYAN TİCARET VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1632 / Vergi No: 5406041115
KAYSERİ SEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ DEVEÇİPINAR GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ŞUBESİ

TABLO : 0 YILLIK ÜRETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Ürün Adı(Cins-Özellik Ticari Ve Teknik Adı)	Miktar	Birim
38.11.10.75.00	ELEKTRİK	1.646.700	kilowatt sani

ASLI GİBİDİR



Mustafa Çağrı KILIÇ
Genel Sekreter

TDİB tarafından 13.10.2020 tarih ve 33418 sayılı onaylanmıştır. En son 13.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/3

BUĞAZI İYAN TİCARİT VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1632 - Vergi No: 5400041115
KAYSUKİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ DEVECİPINAR GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ŞUİH-Sİ

TABLO : III KAPASİTE HESABI (Raporun hangi maksatla düzenlendiği : Yenidenet)

İŞYERİNDE YAPILAN İNCELEMEDE FİRMANIN GÜNEŞ ENERJİSİNDEN PV PANELLER SAYESİNDE ELEKTRİK ÜRETTİĞİ GÖRÜLMÜŞTÜR. ELEKTRİK ÜRETİMİNDE İNVERTÖRLER DARBOĞAZ TEŞKİL ETTİĞİ İÇİN HESAPLAMA İNVERTÖRLERE GÖRE YAPILMIŞTIR. TESİSTE TOPLAM 20 ADİT İNVERTÖR BULUNMAKTADIR. BU İNVERTÖRLER SAATTE 49,9 KW ELEKTRİK DÖNÜŞÜMÜ YAPMAKTADIR. GÜNDEN FAYDALANMA SÜRESİ 5 SAAT OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. YILDA 330 GÜN FAYDALI GÜN SAYISI OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR.

YILLIK KAPASİTE:

$49,9 \text{ KW} \times 20 \times 5 \text{ SAAT} \times 330 \text{ GÜN} = 1.646.700 \text{ KWH YIL}$

PV PANELLERİN TEMİZLİĞİ İÇİN 30 TON YIL SAF SU İHTİYACI TESPİT EDİLMİŞTİR.

ASLI GİBİDİR



Mustafa Çağrı KILIÇ
Genel Sekreter

Formül tarafından 13.10.2020 tarih ve 33.118 no ile onaylanmıştır. Eri son 13.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4 b

HOĞAZELİYAN TİCARİ VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1632 - Vergi No: 540641115
KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ DEVLİÇİPİNAR GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ŞİBİ-Sİ

TABLO : IV-YILLIK TÜKETİM KAPASİTESİ

Madde Kodu	Tüketim Maddeleri(Cins-Özellik Ve Teknik Adı)	Birim	Miktar	Yazı ile
	SAF SU	Ton	30	Onuz

ASLI GİBİDİR



Mustafa Çağrı KILIÇ
Genel Sekreter

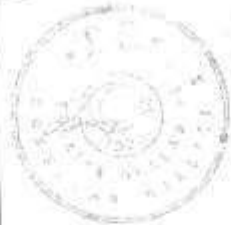
TOBB tarafından 13/10/2020 tarih ve 73418 no ile onaylanmıştır. En son 13/10/2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 5/6

DOĞAZLIYAN TİCARİT VE SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1632 - Vergi No: 5400041115
KAYSERİ ŞEKER FAHREKASI ANONİM ŞİRKETİ DEVEÇİPİNAR GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ ŞİRKETİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 6 sayfa'dan oluşmaktadır ve firmamız TOBB tarafından 25.05.2018 tarihli ve 17288 sayılı ile onaylı kapasite raporuna geçersiz kılınmıştır.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
C-6 AYDIN
Makine Mühendisi

1. Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Usulde ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
2. İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen haramayda ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelendir.
3. Hesaplamalar aksi belirtilmedikçe süreçte günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalıştığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim miktarını cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık göstermektedir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
4. Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esaslıdır.
5. Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan ekspert heyeti sorumlu değildir.

ODA ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİHİ VE NO
 MUSTAFA ÇAĞRI KILIÇ Genel Sekreter	 Müdat BAYRAMOĞLU Metalleri Mühendisi	13.10.2020 * 033418 Bu kapasite raporu, 1. sayfa'da Birlikçe tespit edilen "Çeçerlik Sinesı Sını" ile karşılaştırılmaktadır.

ASLI GİBİDİR



Mustafa Çağrı KILIÇ
Genel Sekreter

TOBB tarafından 13.10.2020 tarih ve 03418 no ile onaylanmıştır. En son 13.10.2022 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/6

Ek 4: Yıpranma Tabloları

YIPRANMA MAKİNE 20			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2022	0,2	0,200	0,800
2021	0,032	0,232	0,768
2020	0,032	0,264	0,736
2019	0,032	0,296	0,704
2018	0,032	0,328	0,672
2017	0,032	0,360	0,640
2016	0,032	0,392	0,608
2015	0,032	0,424	0,576
2014	0,032	0,456	0,544
2013	0,032	0,488	0,512
2012	0,032	0,520	0,480
2011	0,032	0,552	0,448
2010	0,032	0,584	0,416
2009	0,032	0,616	0,384
2008	0,032	0,648	0,352
2007	0,032	0,680	0,320
2006	0,032	0,712	0,288
2005	0,032	0,744	0,256
2004	0,032	0,776	0,224
2003	0,032	0,808	0,200
2002	0,032	0,840	0,200
2001	0,032	0,872	0,200
2000	0,032	0,904	0,200
1999	0,032	0,936	0,200
1998	0,032	0,968	0,200
1997	0,032	1,000	0,200
1996	0,032	1,032	0,200
1995	0,032	1,064	0,200
1994	0,032	1,096	0,200
1993	0,032	1,128	0,200

YIPRANMA GES			
MODEL YILI	YILLIK YIPRANMA	TOPLAM YIPRANMA	KALAN %
2022	0,35	0,350	0,650
2021	0,025	0,375	0,625
2020	0,025	0,400	0,600
2019	0,025	0,425	0,575
2018	0,025	0,450	0,550
2017	0,025	0,475	0,525
2016	0,025	0,500	0,500
2015	0,025	0,525	0,475
2014	0,025	0,550	0,450
2013	0,025	0,575	0,425
2012	0,025	0,600	0,400
2011	0,025	0,625	0,375
2010	0,025	0,650	0,350
2009	0,025	0,675	0,325
2008	0,025	0,700	0,300
2007	0,025	0,725	0,275
2006	0,025	0,750	0,250
2005	0,025	0,775	0,225
2004	0,025	0,800	0,200
2003	0,025	0,825	0,175
2002	0,025	0,850	0,150
2001	0,025	0,875	0,125
2000	0,025	0,900	0,100
1999	0,025	0,925	0,075
1998	0,025	0,950	0,050
1997	0,025	0,975	0,050
1996	0,025	1,000	0,050
1995	0,025	1,025	0,050
1994	0,025	1,050	0,050
1993	0,025	1,075	0,050

Ek 5: Sabit Kıymet Listesi

Konu listede çok sayıda makine, hat ve ekipman bulunması sebebiyle raporun eki olarak ayrıca verilmiştir. Aşağıda ilk sayfa örnek olarak belirtilmiştir.

KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI A.Ş. MAKİNA TEÇHİZAT LİSTESİ

Nesne	Ad	BİRİMLER	Tmntarh	Tmn Dgr
93906	SOLAR GÜNEŞ ENERJİ SİSTEMİ 7,5 KW (ŞARKIŞLA İDARI BİNASI)	SÜKSÜN GES	31.01.2017	133.357
99240	SONDAJ POMPASININ VE APARATLARININ SOĞUKTA DONMAMASI İÇİN KABİN	SÜKSÜN GES	9.10.2019	4.900
92354	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	SÜKSÜN GES	29.02.2016	14.000
92340	ANA DAĞITIM PANOSU(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW)	SÜKSÜN GES	29.02.2016	36.000
92360	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	SÜKSÜN GES	29.02.2016	14.000
92346	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	SÜKSÜN GES	29.02.2016	14.000
92349	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	SÜKSÜN GES	29.02.2016	14.000
92350	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	SÜKSÜN GES	29.02.2016	14.000
92344	SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	SÜKSÜN GES	29.02.2016	2.063.066
92353	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	SÜKSÜN GES	29.02.2016	14.000
92348	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	SÜKSÜN GES	29.02.2016	14.000
92336	TALI DAĞITIM PANOSU(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW)	SÜKSÜN GES	29.02.2016	11.500
92342	YÜKSELTİCİ TRAFO(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW)	SÜKSÜN GES	29.02.2016	46.000
92339	TALI DAĞITIM PANOSU(GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW)	SÜKSÜN GES	29.02.2016	11.500
92362	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	SÜKSÜN GES	29.02.2016	14.000
92363	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	SÜKSÜN GES	29.02.2016	14.000
92337	TALI DAĞITIM PANOSU(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW)	SÜKSÜN GES	29.02.2016	11.500
90485	SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ	SÜKSÜN GES	1.10.2014	1.382.942
92358	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	SÜKSÜN GES	29.02.2016	14.000
92343	ORTA GER.KUM PANOLARI VE HÜCRELERİ(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW)	SÜKSÜN GES	29.02.2016	130.000
92356	INVERTER(SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ 950 KW	SÜKSÜN GES	29.02.2016	14.000
98521	SÜKSÜN GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ(İMAR BARIŞI)	SÜKSÜN GES	1.02.2019	150.216

Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İbrahim İLHAN		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 14.03.1989		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Makine Değerleme Uzmanı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (919701) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Doğuş Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2012		
İş Tecrübesi	02.2016 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	03.2015 - 02.2016	Denge Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	10.2012 - 02.2014	Solcet Energy Development Co	Mühendis (Part-Time)
Sertifikalar	Kalite Yönetim Sistemleri, MIT, ABD (2012) Ürün Geliştirme Süreçleri, MIT, ABD (2012) SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 919701)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri) Almanca (Başlangıç)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Gökhan EFE		
Doğum Yeri, Tarihi	Sivas, 22.02.1984		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (920919) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Kocaeli Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2009 Anadolu Üniversitesi / İşletme Fakültesi / İşletme Bölümü / 2013		
İş Tecrübesi	01.2022 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2016 - 12.2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2015 - 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	06.2013 - 12.2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	03.2012 - 05.2013	İkinci El Fabrikalar	Değerleme ve Proje Tasarlama
	06.2011 - 02.2012	Ekip Mühendislik	Üretim, Proje Tasarlama ve Yönetme
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 920919)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri)		
	Almanca (Başlangıç)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	07.2015 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	01.2014 - 06.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	01.2012 - 12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2010 - 12.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	11.2006 - 12.2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	06.2005 - 11.2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Etkinlik Kurulusu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 5.11.2021

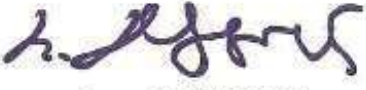
Belge No: 919701

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

İBRAHİM İLHAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Lisans Dijital Rozeti linki

<https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/C6856247-66A7-41C1-8541-1CCAAC0B4757>



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.11.2021

Belge No: 2021-01.4340

Sayın İbrahim İLHAN

(T.C. Kimlik No: 37667134502 - Lisans No: 919701)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920919

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

GÖKHAN EFE

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Lisans Dijital Rozeti linki

<https://lsts.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/62B7DEAC-BEB3-41C5-A55A-7EDE12B67AC0>



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.02.2022

Belge No: 2022-01.1572

Sayın Gökhan EFE

(T.C. Kimlik No: 28753837698 - Lisans No: 920919)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



No : 402293

Tarih : 21.03.2013

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan Karabacak
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener Yıldıırım
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

Lisans Dijital Rozeti linki

<https://lists.spl.com.tr/EmployeeUser/DigitalBadge/3DFD3A4C-C16A-4F3E-B8C6-378EE19E6067>



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Arsa

Altınyayla / Sivas

2022REV251 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Altınyayla'da konumlu olan **"1 Adet Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2022REV251** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 18.899,37 m² yüz ölçümüne sahip arsa'dır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	850.000 TL	Sekizyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.003.000 TL	Birmilyonüç-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	21
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	23
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	31
Ekler	34

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Rıfatöçten Mahallesi, Altınyayla Şarkışla Yolu, 514 ada 4 no.lu parsel Altınyayla/Sivas
TAPU KAYDI	Sivas ili, Altınyayla ilçesi, Rıfatöçten Mahallesi, Kıranyurdu Mevkii, 514 ada 4 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	18.899,36 m ²
İMAR DURUMU	1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Değişikliği Planında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarımsal
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	850.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.003.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, şİRKET ve MÜşTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REV251 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Sivas ili, Altınyayla ilçesi, Rifatöçten Mahallesi, Kıranyurdu Mevkii, 514 ada 4 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme çalışmasının hazırlanmasına Nur Sena ŞİMŞEK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 27.04.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Sivas ili, Altınyayla ilçesi, Rifatöçten Mahallesi, Kıranyurdu Mevkii, 514 ada 4 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

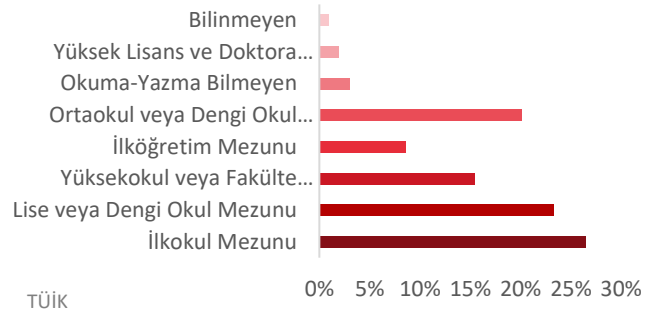
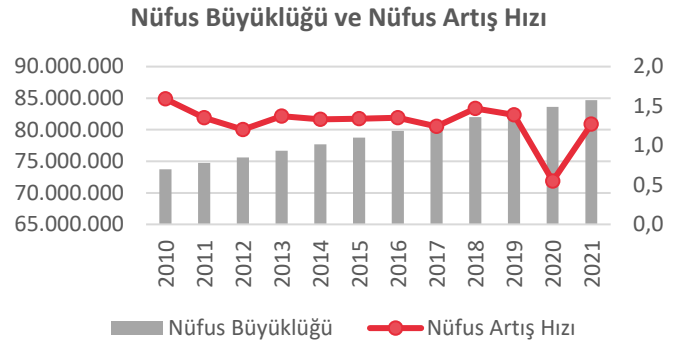
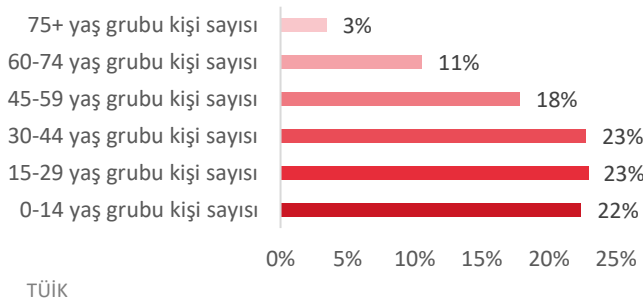
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

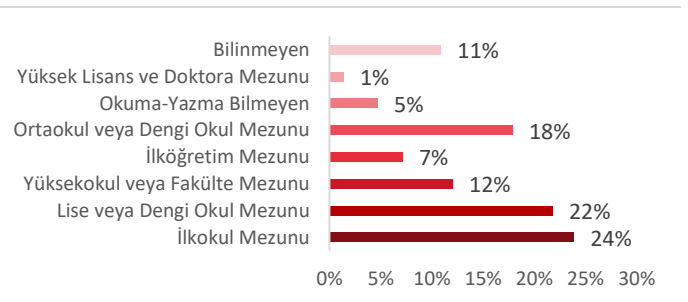
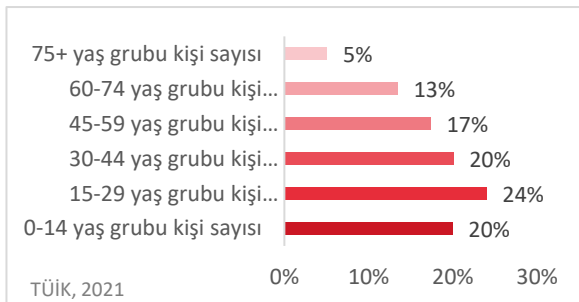
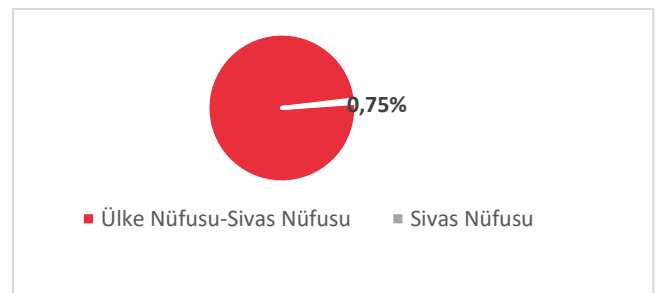
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



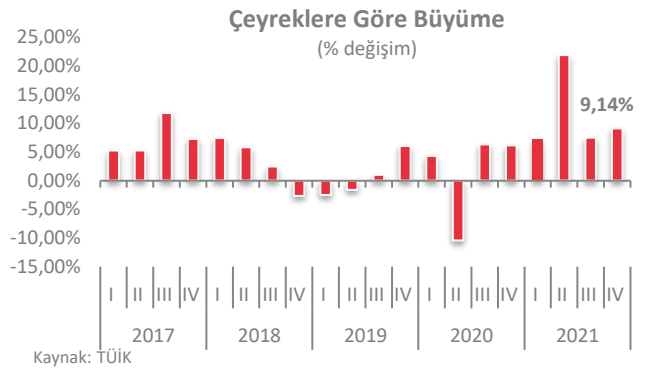
Sivas

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,007’sinin ikamet ettiği Sivas, 636.121 nüfusa sahiptir. Sivas nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 0,04 oranında artış göstermiştir. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

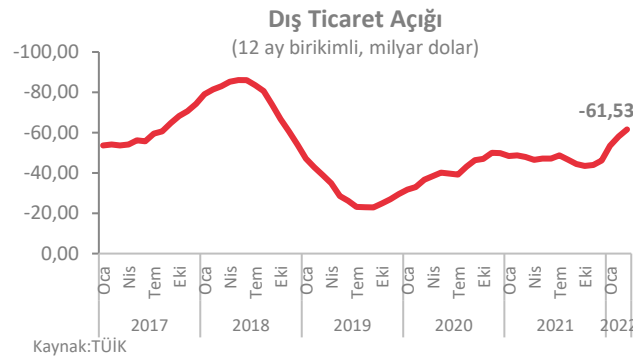


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Nisan ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %7,3 artarken yıllık enflasyon mart ayındaki %61,1'den serinin yeni rekor seviyesi olan %70,0'a yükselmiştir. Aylık bazda %13,4 artan gıda ve alkolsüz içecekler grubu genel enflasyona 3,5 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Nisan ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %7,7 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu mart ayındaki %115'ten %121,8'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 53,8 yüzde puandan 51,8 yüzde puana gerilemiştir.



Mart ayında ihracat yıllık bazda %19,8 artışla 22,7 milyar dolar, ithalat %30,7 artışla 30,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Mart 2021'de %80,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %73,5'e gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 4,7 milyar dolardan 8,2 milyar dolara yükselmiştir. Bu dönemde altın ithalatında hızlı artış yaşanırken ham petrol fiyatlarındaki yükselişin etkisiyle genişleyen enerji açığı toplam dış ticaret açığındaki artışta ana faktör olmayı sürdürmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Sivas
İlçesi	Altınyayla
Mahallesi	Rıfatöçten
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Kıranıyurdu
Ada No	514
Parsel No	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kantar Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	18.899,37 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ 156473/1889937 Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ 1733464/1889937

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.42 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 sayılı yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır.* (28.12.2020 tarih ve 24.07 yevmiye no)

() Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazişi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir.*

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kaydı bulunmakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kaydı bulunmakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Sivas ili, Altınyayla Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmaz 28.12.2020 tarih ve 2407 yevmiye no ile 3083 S.Y. Göre Toplulaştırma İşlemi ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi üzerine tescil olmuştur.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, tarımsal amaçlı boş parseller bulunmaktadır.

Altınyayla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli "Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Değişikliği"

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandi: Tarım Arazisi

Yapılaşma şartları;

- Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m² 'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maksimum Emsal = 0,20'dir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu parsel 12.04.2022 tarihli 1/100.000 ölçekli "Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Değişikliği"nde tarım arazisi lejandında kalmakta olup söz konusu parselin lejandında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Altınyayla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan yapı 29.06.2001 tarihinden önce yapılmış olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu parsel üzerinde yapı bulunmakta olup belediye arşiv dosyasında herhangi bir belge bulunmaması sebebi ile riskli yapı tespiti yapılmamış ve herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz "Kantar Binası ve Arsası" vasıflı olup taşınmaz için alınmış herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması bir projenin değerlendirilmesi için yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

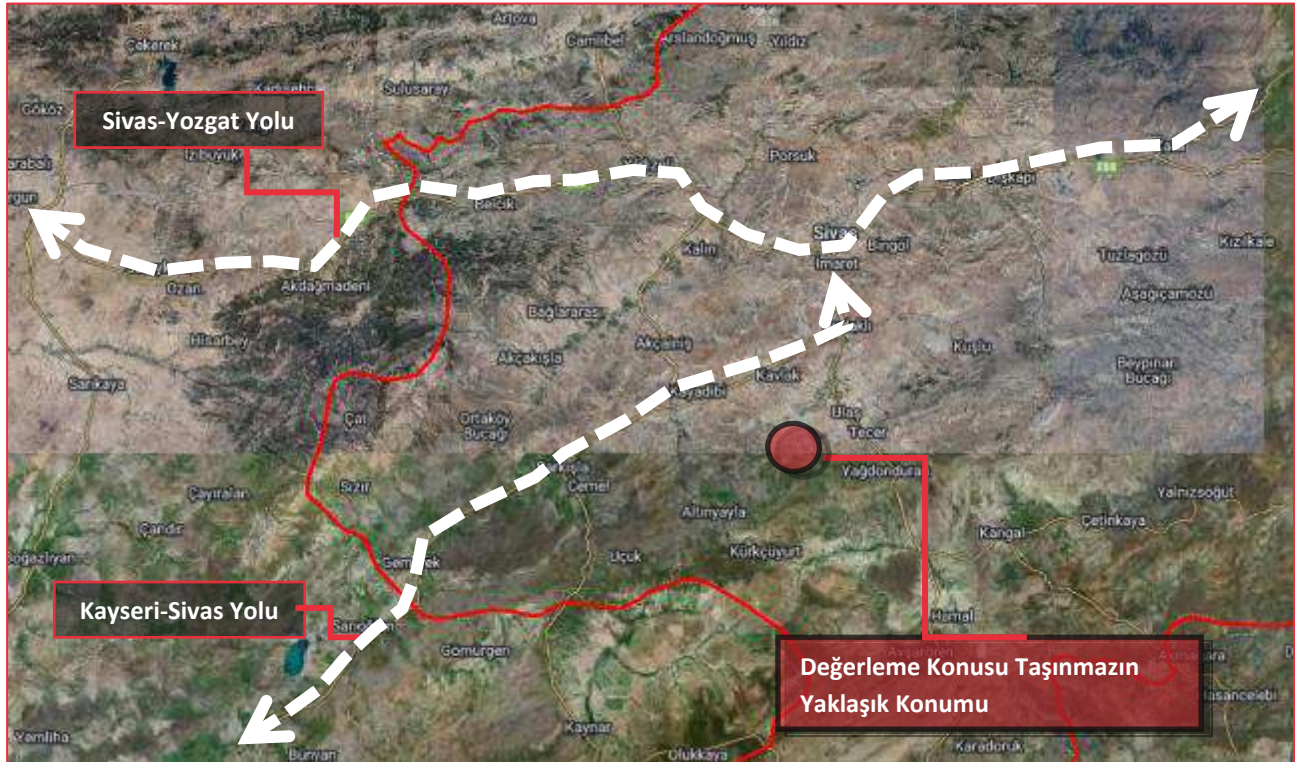
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Rifatöçten Mahallesi, Altınyayla Şarkışla Yolu, 514 ada 4 no.lu parsel Altınyayla/Sivas

Değerleme konusu taşınmaz İç Anadolu'nun doğusunda yer alan Sivas'ta konumlanmıştır. Sivas; kuzeyde Giresun, Ordu ve Tokat, doğuda Erzincan, güneyde Malatya, Kahramanmaraş, Kayseri ve batıda Yozgat illeriyle komşudur. Şehir, Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Karadeniz ile Güneydoğu Anadolu bölgesi arasındaki geçiş yolu üzerinde yer almaktadır. Sivas nüfusu 2021 ADKS endeksine göre 636.121 kişidir.

Sivas özellikle 1930 sonrasında demiryolu ve karayollarının yapılandırılması sonucunda, konum itibarıyla ulaşım ağı üzerinde bir kavşak haline gelmiştir. Son yıllarda hızla gelişen havayolu taşımacılığı da Sivas'a ekonomik anlamda canlılık kazandırmıştır. Sivas, Anadolu'nun yüksek platoları ve dağlık alanları arasında yer almaktadır. Şehrin ortalama yükseltisi 1000 metrenin üzerinde olup Kuzey Anadolu sıradağlarının uzantısı olan Köse Dağları, Torosların kuzey kollarından Tecer Dağları ve İncebel Dağları, Akdağlar ve Yama Dağları ile çevrelenmektedir.

Sivas ekonomisini öncelikli olarak tarım oluşturmaktadır. Tarım üretiminde buğday, arpa, çavdar, ay çekirdeği, patates ve şeker pıncarı bölge üretiminde en fazla payı alan ürünlerdir. Ayrıca kent küçükbaş ve büyükbaş hayvancılığı ve arı kovanı bakımından da önemli bir paya sahiptir. Kentin ekonomisini oluşturan bir diğer sektör ise sanayidir. En büyük ve eski endüstri kompleksi 1939 yılında Sivas Cer Atelyesi olarak kurulan TÜDEMSAŞ, TCDD'ye bağlı Beton Travers Fabrikası, 1938'de temelleri atılan ve 1943 yılında hizmete giren Çimento Fabrikası bulunmaktadır. Bunu yanı sıra Küçük Sanayi Siteleri ve Organize Sanayi Bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir.



Değerleme konusu taşınmaz Sivas ilinin Altınyayla ilçesinde bulunmaktadır. Altınyayla ilçesinde 3 adet mahalle bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz söz konusu 3 adet mahalleden biri olan Rifatöçten Mahallesi'nde bulunmaktadır. Rifatöçten Mahallesi Sivas Merkeze yaklaşık olarak 75 km mesafede bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Altınyayla Merkez	3 km
Sivas Merkez	75 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Sivas ili, Altınyayla ilçesi, Rifatçöten Mahallesi'nde bulunan 514 ada 4 no.lu parseldir.

Değerleme konusu taşınmaz 18.899,37 m² yüz ölçümüne sahip olup "Kantar Binası ve Arsası" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneyinde bulunan Altınyayla Şarkışla Yoluna yaklaşık 105 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri kısmen parketaşı ve kısmen bitki örtüsü ile kaplıdır. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yasal belgesi bulunmayan tek katlı yaklaşık 100 m² kapalı alanlı kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dörtgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.



BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmaza ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz düz bir topoğrafya üzerinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmaz Altınyayla-Şarkışla Yolu üzerinde konumlu olup Altınyayla merkezine yakın mesafededir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye ulaşım toplu taşınma ile kısıtlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olan yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz tarım uygulamaları açısından tercih edilirliliği yüksek olan bir bölgede konumludur.

✗ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Bölgede nüfus yoğunluğunun çok az olması bölgeye yatırım yapılmasının önünün kapatmaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde, benzer imar durumuna sahip taşınmaz için kira piyasasını oluşmaması sebebi ile **“Gelir Yaklaşımı”**, taşınmazın üzerinde herhangi bir yasal belgesi bulunmayan bir yapı bulunmaması sebebi ile **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

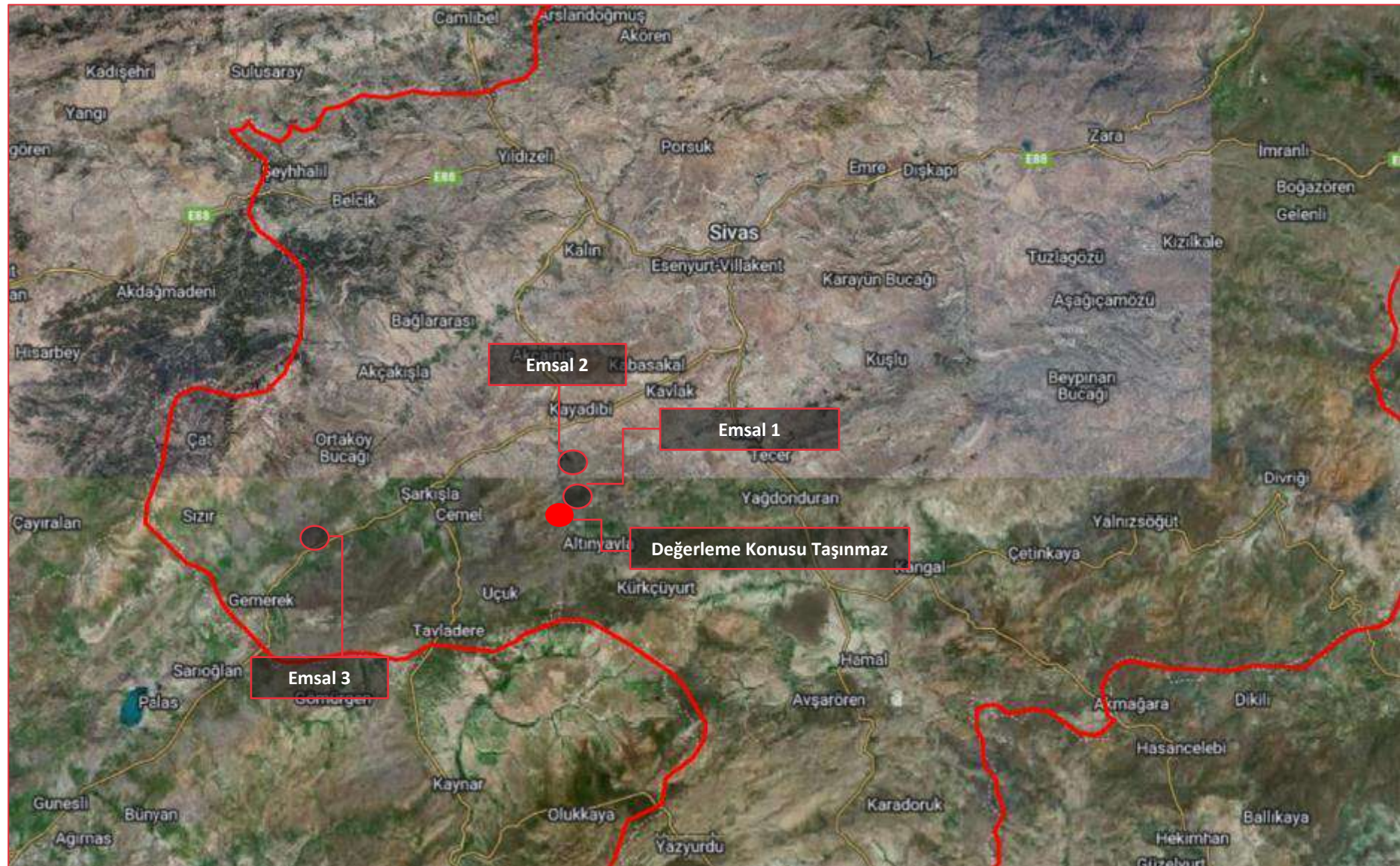
Arsa Emsalleri / Satış

No	İletişim	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Altınyayla Belediyesi Fen İşleri 538 635 81 45	Rıfatöçten Mahallesi	Satılmış/ Yaklaşık 3-4 ay önce	Tarla	7.550	220.000	29	*Değerleme konusu taşınmazla yakın ancak yoldan uzak olması sebebi ile oldukça dezavantajlıdır. *502 ada 8 no.lu parseldir. *Reklam kabiliyeti değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça dezavantajlıdır. *Kadastral yola cephesi bulunmamakta olup değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça dezavantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür.
2	Karataş Emlak 532 656 80 08	Deliilyas/Serinyayla Mahallesi	Satılık	Tarla	1.164	40.000	34	*Değerleme konusu taşınmaza uzak konumudur. *103 ada 180 no.lu parseldir. *Geometrik olarak dörtgen şeklinde olup değerlendirme konusu taşınmazla benzerdir. *Herhangi bir kadastral yola cephe olmuyup değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça dezavantajlıdır. *Serinyayla Köyü Yolu'na yaklaşık 365 m mesafededir. *Serinyayla Köyü'ne yaklaşık 800 m mesafededir. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür. *Küçük bir pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden	Şarkışla/Kayapınar Köyü'nde Konumlu	Satılık	Tarla	17.745	995.000	56	*Değerleme konusu taşınmaza uzak konumudur. *125 ada 103 no.lu parseldir. *Düz bir topografya üzerinde geometrik olarak çokgen şeklindedir. *Kayseri Sivas Yolu'na yaklaşık olarak 320 m mesafede olup değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır. *Kadastral yola cephelidir. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür. *Yüksek bir pazarlık payı bulunmaktadır.

Bölgede, emlakçılar, muhtar ve ilgili belediye yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, Rıfatöçten köyü sınırları içerisinde veya yakın çevresinde, yakın zamanda gerçekleşmiş işlem veya güncel durumda, piyasaya sunulmuş satılık taşınmaz sayısının oldukça kısıtlı olduğu öğrenilmiş ve bölgede, konu taşınmaza benzer taşınmazların 45 TL/m² seviyesinden işlem görebileceği bilgisi edinilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, konumu ve reklam kabiliyeti gibi durumları dikkate alınarak benzer nitelikte taşınmazların birim satış değerinin 43-46 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	29	34	56
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	30%	-15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-15%	-20%	-1%
	Fiziksel Özellikleri	25%	25%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		45	44	45

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
514/4	18.899,37	45	850.472
TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)			850.472
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (TL)			850.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Tarımsal**” amaçlı kullanımıdır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliğı	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Sivas	Depo	2022	-	3.000-3.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Sivas	Lojman-Ofis	2022	-	3.500-4.000 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerleme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Mevcut durum değeri*

ARSA DEğERİ			
Ada / Parsel	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
514/4	18.899,37	45	850.472
TAŞINMAZIN DEğERİ (TL)			850.472
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEğERİ (TL)			850.000

BİNA DEğERİ MEVCUT DURUM					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
514 ada 4 no.lu parsel	Kantar Binası	100	2.500	40%	150.000
TOPLAM DEğERİ					150.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İşLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Parke Taşı	5.000	200	1.000.000
TOPLAM DEğERİ			1.000.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEğERİ	
Arsa Değeri	850.472 TL
Bina Değeri	150.000 TL
Harici Müteferrik İşler	1.000.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEğERİ	2.000.472 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEğERİ	2.000.000 TL

***Mevcut durum değeri bilgi amaçlı verilmiştir.**

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

TAŞINMAZIN HİSSE DEĞERİ				
Ada / Parsel	Hisseler	Taşınmazın Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Hisse Değeri (TL)
514 ada 4 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	850.000	156473/1889937*	70.000
	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	850.000	1733464/1889937*	780.000
TOPLAM DEĞER				850.000

() Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketine ait 156473/1889937 ve 1733464/1889937 olmak üzere iki hisse bulunmakta olup iki hissenin toplamı 1/1 olmaktadır. Bu doğrultuda taşınmazın tam mülkiyetle Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.*

7.6 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmî Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Tarla” vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz “Tarla” vasıflı olup taşınmazların alınması gerekli herhangi bir yasal izin ve gereklilikleri bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmakta olup devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmakta olup devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Tarla” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	850.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	850.000 TL	Sekizyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.003.000 TL	Birmilyonüç-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

Tapu belgesi müşteriden beklenmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:42



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	514/4
Tasınmaz Kimlik No:	112312660	AT Yüzölçümü(m2):	18899.37
İli/İlçe:	SİVAS/ALTINYAYLA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altinyayla(SİVAS)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	RİFATÖÇTEN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	KIRANYURDU	Blok/Kat/Bölge/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1921	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	KANTAR BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Testa Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince ibristirir (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Altinyayla(SİVAS) - 28-12-2020 13:35 - 2407	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
558256626	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	156473/1889937	1564.73	18899.37	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 28-12-2020 2407	
558259064	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1733464/1889937	17334.64	18899.37	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 28-12-2020 2407	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xTnIDH-B2US kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006), Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Devant HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 05.04.2018

No: 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

17 Adet Tarla ve Üzerindeki Yapılar

Gemerek / Sivas

2022REV252 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Merkez’de konumlu olan “**17 Adet Tarla ve Üzerindeki Yapılar**”ın toplam pazar değerine yönelik **2022REV252** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 339.369,58 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 9.727 m² ve mevcut durumda 19.111 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	47.100.000 TL	Kırkyedimilyonyüzbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	55.578.000 TL	Ellibeşmilyonbeşyüzyetmişsekizbin-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	24
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	28
SWOT Analizi.....	35
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	50
Ekler	53

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Koru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 no.lu parsel Gemerek/Sivas
TAPU KAYDI	Sivas İli, Gemerek İlçesi, Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Koru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	339.369,58 m ² (Toplam Yüz Ölçümü)
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların imar durumuna ilişkin detay bilgiler, raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak aktarılmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Pancar Alım Merkezi, ır ve Kamyon Garajı, B.H.A. Dezenfeksiyon Sevk ve Kontrol Merkezi Alanı, Yol, Yeşil Alan, Resmi Kurum, Hayvancılık, Akaryakıt Servis İstasyonu, Ticaret, Tarımsal

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
MEVCUT FONKSİYONLAR	538 ada 3 no.lu parsel: Tarımsal Amaçlı Yapılar, Depo, Ofis	
	272 ada 10 no.lu parsel: Ofis, Lojman, Depo	
İNŞAAT ALANI	538 ada 3 no.lu parsel toplam inşaat alanı	9.727 m ² (Yasal Durum)
	538 ada 3 no.lu parsel toplam inşaat alanı	17.621 m ² (Mevcut Durum)
	272 ada 10 no.lu parsel parsel toplam inşaat alanı	1.490 m ² (Mevcut Durum)
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	27.05.2022	
DEĞER TARİHİ	30.04.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	47.100.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	55.578.000.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, şİRKET ve MÜşTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REV252 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Sivas İli, Gemerek İlçesi, Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Kuru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Nur Sena ŞİMŞEK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Sivas İli, Gemerek İlçesi, Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Kuru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada

10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

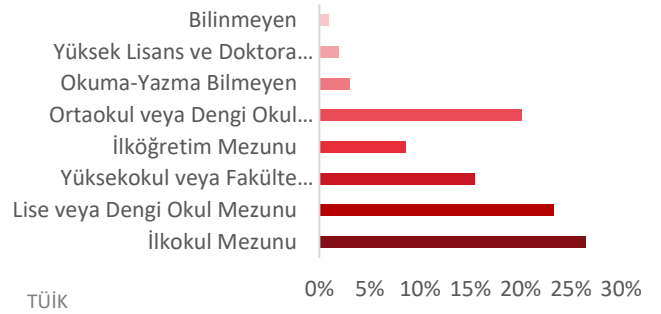
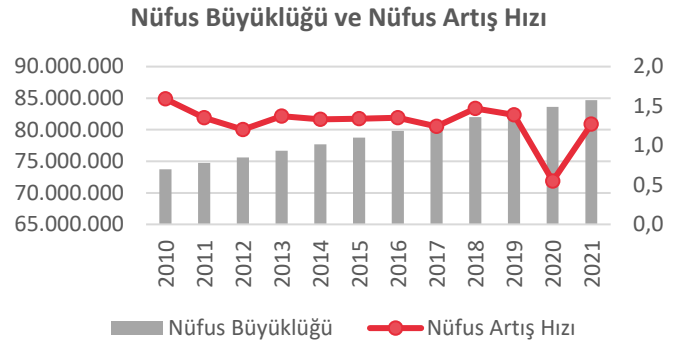
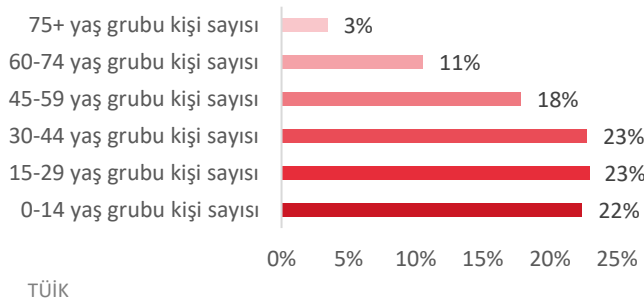
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

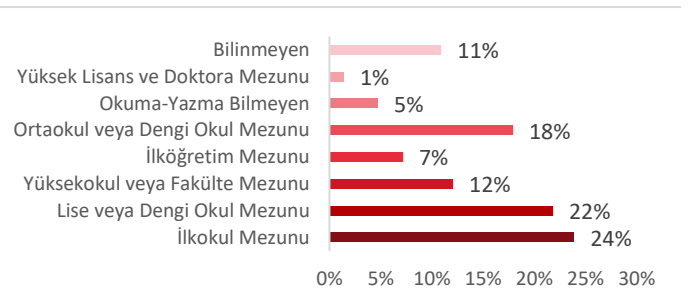
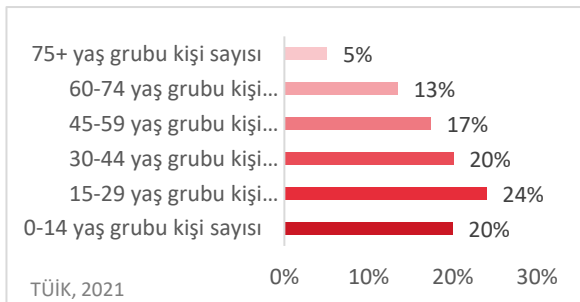
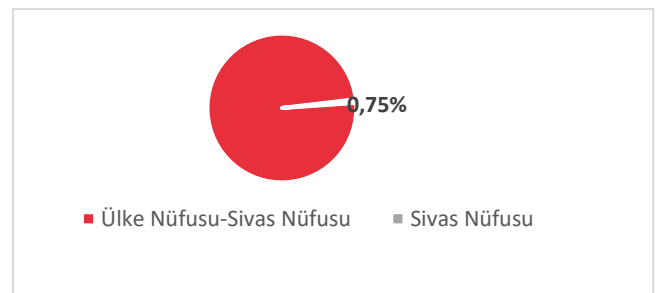
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



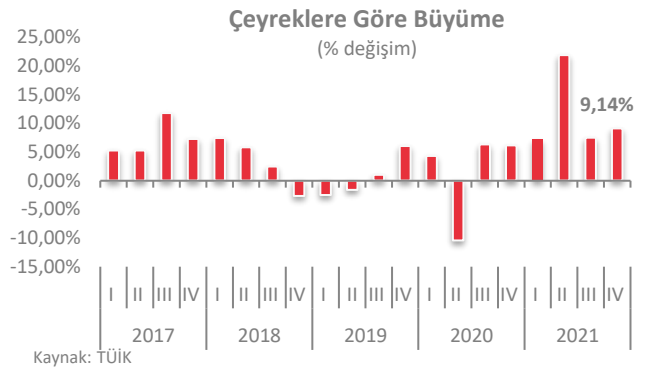
Sivas

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,007’sinin ikamet ettiği Sivas, 636.121 nüfusa sahiptir. Sivas nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 0,04 oranında artış göstermiştir. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

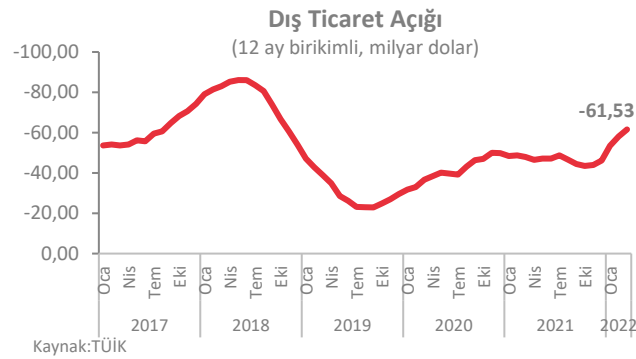


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Nisan ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %7,3 artarken yıllık enflasyon mart ayındaki %61,1'den serinin yeni rekor seviyesi olan %70,0'a yükselmiştir. Aylık bazda %13,4 artan gıda ve alkolsüz içecekler grubu genel enflasyona 3,5 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Nisan ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %7,7 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu mart ayındaki %115'ten %121,8'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 53,8 yüzde puandan 51,8 yüzde puana gerilemiştir.



Mart ayında ihracat yıllık bazda %19,8 artışla 22,7 milyar dolar, ithalat %30,7 artışla 30,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Mart 2021'de %80,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %73,5'e gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 4,7 milyar dolardan 8,2 milyar dolara yükselmiştir. Bu dönemde altın ithalatında hızlı artış yaşanırken ham petrol fiyatlarındaki yükselişin etkisiyle genişleyen enerji açığı toplam dış ticaret açığındaki artışta ana faktör olmayı sürdürmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Sivas			
İlçesi	Gemerek			
Mahallesi	Alperen	Bahçeli	Bahçeli	Bahçeli
Köyü	-	-	-	-
Sokağı	-	-	-	-
Mevki	Aşağı Boğaz	Sığıryolu	Sığıryolu	Sığıryolu
Ada No	107	172	172	172
Parsel No	50	108	109	110
Ana Gayrimenkulün Niteliğı	Tarla	3 Katlı Kargir Ev ve Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	38.479,51 m ²	10.857,70 m ²	5.899,75 m ²	1.653,49 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam

İli	Sivas			
İlçesi	Gemerek			
Mahallesi	Fevziçakmak	Fevziçakmak	Fevziçakmak	Fevziçakmak
Köyü	-	-	-	-
Sokağı	-	-	-	-
Mevki	Köyünü	Hamzalar Arkası	Hamzalar Arkası	Hamzalar Arkası
Ada No	245	246	246	246
Parsel No	1	2	3	4
Ana Gayrimenkulün Niteliğı	Kantar ve Binası ve Arsası	Yol	Yol	Yol
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	26.169,51 m ²	179,15 m ²	1.694,60 m ²	6.307,41 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam

İli	Sivas			
İlçesi	Gemerek			
Mahallesi	Fevziçakmak	Fevziçakmak	Fevziçakmak	Çepni/ Uğurmumcu
Köyü	-	-	-	-
Sokağı	-	-	-	-
Mevki	Çipil Yazısı	Çipil Yazısı	Kovalık	Koru
Ada No	513	515	538	308
Parsel No	2	32	3	11
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	54.120,27 m ²	46.267,98 m ²	68.646,32 m ²	19.999,88m ²

Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/1543310/6 864632			
	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/1089124/6 864632			
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/4232198/6 864632			
	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam			

İli	Sivas			
İlçesi	Gemerek			
Mahallesi	-	-	-	-
Köyü	Hacıyusuf	Hacıyusuf	Tekmen	Karagöl
Sokağı	-	-	-	-
Mevki	Acı Dere	Acı Dere	Bezirganbaşı	Sabunçeşme
Ada No	105	105	107	159
Parsel No	120	123	2	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	20.762,93 m ²	4.493,91 m ²	16.327,48 m ²	14.070,85 m ²

Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam			
	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam			

İli	Sivas			
İlçesi	Gemerek			
Mahallesi	Yeniçubuk/Yeni hayat			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	Gemerek İst.			
Ada No	272			
Parsel No	10			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Hizmet Binası ve Lojman ve Depo			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	3.438,84 m ²			
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam			

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.42-11:44 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. Maddesine göre belirtme bulunmaktadır.* (23.01.2013 tarih ve 106 yevmiye no)

513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 sayılı yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır.** (28.01.2022 tarih ve 464 yevmiye no)

538 ada 3 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 3402 sayılı kanunun ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.*** (06.02.2020 tarih ve 482 yevmiye no)

105 ada 120, 123 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü lehine 3083 sayılı yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.****(06.05.2019 tarih ve 1245 yevmiye no)

159 ada 2 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Tarım Reformu Genel Müdürlüğü lehine 3083 sayılı yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.****(25.12.2017 tarih ve 3538 yevmiye no)
- Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. Maddesi gereğince kamulaştırma şerhi bulunmaktadır.* (06.06.1995 tarih ve 150 yevmiye no)

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, 246 ada 4 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ve 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

(*) Mülkiyetin devrini kısıtlayan bir belirtme değildir. Belirtmenin amacı, taşınmazı satın almak isteyen kişilerin kamulaştırmadan haberdar olmasını sağlamaktır.

() Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir.**

(*) Kadastro veya tapulama haritalarının sayısallaştırılmasında uyulması gereken usul ve esasları belirlemektir.**

(***)3083 sayılı Kanunun 13. maddesi 3083 sayılı Kanunun uygulama alanında kalan yerlerle ilgili tapuya tescil işlemleri sonuçlanıncaya kadar özel kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliğinin devir ve temlik edilemeyeceğini düzenlemiş kısıtlama süresini de beş yıl olarak belirlenmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Sivas ili, Gemerek Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108, 109, 110 no.lu parsellere ilişkin 11.08.2021 tarih ve 3726 yevmiye no ile 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi Gereğince Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi üzerine, 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2, 3, 4 no.lu parsellere ilişkin 12.07.2021 tarih ve 3270 yevmiye no ile 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi Gereğince Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi üzerine ve 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsellere ilişkin 28.01.2022 tarih ve 464 yevmiye no ile 3083 s.y. göre toplulaştırma işlemi ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi üzerine tescil olmuştur.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, tarımsal amaçlı boş parseller bulunmaktadır.

Gemerek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Gemerek Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 15.09.2015

107 ada 50 no.lu parsel:

Lejandı: Hayvancılık Alanı (Yaklaşık 18.000,51 m²), Tır ve Kamyon Garajı, B.H.A. Dezenfeksiyon Sevk ve Kontrol Merkezi Alanı (7.300 m²), Yol alanı (Yaklaşık 8.129 m²) ve Park Alanı (Yaklaşık 5.050 m²),

Hayvancılık Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,60
- Y_{ençok}: Serbest

172 ada 108 no.lu parsel:

Lejandı: Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- Y_{ençok}: 12,50 m

172 ada 109 ve 110 no.lu parsel:

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- Y_{ençok}: 12,50 m

**109 ve 110 no.lu parsellerin aralarında kalan yolla ihdas işlemi yapılacak olduğu bilgisi ilgili belediyesinden öğrenilmiştir.*

245 ada 1 no.lu ve 246 ada 4 no.lu parsel:

Lejandı: Resmi Kurum Alanı (Pancar Alım Merkezi)

- Çekme mesafeleri: doğudaki ana yoldan: 25m, batıdan 15 m, kuzeyden 10 ve 15 m

246 ada 2 no.lu parsel:

Lejandı: Yol Alanı

246 ada 3 no.lu parsel:

Lejandı: Yol ve Yeşil Alanı

272 ada 10 no.lu parsel:

Lejandı: Resmi Kurum Alanı (Şeker Fabrikası)

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,60
- Y_{ençok}: Serbest
- Çekme mesafeleri: doğu, batı ve güneyden: 5'er m, kuzeyden 10

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli “Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Değişikliği”

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel, 159 ada 2 no.lu parsel ile 308 ada 11 no.lu parsel:

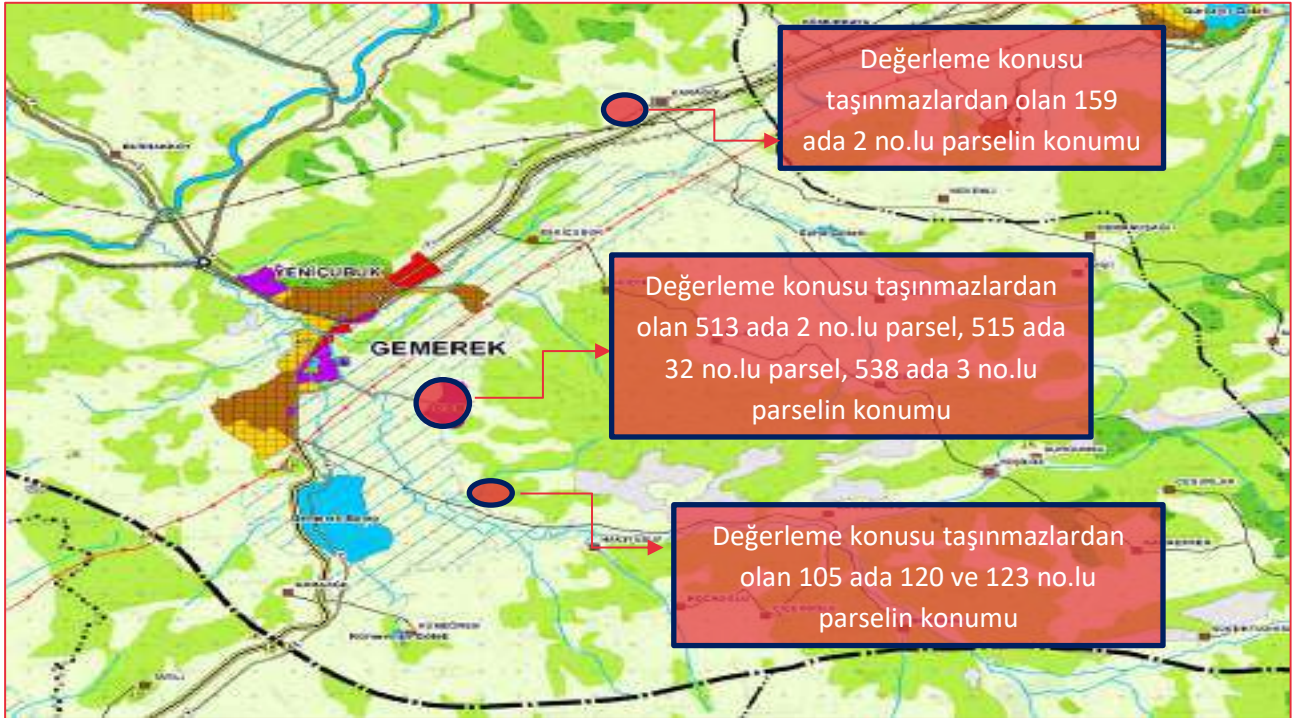
Lejandı: Tarım Arazisi

Yapılaşma şartları;

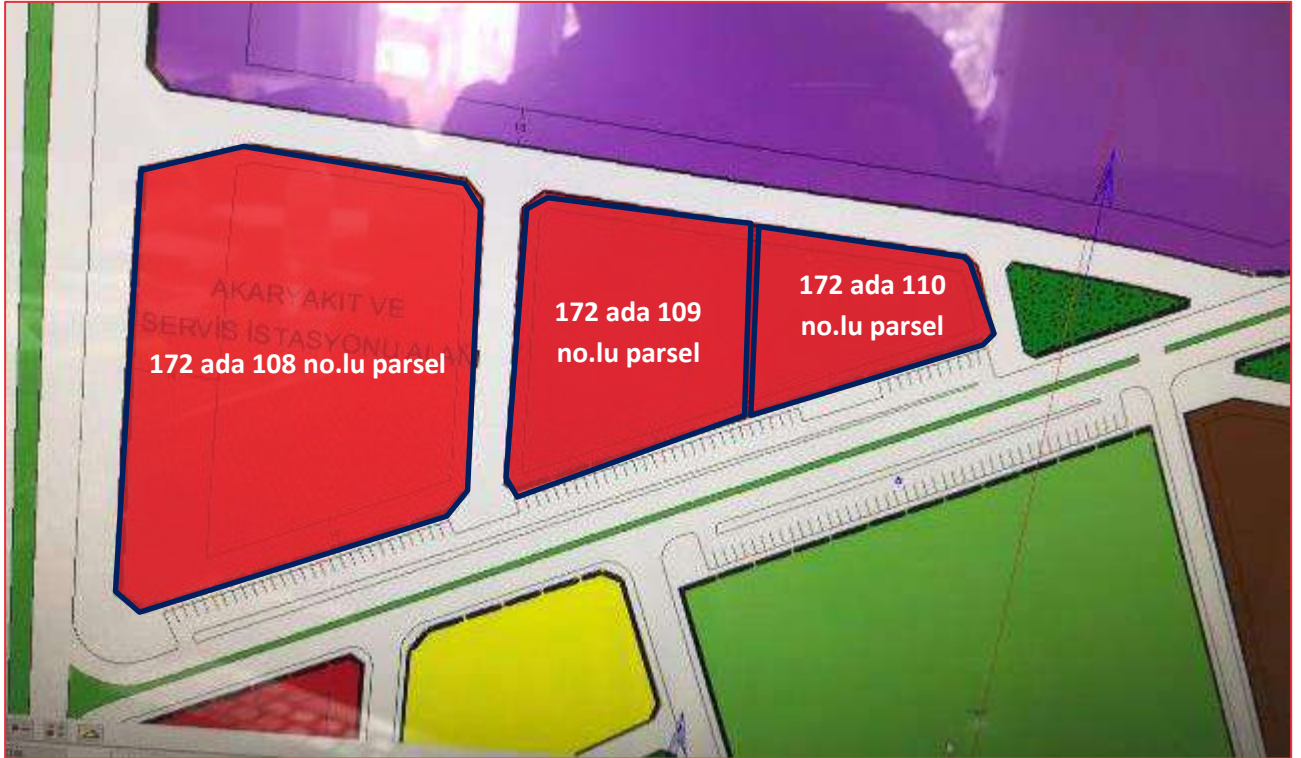
- Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m² 'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maksimum Emsal = 0,20'dir.

513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsel:

Lejandı: OSB Alanı









3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu parsellerden olan 105 ada 120 ve 123 no.lu parcel, 107 ada 2 no.lu parcel, 159 ada 2 no.lu parcel, 513 ada 2 no.lu parcel, 515 ada 32 no.lu parcel ile 538 ada 3 no.lu parcel 12.04.2022 tarihli 1/100.000 ölçekli "Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Değişikliği"nde tarım arazisi lejandında kalmakta olup söz konusu parselin lejandında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Gemerek Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 10.05.2022 yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

538 ada 3 no.lu parcel:

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.12.2017	bila	6.744,25	Yeni Yapı	1 adet tarım ve hayvancılık için: 6.744,25 m ²
Onaylı Mimari Proje	29.12.2017	bila	2.548,3	Yeni Yapı	1 adet depo için: 2.548,3 m ²
Onaylı Mimari Proje	29.12.2017	bila	433,45	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için: 433,45 m ²
Yapı Ruhsatı*	13.03.2018	2018-5	6.744,25	Yeni Yapı	1 adet tarım ve hayvancılık için: 6.744,25 m ²
Yapı Ruhsatı**	13.03.2018	2018-3	2.548,3	Yeni Yapı	1 adet depo için: 2.548,3 m ²
Yapı Ruhsatı***	13.03.2018	2018-4	433,45	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için: 433,45 m ²
Yapı Kullanma İzni	01.04.2019	2019-4	6.744,25	Yeni Yapı	1 adet tarım ve hayvancılık için: 6.744,25 m ²
Yapı Kullanma İzni*	01.04.2019	2019-5	2.548,3	Yeni Yapı	1 adet depo için: 2.548,3 m ²
Yapı Kullanma İzni	01.04.2019	2019-3	433,45	Yeni Yapı	1 adet ofis ve işyeri için: 433,45 m ²

*Söz konusu belge 5.161,25 m² alanlı ahır ve 1.583 m² alanlı doğumhane için düzenlenmiştir.

**Söz konusu belge 454,30 m² alanlı iş makinası otoparkı ve depo, 2.030,60 m² alanlı kaba yem deposu ve 64 m² alanlı su deposu için alınmıştır.

*** Söz konusu belge idari bina için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel ile 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde yapılar bulunmakta olup söz konusu yapılar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 538 ada no.lu parsel "Tarla" vasıflı olup söz konusu taşınmaz izin yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından söz konusu parseller için alınmış herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması bir projenin değerlendirilmesi için yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

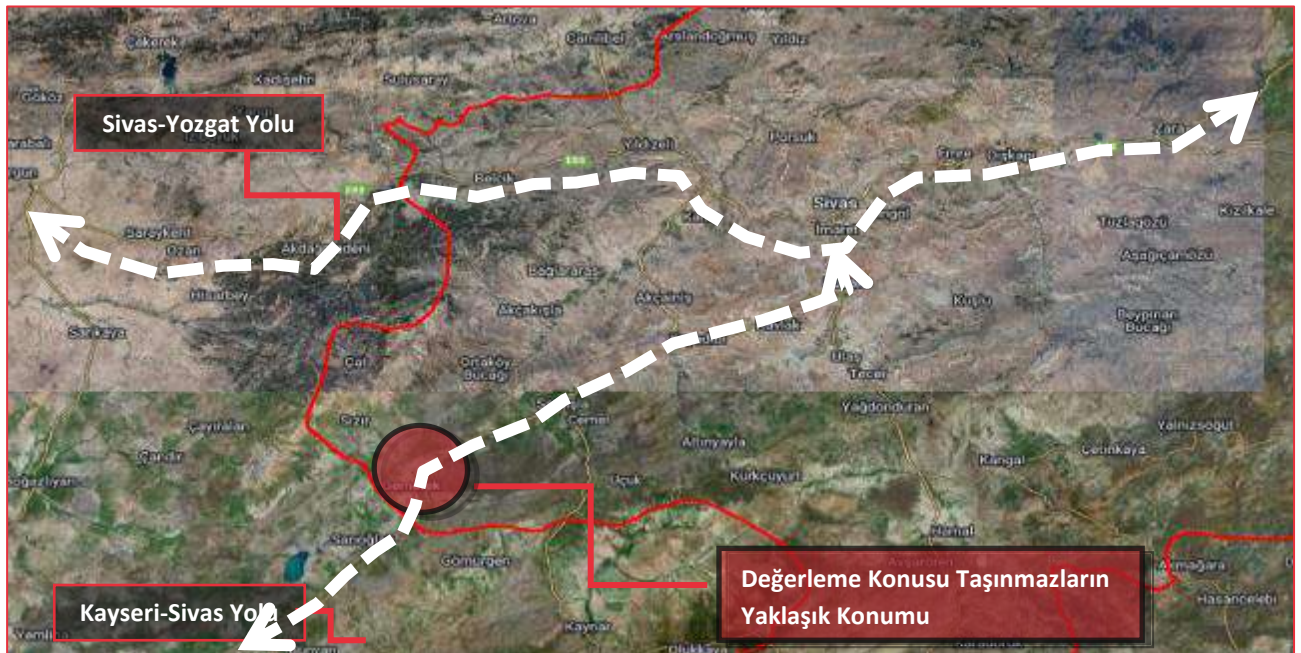
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Koru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yenihayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 no.lu parsel Gemerek/Sivas

Değerleme konusu taşımazlar İç Anadolu'nun doğusunda yer alan Sivas'ta konumludur. Sivas; kuzeyde Giresun, Ordu ve Tokat, doğuda Erzincan, güneyde Malatya, Kahramanmaraş, Kayseri ve batıda Yozgat illeriyle komşudur. Şehir, Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Karadeniz ile Güneydoğu Anadolu bölgesi arasındaki geçiş yolu üzerinde yer almaktadır. Sivas nüfusu 2021 ADKS endeksine göre 636.121 kişidir.

Sivas özellikle 1930 sonrasında demiryolu ve karayollarının yapılandırılması sonucunda, konum itibarıyla ulaşım ağı üzerinde bir kavşak haline gelmiştir. Son yıllarda hızla gelişen havayolu taşımacılığı da Sivas'a ekonomik anlamda canlılık kazandırmıştır. Sivas, Anadolu'nun yüksek platoları ve dağlık alanları arasında yer almaktadır. Şehrin ortalama yükseltisi 1000 metrenin üzerinde olup Kuzey Anadolu sıradağlarının uzantısı olan Köse Dağları, Torosların kuzey kollarından Tecer Dağları ve İncebel Dağları, Akdağlar ve Yama Dağları ile çevrelenmektedir.

Sivas ekonomisini öncelikli olarak tarım oluşturmaktadır. Tarım üretiminde buğday, arpa, çavdar, ay çekirdeği, patates ve şeker pıncarı bölge üretiminde en fazla payı alan ürünlerdir. Ayrıca kent küçükbaş ve büyükbaş hayvancılığı ve arı kovanı bakımından da önemli bir paya sahiptir. Kentin ekonomisini oluşturan bir diğer sektör ise sanayidir. En büyük ve eski endüstri kompleksi 1939 yılında Sivas Cer Atelyesi olarak kurulan TÜDEMSAŞ, TCDD'ye bağlı Beton Travers Fabrikası, 1938'de temelleri atılan ve 1943 yılında hizmete giren Çimento Fabrikası bulunmaktadır. Bunu yanı sıra Küçük Sanayi Siteleri ve Organize Sanayi Bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (≈)
245 ada 1 no.lu parcel için;	
Kayseri Sivas Yolu	1 m
Gemerek Merkez	2 km
Sivas Merkez	115 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Sivas İli, Gemerek İlçesi, Alperen Mahallesi, Aşağı Boğaz Mevkii, 107 ada 50 no.lu parsel, Bahçeli Mahallesi, Sığıryolu Mevkii, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, Çepni/Uğurmumcu Mahallesi, Kuru Mevkii, 308 ada 11 no.lu parsel, Fevziçakmak Mahallesi, Köyünü Mevkii, 245 ada 1 no.lu parsel, Hamzalar Arkası Mevkii, 246 ada 2, 3 ve 4 no.lu parsel, Çipil Yazısı Mevkii, 513 ada 2 no.lu parsel ile 515 ada 32 no.lu parsel, Kovalık Mevkii, 538 ada 3 no.lu parsel, Hacıyusuf Mahallesi, Acı Dere Mevkii, 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel, Tekmen Mahallesi Bezirganbaşı Mevkii, 107 ada 2 no.lu parsel, Yeniçubuk/Yeni hayat Mahallesi, Gemerek İst. Mevkii, 272 ada 10 no.lu parsel ile Karagöl Mahallesi, Sabunçeşme Mevkii, 159 ada 2 no.lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel 38.479,51 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneybatısında bulunan Çayıralan Yeniçubuk Yolu’na yaklaşık 125 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 100 m² alanlı kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 108 no.lu parsel 10.857,70 m² yüz ölçümüne sahip olup “3 Katlı Kargir Ev ve Arsa” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Sivas Yolu’na yaklaşık 125 m ve güneyinde bulunan sokağa yaklaşık 105 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri çakıl taşları ile kaplanmış ve yol seviyesine getirilmiş olup 109 ile 110 parsel arasında kot farkı yaratılmıştır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parsel 5.899,75 m² yüz ölçümüne sahip olup “Arsa” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneyinde bulunan sokağa yaklaşık 95 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 110 no.lu parsel 1.653,49 m² yüz ölçümüne sahip olup “Arsa” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneyinde bulunan sokağa yaklaşık 40 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 308 ada 11 no.lu parsel 19.999,88 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Akdağmadeni Yeniçubukçu Yolu’na yaklaşık 150 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 245 ada 1 no.lu parsel 26.169,51 m² yüz ölçümüne sahip olup “Kantar ve Binası ve Arsası” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Caddesi’ne yaklaşık 50 m ve doğusunda bulunan Kayseri Sivas Yolu’na yaklaşık 170 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 60 m² alanlı kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 246 ada 2 no.lu parsel 179,15 m² yüz ölçümüne sahip olup “Yol” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Caddesi’ne yaklaşık 110 m cephelidir. Taşınmaz

düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri asfalt kaplıdır. Söz konusu parsel geometrik olarak üçgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 246 ada 3 no.lu parsel 1.694,60 m² yüz ölçümüne sahip olup "Yol" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Caddesi'ne yaklaşık 65 m ve doğusunda bulunan Kayseri Sivas Yolu'na yaklaşık 90 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri asfalt kaplıdır. Söz konusu parsel geometrik olarak yaklaşık üçgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 246 ada 4 no.lu parsel 6.307,41 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz batısında bulunan Kayseri Caddesi'ne yaklaşık 95 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzeri parke taşı kaplıdır. Söz konusu parsel geometrik olarak yaklaşık üçgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 513 ada 2 no.lu parsel 54.120,27 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmazın kuzeydoğusunda bulunan kadastral yola yaklaşık 220 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dörtgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 515 ada 32 no.lu parsel 46.267,98 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel 68.646,32 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmazın herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup onaylı mimari projesine, ruhsat ile yapı kullanma izin belgesine göre zemin ve 1. normal kattan oluşan 433 m² kapalı alanlı idari bina, 1.583 m² kapalı alanlı doğumhane, 5.161 m² kapalı alanlı ahır, 454 m² kapalı alanlı iş makinası ve depo, 2.031 m² alanlı kaba yem deposu ile 64 m² kapalı alanlı su deposu hacimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca herhangi bir yasal evrağı bulunmayan toplam yaklaşık 7.895 m² alanlı tarım ve hayvancılıkla ilgili kullanılan yapılar bulunmaktadır. Söz konusu parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamakta olup çevresi tel çit ile çevrilidir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların yasal-mevcut alanları ile binaların isimleri ve kat dağılımları bulunmaktadır.

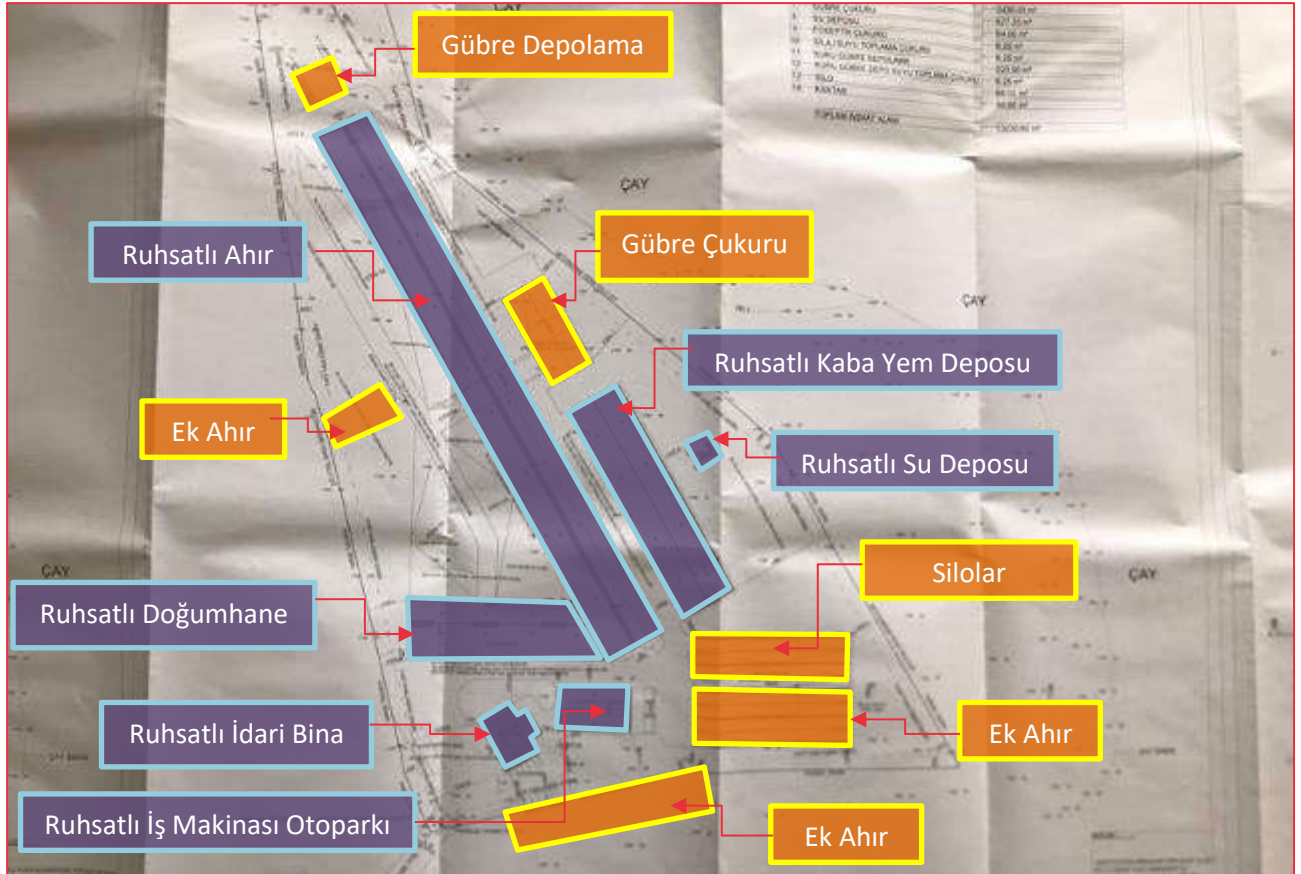
Yasal Durum

Bina Adı	Kat Dağılımı	Alan (m2)	Kullanım Durumu
İdari Bina	Zemin Kat	217	Mutfak, misafirhane, wc, güvenlik odası
	1. Normal Kat	217	Ofisler
Doğumhane	Zemin Kat	1583	-
Ahır	Zemin Kat	5161	-
İş Makinesi Otoparkı ve Depo	Zemin Kat	454	-
Kaba Yem Deposu	Zemin Kat	2031	-
Su Deposu	Zemin Kat	64	-
Toplam		9.727	

Mevcut Durum

Bina Adı	Kat Dağılımı	Alan (m2)	Kullanım Durumu
İdari Bina	Zemin Kat	217	Mutfak, misafirhane, wc, güvenlik odası
	1. Normal Kat	217	Ofisler
Doğumhane	Zemin Kat	1583	-
Ahır	Zemin Kat	5161	-
İş Makinası Otoparkı ve Depo	Zemin Kat	454	-
Kaba Yem Deposu	Zemin Kat	2031	-
Su Deposu	Zemin Kat	64	-
Silaj Çukuru	Zemin Kat	2430	-
Gübre Çukuru	Zemin Kat	677	-
Foseptik Çukuru	Zemin Kat	6,25	-
Silaj Suyu Toplama Çukuru	Zemin Kat	6,25	-
Kuru Gübre Depolama	Zemin Kat	220	-
Kuru Gübre Depo Suyu Toplama Çukuru	Zemin Kat	6,25	-
Silo	Zemin Kat	68	-
Kantar	Zemin Kat	90	-
Depo	Zemin Kat	2685	-
Ek Ahır	Zemin Kat	570	-
Ek Ahır	Zemin Kat	570	-
Depo ve Ek Ahır	Zemin Kat	565	-
Toplam		17.621	

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parselde ait vaziyet planı aşağıdaki gibidir.



Değerleme konusu taşınmazlardan olan 105 ada 120 no.lu parsel 20.762,93 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneyinde bulunan yola yaklaşık 170 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 100 m² alanlı kantar binası bulunmaktadır. Söz konusu parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamakta olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 105 ada 123 no.lu parsel 4.493,91 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneyinde bulunan yola yaklaşık 60 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamakta olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 2 no.lu parsel 16.327,48 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneybatısında bulunan Gemerek Caddesi’ne yaklaşık 200 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 100 m² ve 80 m² alanlı 2 adet kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parselin belirli bir geometrik şekli bulunmamakta olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 272 ada 10 no.lu parsel 3.438,84 m² yüz ölçümüne sahip olup “Kargir Hizmet Binası ve Lojman ve Depo” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz kuzeyinde bulunan Çayıralan Yeniçubuk Yolu’na yaklaşık 70 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 6 m yüksekliğinde 580 m² kapalı alanlı depo, 4,5 m yüksekliğinde 106 m² kapalı alanlı depo, zemin ve 1. Normal kattan oluşan her katı 70’er m² olan toplam 140 m² kapalı alanlı lojman ve toplam 665 m² kapalı alanlı idari bina-lojmanın zemin katında ofisler, wc ve 1 adet daire ile 1. normal katında 2 adet daire bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dikdörtgen şekle sahip olup çevresi istinat duvarı ile çevrilidir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Aşağıda mevcut alanları ile binaların isimleri ve kat dağılımları bulunmaktadır.

Bina Adı	Kat Dağılımı	Mevcut Alan (m2)	Kullanım Durumu
İdari Bina-Lojman	Zemin Kat	332	Ofisler, wc ve 1 adet daire
	1. Normal Kat	332	2 adet daire
Depo	Zemin Kat	106	-
Depo	Zemin Kat	415	-
Depo	Zemin Kat	164	-
Lojman	Zemin Kat	70	-
	1. Normal Kat	70	-
Toplam		1.490	

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 159 ada 2 no.lu parsel 14.070,85 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz doğusunda bulunan Kayseri Sivas Yolu’na yaklaşık 145 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup 130 m² alanlı kantar binası ve kantar bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak çokgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

538 ada 3 no.lu parsel:

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin+ 1 normal kat (İdari Bina)
	Zemin Kat (Doğumhane)
	Zemin Kat (Ahır)

	Zemin Kat (İş Makinesi Otoparkı ve Depo) Zemin Kat (Kaba Yem Deposu) Zemin Kat (Su Deposu)
Bina Toplam İnşaat Alanı	9.727 m ² (Yasal Alan) 17.621 m ² (Mevcut Alan)
Yaşı	7
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik

272 ada 10 no.lu parsel:

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin+ 1 normal kat (İdari Bina) Zemin+ 1 normal kat (Lojman) Zemin Kat (3 adet depo)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.490 m ² (Mevcut Alan)
Yaşı	7
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

538 ada 3 no.lu parsel:

Kullanım Amacı	Ofis ve tarımsal amaçlı yapılar (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	9.727 m ² (Yasal Alan) 17.621 m ² (Mevcut Alan)
Zemin	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans (İdari bina) Beton zemin (Ahır, Depolar)
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan (İdari Bina)
Aydınlatma	Spot aydınlatma

272 ada 10 no.lu parsel:

Kullanım Amacı	Ofis, lojman, depo (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.490 m ² (Mevcut Alan)

Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans (İdari bina-lojman) Beton zemin (Depolar)
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan (İdari Bina)
Aydınlatma	Spot aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup onaylı mimari proje harici yapılan ek binalar için ruhsat alınması gerekmektedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup onaylı mimari proje harici yapılan ek binalar için ruhsat alınması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 3 no.lu parsel, 172 ada 108 no.lu parsel ile 107 ada 50 no.lu parseller Kayseri Sivas Yolu'na cephelidir.
- Taşınmazlardan olan 272 ada 10 parsel yerleşim alanı içerisinde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar düz bir topoğrafyaya sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım toplu taşınma ile kısıtlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 246 ada 2 ve 3 no.lu parsel yol alanında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan bazı yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar tarım uygulamaları açısından tercih edilirliliği yüksek olan bir bölgede konumludurlar.

✗ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAşIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmayı beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda taşınmazlar ile benzer nitelikteki taşınmazların kiralama ve parselin, potansiyel gelirleri üzerinden alım satımına konu olmalarına imkan sağlayacak piyasa şartlarının bulunmaması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”; Üzerinde yapı olan taşınmazlar için, pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Üzerinde yapı bulunmayan parseller için, emsal satış rakamları dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”na göre değerlendirme yapılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa-Tarla Emsalleri / Satış

No	İletişim	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Gemerek Emlak 546 694 19 30	Burhan Mahallesi'nde Konumlu	Satılmış/ Yaklaşık 4 ay önce	Tarla	36.971	500.000	14	*Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumludur. *118 ada 34 no.lu parseldir. *Belirli bir geometrik şekle sahip değildir. *Eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. *Herhangi bir kadastral yola cepheli değildir. *Kızılırmak Nehri ve Akdağmağdeni Yeniçubuk Yolu'na yakın konumludur. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel benzerdir.
2	Gemerek Emlak 546 694 19 30	Burhan Mahallesi'nde Konumlu	Satılmış/ Yaklaşık 7 ay önce	Tarla	16.716	220.000	13	*Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumludur. *118 ada 1 no.lu parseldir. *Belirli bir geometrik şekle sahip değildir. *Eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. *Herhangi bir kadastral yola cepheli değildir. *Kızılırmak Nehrine oldukça yakın konumdadır. *Akdağmağdeni Yeniçubuk Yolu'na yakın konumludur. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel göre oldukça küçüktür.
3	Gemerek Emlak 546 694 19 30	Bahçeli Mahallesi'nde Konumlu	Satılmış/ 4-5 ay önce zaman önce	Tarla	6.000	110.000	18	*Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumludur. *Kayseri Sivas Yolu'na cephelidir. *Geometrik olarak dörtgen şekle sahiptir. *Hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel göre oldukça küçüktür. *İhale ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir.
4	Gemerek Emlak 546 694 19 31	Burhan Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Tarla	17.275	390.000	23	*Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumludur. *125 ada 6 no.lu parseldir. *Geometrik olarak dörtgen şekle sahiptir. *Çayıralan Yeniçubuk Yolu'na cephelidir. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel göre oldukça küçüktür. <u>*Satılabilecek rakamının 265.000 TL olduğu bilgisi edinilmiştir. (20 TL/m²)</u> *Pazarlık payı bulunmaktadır.

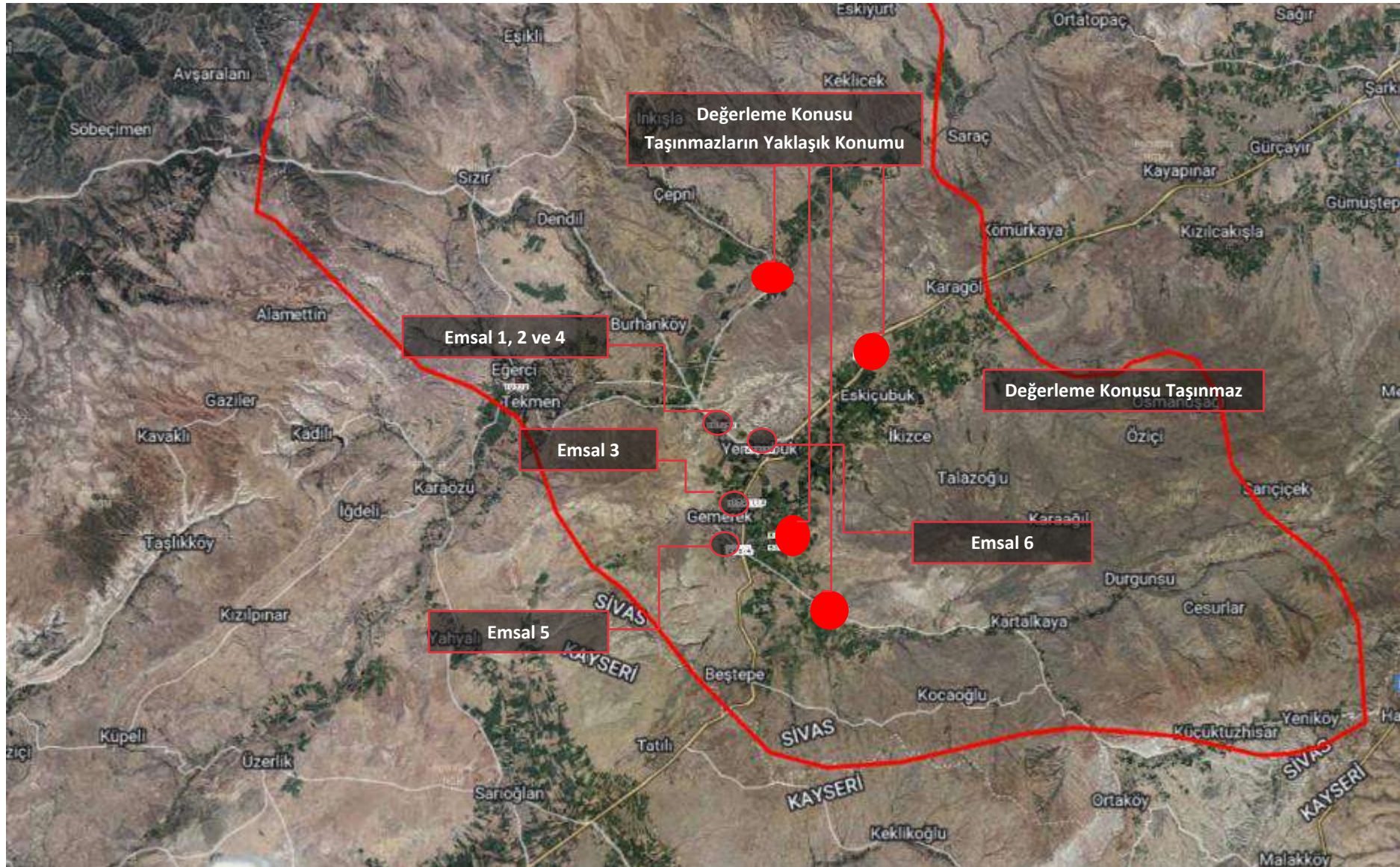
No	İletişim	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Sahibinden 535 245 99 80	Fevziçakmak Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Konut Alanı E: 0,30 2 Kat Ayrık Nizam	1.033	350.000	339	*Değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parselle yakın konumludur. *212 ada 13 no.lu parseldir. *Geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parseli göre avantajlıdır. *Evren Caddesi ile Nergis Sokak kesişiminde bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parseli göre avantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parseli göre çok küçüktür. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Sahibinden 545 383 39 38	Yeniçubuk/Yenidoğan Mahallesi'nde Konumlu	Satılık	Konut Alanı E: 0,30 2 Kat Ayrık Nizam	774	340.000	439	Değerleme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parselle uzak konumludur. *200 ada 8 no.lu parseldir. *Geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parseli göre avantajlıdır. *Dargeçit Caddesi'necepheli olup değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 172 ada 109 no.lu parseli göre oldukça avantajlıdır. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 272 ada 10 no.lu parseli göre oldukça küçüktür. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Bölgede yapılan incelemelerde, yakın çevrede “Ticaret Alanı” veya “Akaryakıt Tesisi” lejandlarında kalan satılık/satılmış parsel bulunmadığı belirlenmiştir. Bölge emlakçıları ve resmi kurum yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve piyasa bilgilerimiz neticesinde, bölgede, “Ticaret Alanı” lejandına sahip parsellerin, tüm kriterler sabit tutulduğunda, “Konut Alanı” lejandına sahip parsellere göre %10 daha yüksek fiyattan satılabileceği öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, konumu ve reklam kabiliyeti gibi durumları dikkate alınarak benzer nitelikte taşınmazların birim satış değerinin tarlalar için 20-40 TL/m², yol lejandlı taşınmazlar için 40-80 TL/m², arsalar için 170-280 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-TARLA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	14	13	18	23
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	25%	20%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	15%	-10%	-15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	9%	-2%	-15%	-2%
	Fiziksel Özellikleri	5%	5%	5%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		19	19	18	18

**Karşılaştırma tabloları 308 ada 11 no.lu parsel göre yapılmıştır.*

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA			
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller	
		5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	339	439
	Pazarlık Payı	-20%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-20%	-25%
	Yapılaşma Hakkı	10%	10%
	Yüz Ölçümü	-22%	-27%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	-5%
	Yasal Özellikleri	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		171	175

**Karşılaştırma tabloları 172 ada 109 no.lu parsel göre yapılmıştır.*

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ				
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Hisse	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	38.479,51	1,00	25	961.988
172 ada 108 no.lu parsel	10.857,70	1,00	200	2.171.540
172 ada 109 no.lu parsel	5.899,75	1,00	172	1.014.757
172 ada 110 no.lu parsel	1.653,49	1,00	172	284.400
308 ada 11 no.lu parsel	19.999,88	1,00	19	379.998
245 ada 1 no.lu parsel	26.169,51	1,00	80	2.093.561
246 ada 2 no.lu parsel	179,15	1,00	50	8.958
246 ada 3 no.lu parsel	1.694,60	1,00	40	67.784
246 ada 4 no.lu parsel	6.307,41	1,00	80	504.593
513 ada 2 no.lu parsel	54.120,27	1,00	35	1.894.209
515 ada 32 no.lu parsel	46.267,98	1,00	32	1.480.575
538 ada 3 no.lu parsel	68.646,32	1543310/6864632	30	462.993
		1089124/6864632		326.737
		4232198/6864632		1.269.659
105 ada 120 no.lu parsel	20.762,93	1,00	27	560.599
105 ada 123 no.lu parsel	4.493,91	1,00	28	125.829
107 ada 2 no.lu parsel	16.327,48	1,00	40	653.099
272 ada 10 no.lu parsel	3.438,84	1,00	280	962.875
159 ada 2 no.lu parsel	14.070,85	1,00	22	309.559
TOPLAM DEĞERİ				15.533.714
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				15.535.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Sivas	Depo	2022	-	3.000-3.500 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Sivas	Lojman-Ofis	2022	-	3.500-4.000 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ				
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Hisse	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	38.479,51	1,00	25	961.988
172 ada 108 no.lu parsel	10.857,70	1,00	200	2.171.540
172 ada 109 no.lu parsel	5.899,75	1,00	172	1.014.757
172 ada 110 no.lu parsel	1.653,49	1,00	172	284.400
308 ada 11 no.lu parsel	19.999,88	1,00	19	379.998
245 ada 1 no.lu parsel	26.169,51	1,00	80	2.093.561
246 ada 2 no.lu parsel	179,15	1,00	50	8.958
246 ada 3 no.lu parsel	1.694,60	1,00	40	67.784
246 ada 4 no.lu parsel	6.307,41	1,00	80	504.593
513 ada 2 no.lu parsel	54.120,27	1,00	35	1.894.209
515 ada 32 no.lu parsel	46.267,98	1,00	32	1.480.575
538 ada 3 no.lu parsel	68.646,32	1543310/6864632	30	462.993
		1089124/6864632		326.737
		4232198/6864632		1.269.659
105 ada 120 no.lu parsel	20.762,93	1,00	27	560.599
105 ada 123 no.lu parsel	4.493,91	1,00	28	125.829
107 ada 2 no.lu parsel	16.327,48	1,00	40	653.099
272 ada 10 no.lu parsel	3.438,84	1,00	280	962.875
159 ada 2 no.lu parsel	14.070,85	1,00	22	309.559
TOPLAM DEĞERİ				15.533.714
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				15.535.000

BİNA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
538 ada 3 no.lu parsel	İdari Bina	433	3.750	7%	1.511.622
	Doğumhane	1.583	2.500	7%	3.680.475
	Ahır	5.161	2.500	7%	11.999.906
	İş Makinesi Otoparkı ve Depo	454	2.800	7%	1.182.997
	Kaba Yem Deposu	2.031	2.500	7%	4.721.145
	Su Deposu	64	2.800	7%	166.656
TOPLAM DEĞERİ					23.262.801

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/ m ²)	Toplam Değer (TL)
Beton Zemin	7.900	350	2.765.000
Parke Taşı	25.870	200	5.174.000
Tel Çit	1829	200	365.800
TOPLAM DEĞERİ			8.304.800

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	15.533.714 TL
Bina Değeri	23.262.801 TL
Harici Müteferrik İşler	8.304.800 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	47.101.315 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	47.100.000 TL

Mevcut durum değeri*

ARSA DEĞERİ				
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Hisse	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	38.479,51	1,00	25	961.988
172 ada 108 no.lu parsel	10.857,70	1,00	200	2.171.540
172 ada 109 no.lu parsel	5.899,75	1,00	172	1.014.757
172 ada 110 no.lu parsel	1.653,49	1,00	172	284.400
308 ada 11 no.lu parsel	19.999,88	1,00	19	379.998
245 ada 1 no.lu parsel	26.169,51	1,00	80	2.093.561
246 ada 2 no.lu parsel	179,15	1,00	50	8.958
246 ada 3 no.lu parsel	1.694,60	1,00	40	67.784
246 ada 4 no.lu parsel	6.307,41	1,00	80	504.593
513 ada 2 no.lu parsel	54.120,27	1,00	35	1.894.209
515 ada 32 no.lu parsel	46.267,98	1,00	32	1.480.575
538 ada 3 no.lu parsel	68.646,32	1543310/6864632	30	462.993
		1089124/6864632		326.737
		4232198/6864632		1.269.659
105 ada 120 no.lu parsel	20.762,93	1,00	27	560.599
105 ada 123 no.lu parsel	4.493,91	1,00	28	125.829
107 ada 2 no.lu parsel	16.327,48	1,00	40	653.099
272 ada 10 no.lu parsel	3.438,84	1,00	280	962.875
159 ada 2 no.lu parsel	14.070,85	1,00	22	309.559
TOPLAM DEĞERİ				15.533.714
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				15.535.000

BİNA DEĞERİ MEVCUT DURUM					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	Kantar Binası	100	2.500	40%	150.000
245 ada 1 no.lu parsel	Kantar Binası	60	2.500	40%	90.000
105 ada 120 no.lu parsel	Kantar Binası	100	2.500	40%	150.000
107 ada 2 no.lu parsel	Kantar Binası	100	2.500	40%	150.000
	Kantar Binası	80	2.500	40%	120.000
272 ada 10 no.lu parsel	İdari Bina-Lojman	665	3.500	40%	1.396.500
	Lojman	140	3.500	40%	294.000
	Depo	106	2.800	40%	177.509
	Depo	415	2.800	40%	697.862
	Depo	164	2.800	40%	276.068
159 ada 2 no.lu parsel	Kantar Binası	130	2.500	40%	195.000
538 ada 3 no.lu parsel	İdari Bina	433	3.750	7%	1.511.622
	Doğumhane	1.583	2.500	7%	3.680.475
	Ahır	5.161	2.500	7%	11.999.906
	İş Makinesi Otoparkı ve Depo	454	2.800	7%	1.182.997
	Kaba Yem Deposu	2.031	2.500	7%	4.721.145
	Su Deposu	64	2.800	7%	166.656
	Silaj Çukuru	2.430	325	7%	734.468
	Gübre Çukuru	677	325	7%	204.699
	Foseptik Çukuru	6	325	7%	1.889

BİNA DEĞERİ MEVCUT DURUM					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
	Silaj Suyu Toplama Çukuru	6	325	7%	1.889
	Kuru Gübre Depolama	220	2.250	7%	460.350
	Kuru Gübre Depo Suyu Toplama Çukuru	6	325	7%	1.889
	Silo	68	1.750	7%	110.670
	Kantar	90	2.500	7%	209.250
	Depo	2.685	2.250	7%	5.618.363
	Ek Ahır	570	1.750	7%	927.675
	Ek Ahır	570	1.750	7%	927.675
	Depo ve Ek Ahır	565	1.750	7%	919.538
TOPLAM DEĞERİ					37.078.094

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER			
Harici ve Müteferik İşler	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Beton Zemin	7.900	350	2.765.000
Parke Taşı	48.000	200	9.600.000
Tel Çit	1829	200	365.800
TOPLAM DEĞERİ			12.730.800

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	15.533.714 TL
Bina Değeri	37.078.094 TL
Harici Müteferik İşler	12.730.800 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	65.342.608 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	65.345.000 TL

***Mevcut durum değeri bilgi amaçlı verilmiştir.**

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak kullanımıdır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

TAŞINMAZLARIN HİSSE DEĞERİ				
Ada / Parsel	Hisseler	Taşınmazın Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Hisse Değeri (TL)
107 ada 50 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	961.988	1	961.988
172 ada 108 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	2.171.540	1	2.171.540
172 ada 109 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	1.014.757	1	1.014.757
172 ada 110 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	284.400	1	284.400
308 ada 11 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	379.998	1	379.998
245 ada 1 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	2.093.561	1	2.093.561

246 ada 2 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	8.958	1	8.958
246 ada 3 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	67.784	1	67.784
246 ada 4 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	504.593	1	504.593
513 ada 2 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	1.894.209	1	1.894.209
515 ada 32 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	1.480.575	1	1.480.575
538 ada 3 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	462.993	1543310/6864632*	462.993
	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	326.737	1089124/6864632*	326.737
	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	1.269.659	4232198/6864632*	1.269.659
105 ada 120 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	560.599	1	560.599
105 ada 123 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	125.829	1	125.829
107 ada 2 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	653.099	1	653.099
272 ada 10 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	962.875	1	962.875
159 ada 2 no.lu parsel	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi	309.559	1	309.559
TOPLAM DEĞER				15.533.714
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER				15.535.000

(*) Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydında, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketine ait 1543310/6864632, 1089124/6864632 ve 4232198/6864632 olmak üzere üç hisse bulunmakta olup üç hissenin toplamı 1/1 olmaktadır. Bu doğrultuda taşınmazın tam mülkiyetle Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu tespit edilmiştir.

7.6 KDV Konusu

Tarlalar için;

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmî Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Tarla” vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.

Üzerinde yapı bulunan taşınmazlar için;

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² ’den Fazla Olan Kısım İçin	18%
Net Alanın 150 m ² ’ye Kadar Olan Kısım İçin *	8%
Net Alanı 150 m²’ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	18%
Net Alanı 150 m²’ye Kadar Konutlarda */**	

01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevcut durumda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 538 ada 3 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup onaylı mimari proje harici yapılan ek binalar için ruhsat alınması gerekmektedir. İlgili ruhsatlar akabinde, yapı kullanma izin belgesi temini ve cins tashihi gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, 246 ada 4 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ve 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2 ve 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 513 ada 2 no.lu parsel, 515 ada 32 no.lu parsel, 538 ada 3 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 105 ada 120 ve 123 no.lu parsel ile 159 ada 2 no.lu parsellere ilişkin takyidat kayıtlarında kamulaştırma şerhi bulunmakta olup söz konusu parsellerin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 107 ada 50 no.lu parsel, 172 ada 108, 109 ve 110 no.lu parsel, 246 ada 4 no.lu parsel, 308 ada 11 no.lu parsel, 107 ada 2 no.lu parsel ve 272 ada 10 no.lu parsel üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla”, “Kargir Hizmet Binası ve Lojman ve Depo”, “Yol”, “3 Katlı Kargir Ev ve Arsa”, “Arsa” ve “Kantar ve Binası ve Arsası” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar- Maliyet Yaklaşımı	47.100.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Çalışma kapsamında, üzerinde yapı bulunmayan parseller için Pazar Yaklaşımı uygulanmıştır.

Maliyet yaklaşımında gayrimenkulün bina maliyet değeri binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	47.100.000 TL	Kırkyedimilyonyüzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	55.578.000 TL	Ellibeşmilyonbeşyüzyetmişsekizbin-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

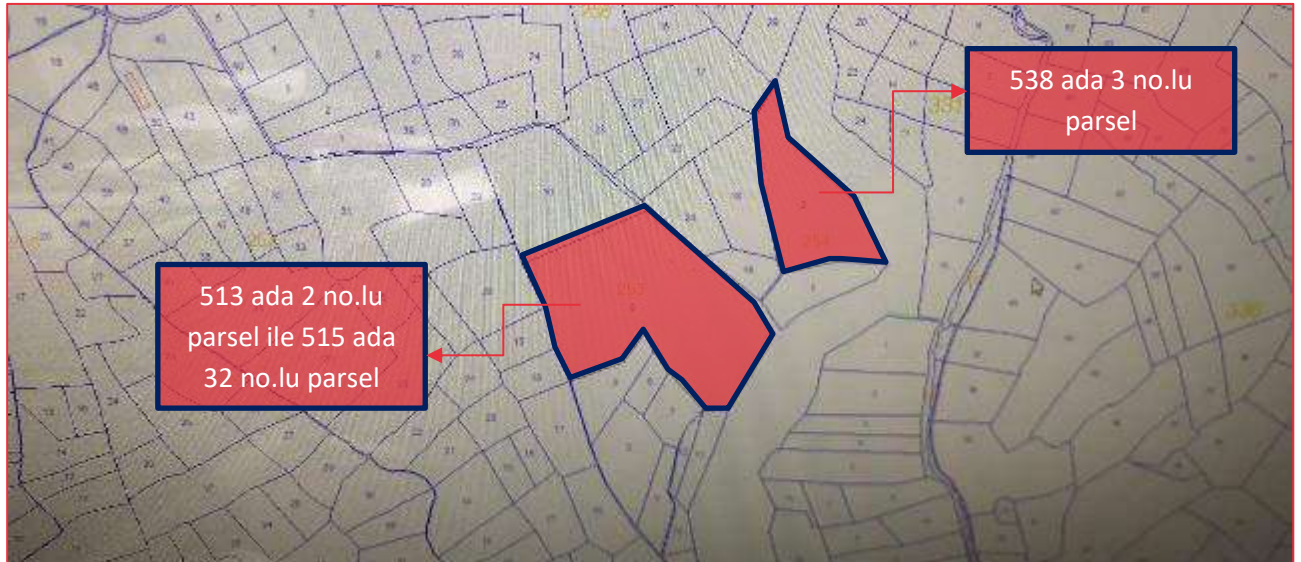
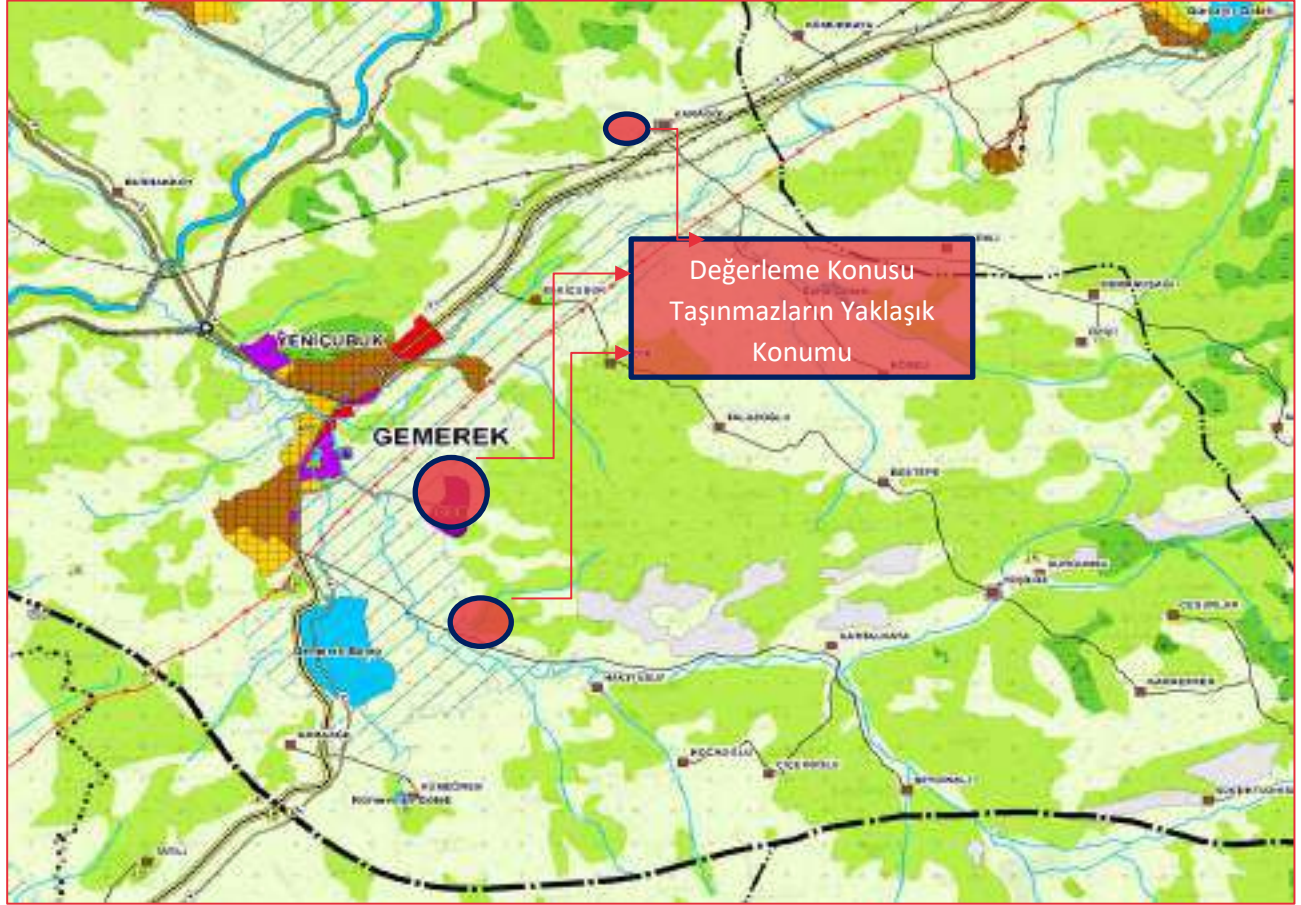
Ek 1: Tapu Belgeleri

Müşteriden beklenmektedir.

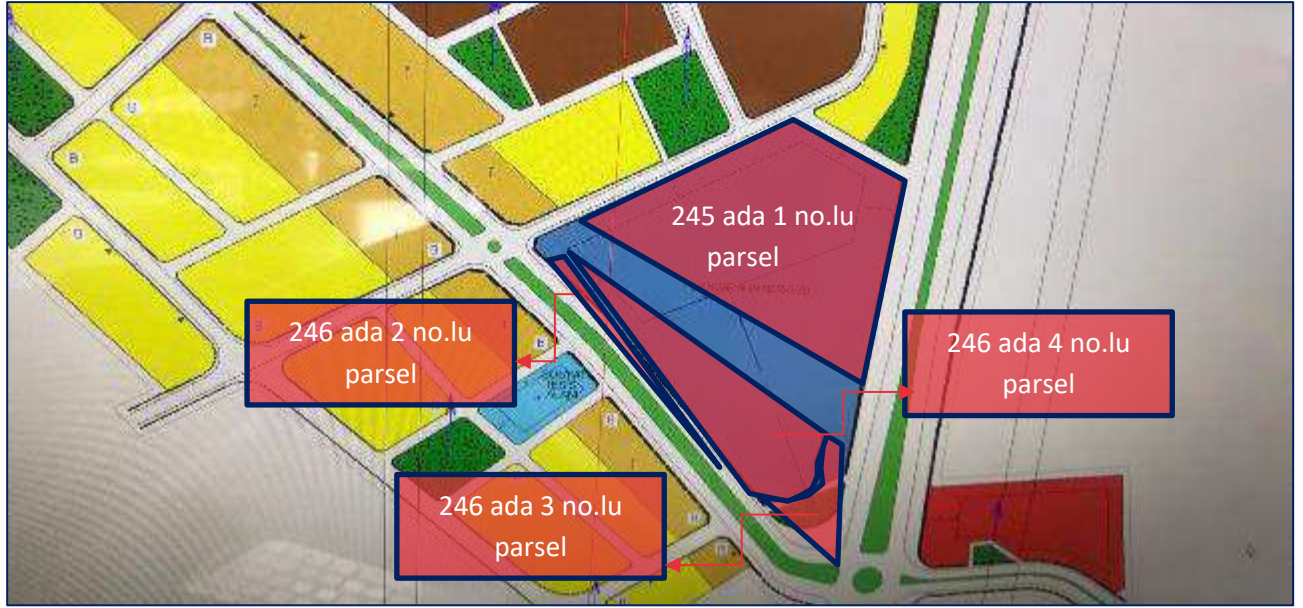
Ek 2: Takyidat Belgeleri

Raporun sonunda ayrıca ek olarak sunulmuştur.

Ek 3: İmar Durumu







308 ada 11 parsel ile

60

61

538 ada 3 no.lu parsel

[illegible]

63

64

Ek 6: Fotoğraflar

107 ada 50 no.lu parsel



107 ada 2 no.lu parsel





308 ada 11 no.lu parsel



272 ada 10 no.lu parsel





513 ada 2 no.lu parsel



538 ada 3 no.lu parsel





515 ada 32 no.lu parsel



172ada 108, 109, 110 no.lu parsel



159 ada 2 no.lu parsel



245 ada 1 no.lu parsel, 246 ada 2, 3 4 no.lu parsel



105 ada 120, 123 no.lu parsel



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006), Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

2 Adet Tarla

Merkez / Sivas

2022REV253 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Merkez’de konumlu olan “**2 Adet Tarla**”nın toplam pazar değerine yönelik **2022REV253** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 18.666,05 m² yüz ölçümüne tarlalardır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	400.000 TL	Dörtüzbın-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	472.000 TL	Dörtüzyetmişikibin-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	21
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	23
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	30
Ekler	33

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Akkuzulu Köyü, 106 ada 2 ve 3 no.lu parsel Merkez/Sivas
TAPU KAYDI	Sivas ili, Merkez ilçesi, Akkuzulu Köyü, Güzyurdu Mevkii, 106 ada 2 ve 3 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	106 ada 2 no.lu parsel: 8.256,59 m ² 106 ada 3 no.lu parsel: 10.409,46 m ²
İMAR DURUMU	1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Değişikliği Planında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarımsal
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	400.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	472.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, şİRKET ve MÜşTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REV253 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Sivas ili, Merkez ilçesi, Akkuzulu Köyü, Güzyurdu Mevkii, 106 ada 2 ve 3 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme çalışmasının hazırlanmasına Nur Sena ŞİMŞEK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Sivas ili, Merkez ilçesi, Akkuzulu Köyü, Güzyurdu Mevkii, 106 ada 2 ve 3 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

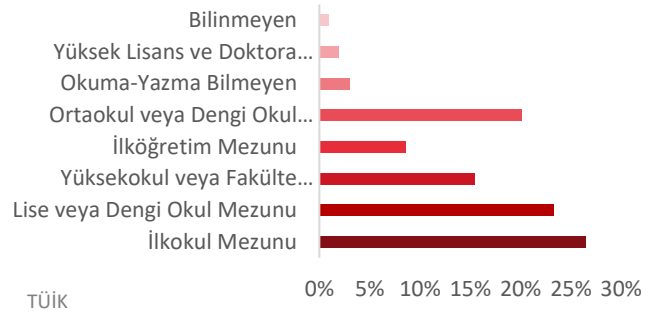
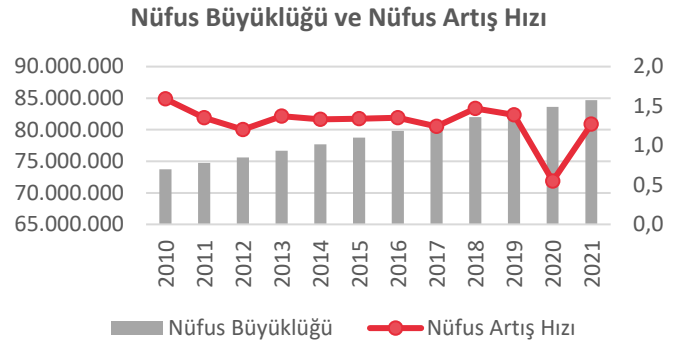
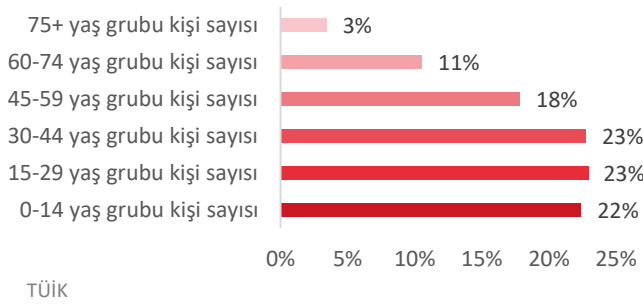
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

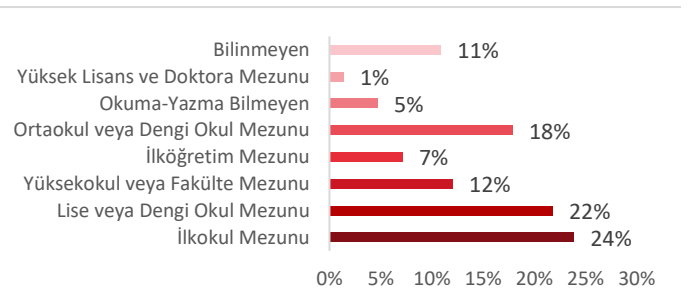
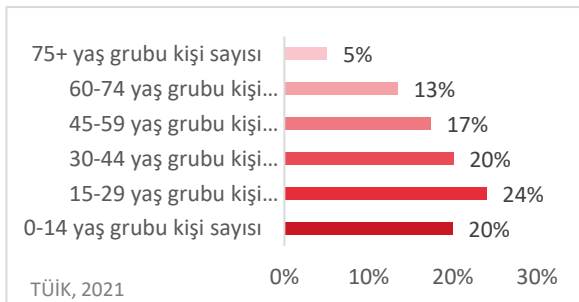
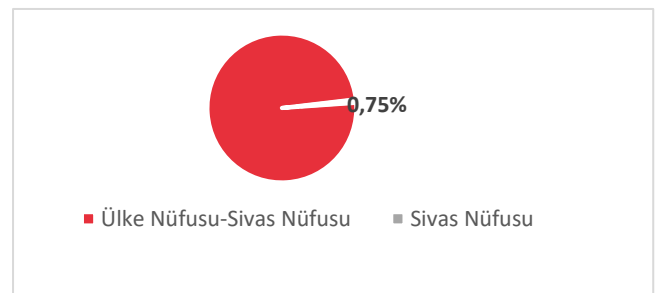
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



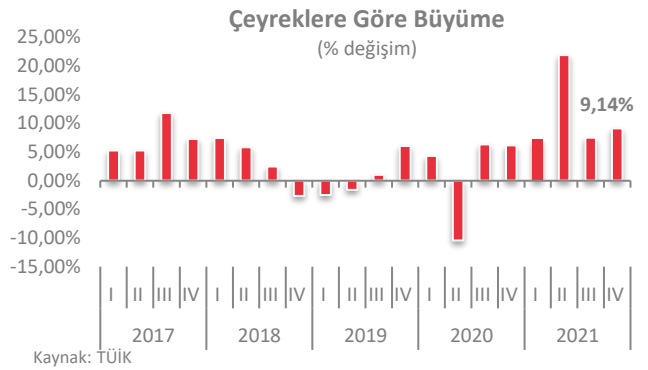
Sivas

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,007’sinin ikamet ettiği Sivas, 636.121 nüfusa sahiptir. Sivas nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 0,04 oranında artış göstermiştir. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

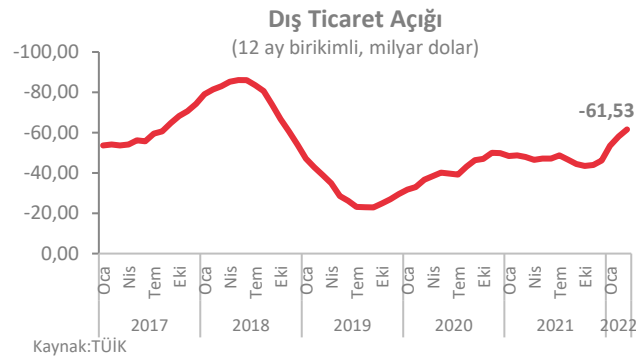


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Nisan ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %7,3 artarken yıllık enflasyon mart ayındaki %61,1'den serinin yeni rekor seviyesi olan %70,0'a yükselmiştir. Aylık bazda %13,4 artan gıda ve alkolsüz içecekler grubu genel enflasyona 3,5 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Nisan ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %7,7 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu mart ayındaki %115'ten %121,8'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 53,8 yüzde puandan 51,8 yüzde puana gerilemiştir.



Mart ayında ihracat yıllık bazda %19,8 artışla 22,7 milyar dolar, ithalat %30,7 artışla 30,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Mart 2021'de %80,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %73,5'e gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 4,7 milyar dolardan 8,2 milyar dolara yükselmiştir. Bu dönemde altın ithalatında hızlı artış yaşanırken ham petrol fiyatlarındaki yükselişin etkisiyle genişleyen enerji açığı toplam dış ticaret açığındaki artışta ana faktör olmayı sürdürmüştür.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Sivas	
İlçesi	Merkez	
Mahallesi	-	
Köyü	Akkuzulu	
Sokağı	-	
Mevki	Güzyurdu	
Ada No	106	106
Parsel No	2	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.256,59 m ²	10.409,46 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi/ Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.44 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Sivas ili, Merkez Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazlar 07.09.2020 tarih ve 26988 yevmiye no ile 3402 S.Y.'nın 22/A Md. Gereğince yenilemenin tescili işlemi ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi üzerine tescil olmuştur.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, tarımsal amaçlı boş parseller bulunmaktadır.

Merkez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

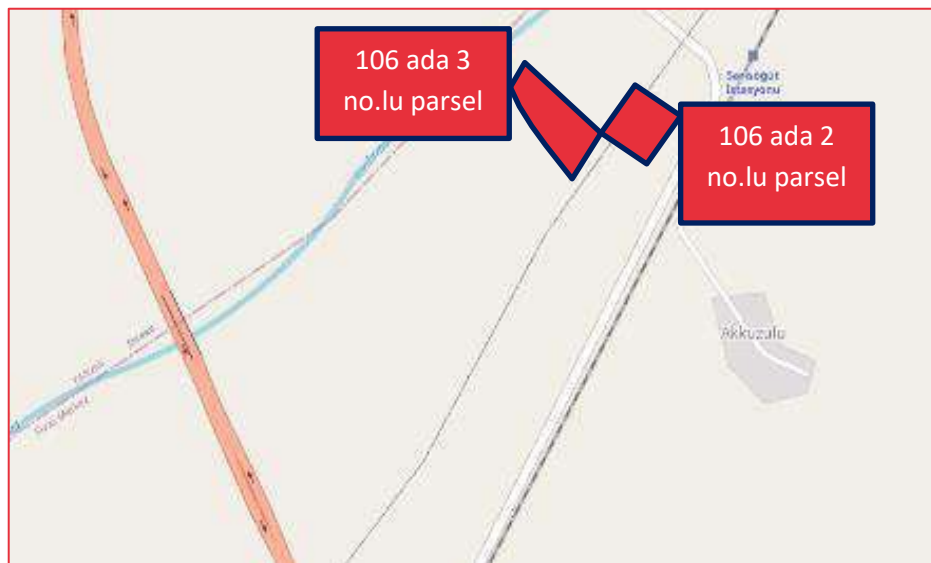
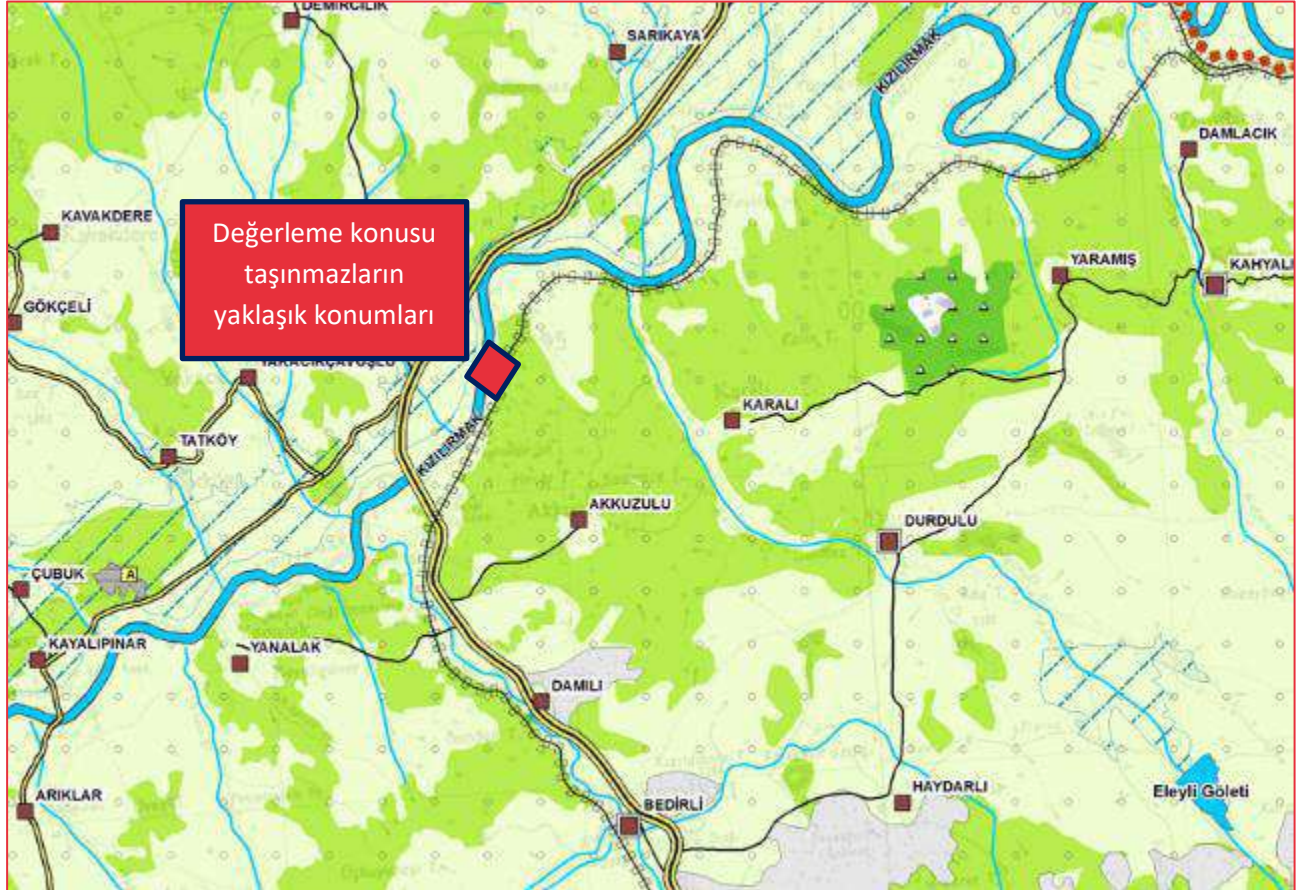
Plan Adı: 1/100.000 ölçekli "Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Değişikliği"

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandi: Tarım Arazisi

Yapılaşma şartları;

- Bu arazilerde; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m² 'yi geçemez. Tarımsal amaçlı yapılar için maksimum Emsal = 0,20'dir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu parsel 12.04.2022 tarihli 1/100.000 ölçekli “Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Plan Değişikliği”nde tarım arazisi lejandında kalmakta olup söz konusu parselin lejandında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Merkez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir yasal evrağa ulaşılamamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu 106 ada 2 no.lu parsel üzerinde bulunan yapı 29.06.2001 tarihinden önce yapılmış olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu 106 ada 2 no.lu parsel üzerinde yapı bulunmakta olup belediye arşiv dosyasında herhangi bir belge bulunmaması sebebi ile riskli yapı tespiti yapılmamış ve herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” vasıflı olup taşınmazlar için alınmış herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışması bir projenin değerlendirme çalışması için yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

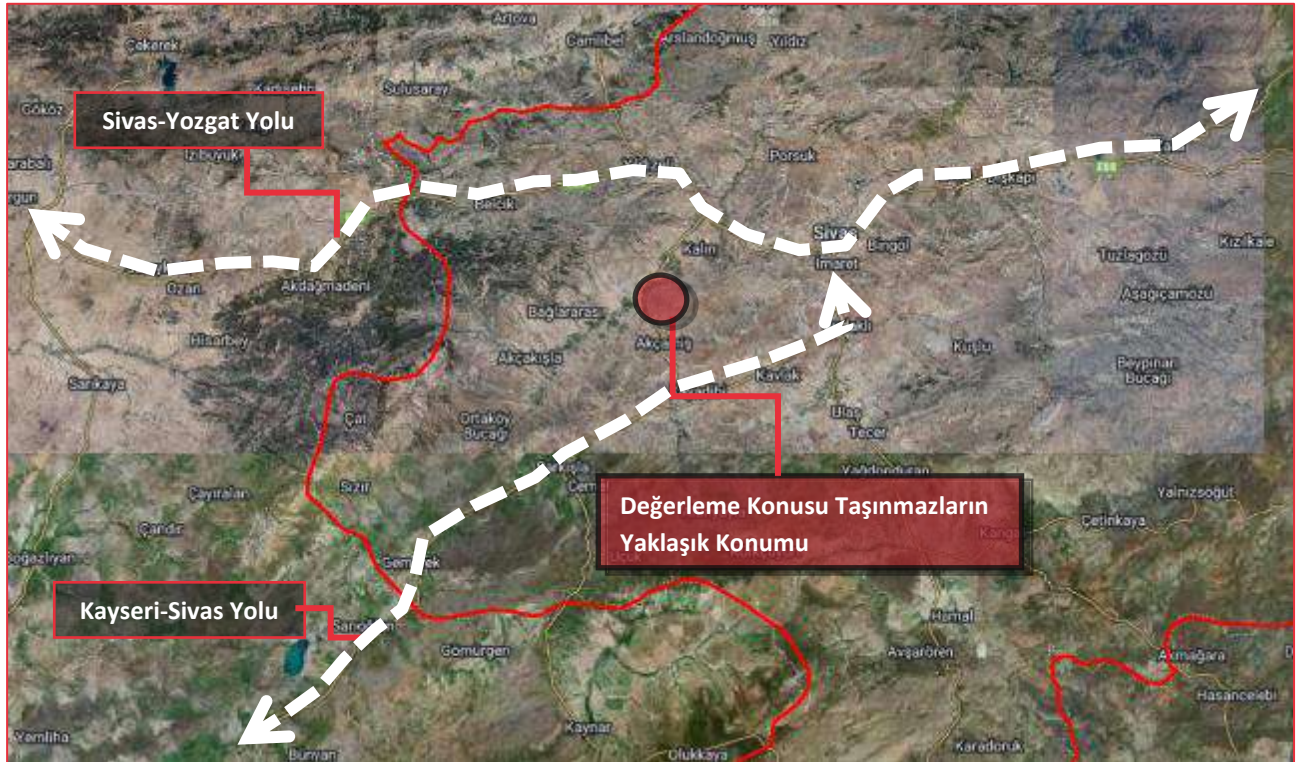
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Akkuzulu Köyü, 106 ada 2 ve 3 no.lu parsel Merkez/Sivas

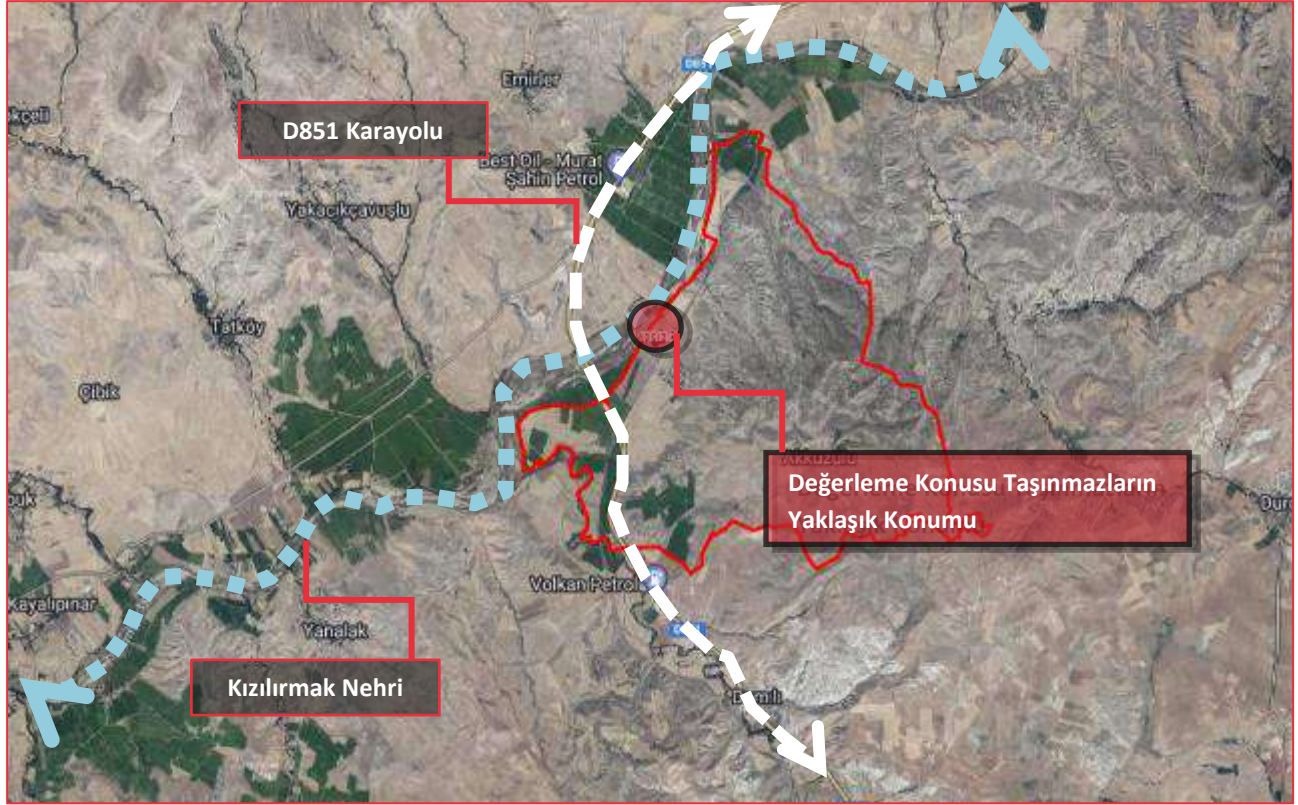
Değerleme konusu taşımazlar İç Anadolu'nun doğusunda yer alan Sivas'ta konumludur. Sivas; kuzeyde Giresun, Ordu ve Tokat, doğuda Erzincan, güneyde Malatya, Kahramanmaraş, Kayseri ve batıda Yozgat illeriyle komşudur. Şehir, Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Karadeniz ile Güneydoğu Anadolu bögesi arasındaki geçiş yolu üzerinde yer almaktadır. Sivas nüfusu 2021 ADKS endeksine göre 636.121 kişidir.

Sivas özellikle 1930 sonrasında demiryolu ve karayollarının yapılandırılması sonucunda, konum itibarıyla ulaşım ağı üzerinde bir kavşak haline gelmiştir. Son yıllarda hızla gelişen havayolu taşımacılığı da Sivas'a ekonomik anlamda canlılık kazandırmıştır. Sivas, Anadolu'nun yüksek platoları ve dağlık alanları arasında yer almaktadır. Şehrin ortalama yükseltisi 1000 metrenin üzerinde olup Kuzey Anadolu sıradağlarının uzantısı olan Köse Dağları, Torosların kuzey kollarından Tecer Dağları ve İncebel Dağları, Akdağlar ve Yama Dağları ile çevrelenmektedir.

Sivas ekonomisini öncelikli olarak tarım oluşturmaktadır. Tarım üretiminde buğday, arpa, çavdar, ay çekirdeği, patates ve şeker pancarı bölge üretiminde en fazla payı alan ürünlerdir. Ayrıca kent küçükbaş ve büyükbaş hayvancılığı ve arı kovanı bakımından da önemli bir paya sahiptir. Kentin ekonomisini oluşturan bir diğer sektör ise sanayidir. En büyük ve eski endüstri kompleksi 1939 yılında Sivas Cer Atelyesi olarak kurulan TÜDEMSAŞ, TCDD'ye bağlı Beton Travers Fabrikası, 1938'de temelleri atılan ve 1943 yılında hizmete giren Çimento Fabrikası bulunmaktadır. Bunu yanı sıra Küçük Sanayi Siteleri ve Organize Sanayi Bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir.



Değerleme konusu taşınmazlar Sivas ilinin Merkez ilçesi'nde bulunmaktadır. Merkez ilçesi'nde 63 adet Mahalle bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar söz konusu 63 adet mahalleye bağlı olan 150 köyden biri olan Akkuzulu köyünde bulunmaktadır. Akkuzu köyü Sivas Merkeze yaklaşık olarak 50 km mesafede bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kızılırmak Nehri	200 m
D851 Karayolu	900 m
Sivas Merkez	46 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Sivas ili, Merkez ilçesi, Akkuzulu Köyü'nde bulunan 106 ada 2 ve 3 no.lu parsellerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 106 ada 2 no.lu parsel 8.256,59 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz güneydoğusunda bulunan kadastral yola yaklaşık 100 m cephelidir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde herhangi bir yasal belgesi bulunmayan 100 m² alanlı tek katlı bir yapı bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dikdörtgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan olan 106 ada 3 no.lu parsel 10.409,46 m² yüz ölçümüne sahip olup "Tarla" niteliğindedir. Söz konusu taşınmaz herhangi bir kadastral yola cepheli değildir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahip olup üzerinde doğal bitki örtüsü bulunmaktadır. Söz konusu parsel geometrik olarak dikdörtgen forma sahip olup çevresi herhangi bir sınırlayıcı unsur ile çevrili değildir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.



BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar D851 Karayoluna ve Kızılırmak Nehrine yakın konumda bulunmaktadır.
- Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde değerleme tarihi itibari ile herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.
- Taşınmazların kadastral yolu bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 3 no.lu parselin herhangi bir kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar tarla niteliğine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan olan 106 ada 2 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yasal belgesi bulunmayan bir yapı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım toplu taşınma ile kısıtlıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlar eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar tarım uygulamaları açısından tercih edilirliliği yüksek olan bir bölgede konumlandıkları.

✗ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAşIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölge ve diğer yakın bölgelerde, benzer imar durumuna sahip taşınmazlar için kira piyasası oluşmaması sebebi ile **“Gelir Yaklaşımı”**, değerlendirme konusu taşınmazlardan 106 ada 2 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yasal belgesi bulunmayan bir yapı bulunması sebebi ve 106 ada 3 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Tarla Emsalleri / Satış

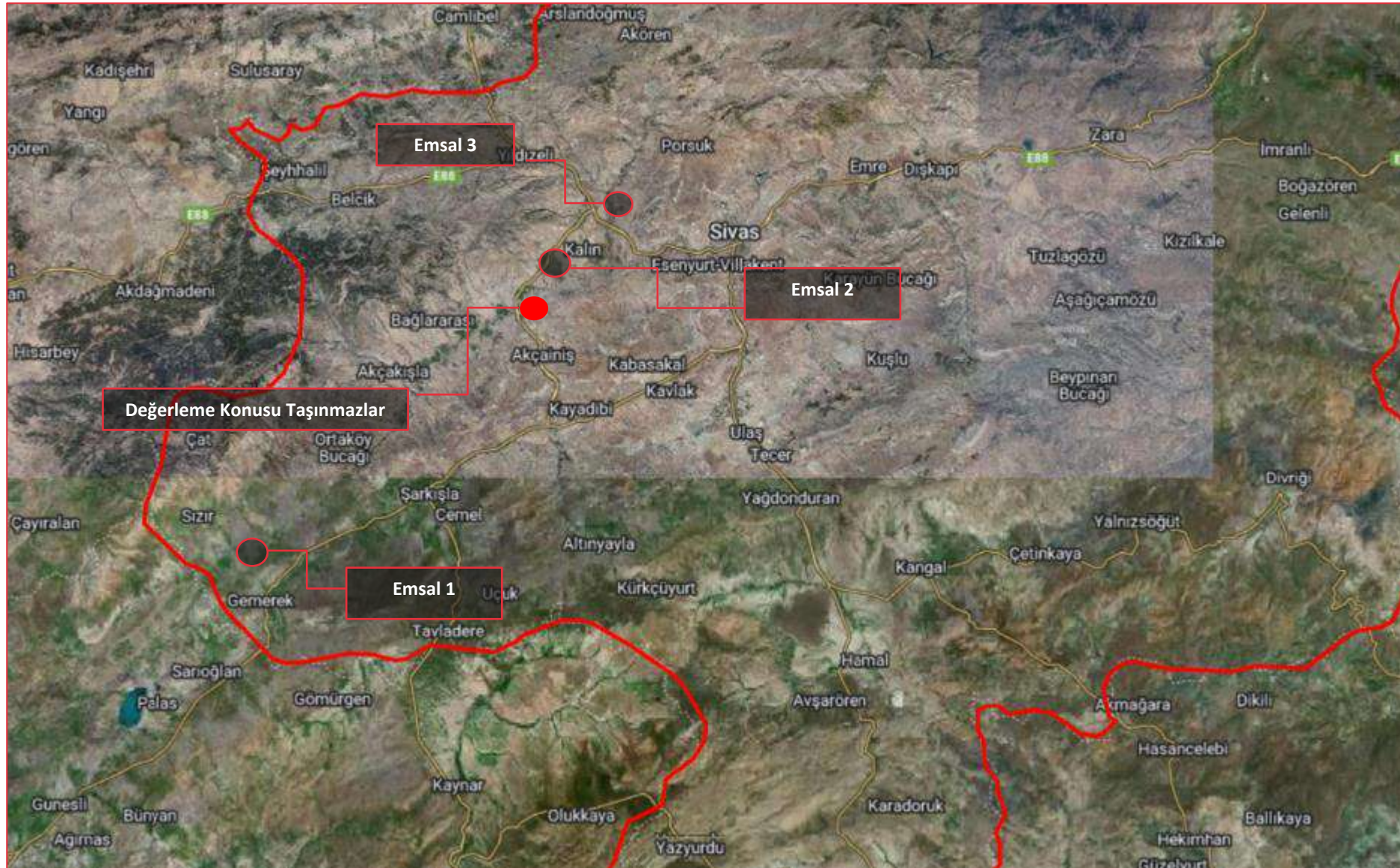
No	İletişim	Konum	Satış Durumu / Zamani	Lejandı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Gemerek Emlak 546 694 19 30	Bahçeli Mahallesi'nde Konumlu	Satılmış/ Yaklaşık 4-5 ay önce	Tarla	6.000	110.000	18	*Değerleme konusu taşınmazlarla uzak konumludur. *Herhangi bir kadastral yola cepheli olmayı konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. *Düz bir topoğrafyaya sahip olup taşınmazlarla benzerdir. *Geometrik olarak dörtgen şekle sahip olup taşınmazlarla benzerdir. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 106 ada 2 no.lu parseli göre oldukça küçüktür. *İhale ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir.
2	Sahininden 546 959 94 97	Karalı Köyü'nde Konumlu	Satılık	Tarla	23.000	515.000	22	*Konu taşınmazların konumlu olduğu Akkuzlu Köyü'ne komşu konumda olan Karalı Köyü sınırları içerisinde konumludur. *İçerisinde elektrik/su gibi imkanlarla birlikte 70 m2 kapalı alanlı bir yapı vardır. *Ulaşım oldukça niteliksiz bir toprak yoldan sağlanmakta olup ulaşım imkanları konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. *İlgili taşınmazın yüz ölçümü, konu taşınmazlara göre oldukça büyüktür. *Hafif eğimli bir topografyaya sahip olup topografik yapısı açısından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. <u>*Yaklaşık 10 gün önce 450.000 TL teklif gelmiş olduğu öğrenilmiştir. (20 TL/m²)</u> *Küçük bir pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden 533 460 69 13	Hayranlı Köyü'nde Konumlu	Satılık	Tarla	25.619	850.000	33	*Değerleme konusu taşınmazlara uzak konumludur. *141 ada 149 no.lu parseldir. *Belirli bir geometrik şekle sahip olmayıp konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. *Düz bir topoğrafyaya sahip olup taşınmazlarla benzerdir. *Herhangi bir kadastral yola cepheli olmayı değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. <u>*Sivas Yozgat yolu'na yaklaşık 620 m mesafede olup değerlendirme konusu taşınmazlara göre avantajlıdır.</u> *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan olan 106 ada 2 no.lu parseli göre oldukça küçüktür. *Yüksek bir pazarlık payı bulunmaktadır.

Bölgede, emlakçılar, muhtar ve ilgili belediye yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, Akkuzlu köyü sınırları içerisinde veya yakın çevresinde, yakın zamanda gerçekleşmiş işlem veya güncel durumda, piyasaya sunulmuş satılık taşınmaz bulunmadığı öğrenilmiş, genel görüş olarak, bölgedeki tarlaların 20-23TL/m² bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde yakın zamanda herhangi bir satış gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Konu taşınmazlar ile benzer imar lejandına sahip bulunan tarlaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, konumu ve reklam kabiliyeti gibi durumları dikkate alınarak benzer nitelikte taşınmazların birim satış değerinin 20-23 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	18	22	33
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	5%	-25%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-3%	5%	6%
	Fiziksel Özellikleri	0%	5%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer		23	24	23

**Karşılaştırma tabloları 106 ada 2 no.lu parsele göre yapılmıştır.*

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
106 ada 2 no.lu parsel	8.256,59	23	189.902
106 ada 3 no.lu parsel	10.409,46	20	208.189
TOPLAM DEĞERİ			398.091
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			400.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Sivas	Depo	2022	-	3.000-3.500 TL/m ²

2 Yüklenici Firma Sivas Lojman-Ofis 2022 - 3.500-4.000 TL/m²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Mevcut durum değeri*

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
106 ada 2 no.lu parsel	8.256,59	23	189.902
106 ada 3 no.lu parsel	10.409,46	20	208.189
TOPLAM DEĞERİ			398.091
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			400.000

BİNA DEĞERİ MEVCUT DURUM					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
106 ada 2 no.lu parsel	Kantar Binası	100	2.500	40%	150.000
TOPLAM DEĞERİ					150.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	398.091 TL
Bina Değeri	150.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	548.091 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	550.000 TL

***Mevcut durum değeri bilgi amaçlı verilmiştir.**

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **"Tarımsal"** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmî Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu "Tarla" vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” vasıflı olup taşınmazların alınması gerekli herhangi bir yasal izin ve gereklilikleri bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	400.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	400.000 TL	Dört yüz bin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	472.000 TL	Dört yüz yetmiş iki bin-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Nur Sena ŞİMŞEK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

Tapu belgeleri müşteriden beklenmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:44



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/2
Tasınmaz Kimlik No:	109959995	AT Yüzölçümü(m2):	8256.59
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKKUZULU KÖYÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Güzyurdu	Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/524	Arsa Payı/Payda	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mark	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
535773067	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	8256.59	8256.59	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 07-09-2020 26988	

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ee9BfKEBlz3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLEİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:44

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/3
Tasınmaz Kimlik No:	109059996	AT Yüzölçümü(m2):	10409.46
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKKUZULU Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Güzyurdu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/525	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarih

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
535773079	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10409.46	10409.46	3402 S.Y.nm 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclii 07-09-2020 26988	-

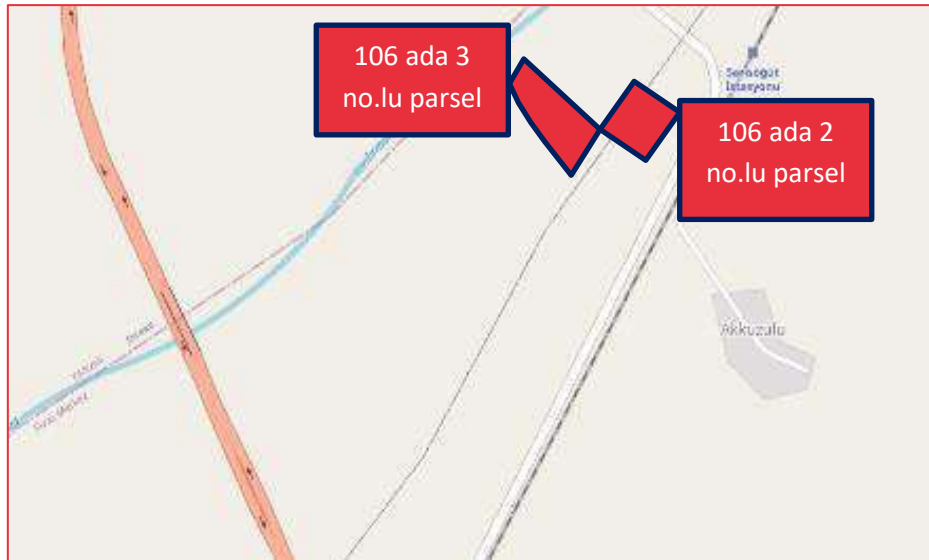
1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OAm5NWymId4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006), Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Devant HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 05.04.2018

No: 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Fabrika Tesisi ve 3 Adet Arsa

Turhal / Tokat

2022REV259 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Burak GÖV,

Talebiniz doğrultusunda Turhal'da konumlu olan "**Fabrika Tesisi ve 3 Adet Arsa**"nın toplam pazar değerine yönelik **2022REV259** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1176 ada 15 no.lu parsel yol nitelikli olup 2.838,29 m², 1176 ada 16 no.lu parsel yol nitelikli olup 109,05 m², 1176 ada 17 no.lu parsel yol nitelikli olup 5,74 m² yüz ölçümüne sahiptir. Konu 1176 ada 18 no.lu parsel 610.927,79 yüz ölçümüne sahip olup arsa üzerinde yasal durumda 64.719,00 m², mevcut durumda 75.158,86 m² brüt kapalı alandan oluşan tesis bulunmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	666.080.000.-TL	Altıyüzaltmışaltı milyonseksenbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	785.826.400.-TL	Yediyüzseksenbeş milyonsekizyüzymialtıbindört yüz.-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	34
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	50
Ekler	54

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:96 Turhal/Tokat Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller Turhal/Tokat		
TAPU KAYDI	Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 no.lu parseller		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1176 Ada 15 No.lu Parsel: 2.838,29 m ² 1176 Ada 16 No.lu Parsel: 109,05 m ² 1176 Ada 17 No.lu Parsel: 5,74 m ² 1176 Ada 18 No.lu Parsel: 610.927,79 m ²		
İMAR DURUMU	<u>1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller</u>		
	Lejant: Yol Alanı	TAKS: -	KAKS: - H _{maks} : -
	<u>1176 ada 18 no.lu parsel</u>		
	Lejant: Sanayi Alanı, Park Alanı, Kısmen Dere	TAKS: -	KAKS: - H _{maks} : -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı ve Yol		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika Tesisi		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	64.719,00 m ² (Yasal durum)	
		75.158,86 m ² (Mevcut durum)	

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,6 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	700 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	666.080.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	785.826.400.-TL
1176 ADA 15 NO.LU PARSEL (KDV HARİÇ)	1.420.000.-TL
1176 ADA 16 NO.LU PARSEL (KDV HARİÇ)	55.000.-TL
1176 ADA 17 NO.LU PARSEL (KDV HARİÇ)	5.000.-TL
1176 ADA 18 NO.LU PARSEL (KDV HARİÇ)	664.600.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REV259 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Nupel BULUTTEKİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	02.11.2018	2018B255	Bilge KALYONCU Bilge BELLER ÖZÇAM	196.880.000

*** Söz konusu 02.11.2018 tarihli rapor yalnızca yeni 1176 ada 18 no.lu (eski 1176 ada 11 no.lu) parsel üzerinde yer alan tesis için hazırlanmıştır.**

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

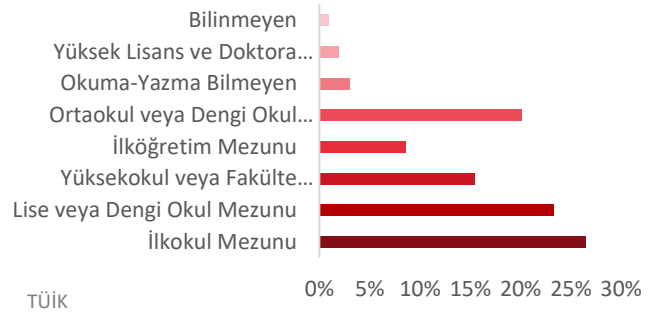
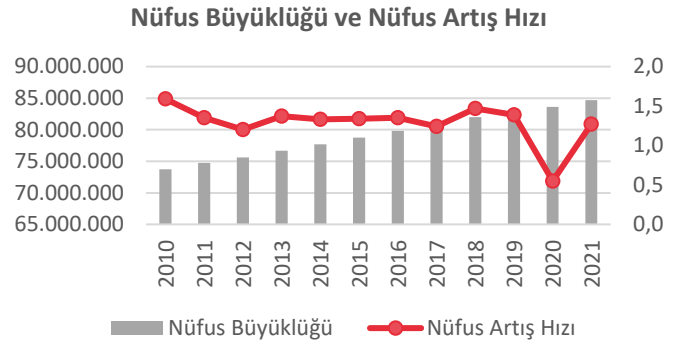
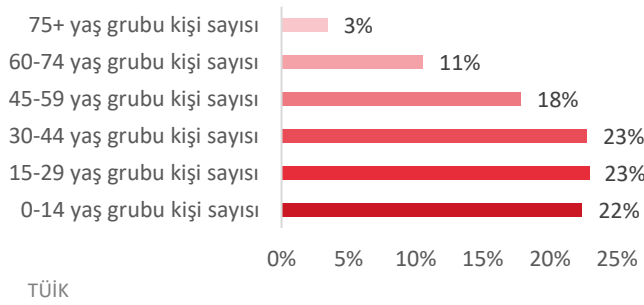
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

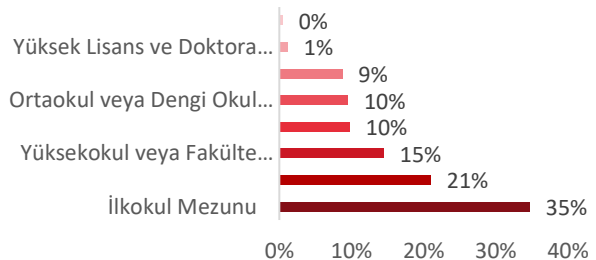
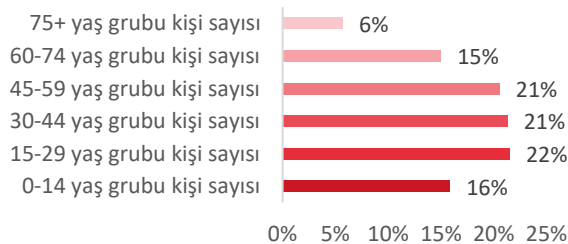
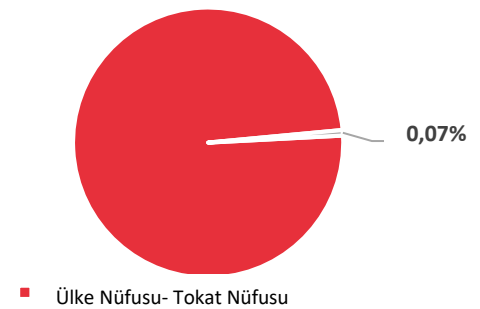
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Tokat

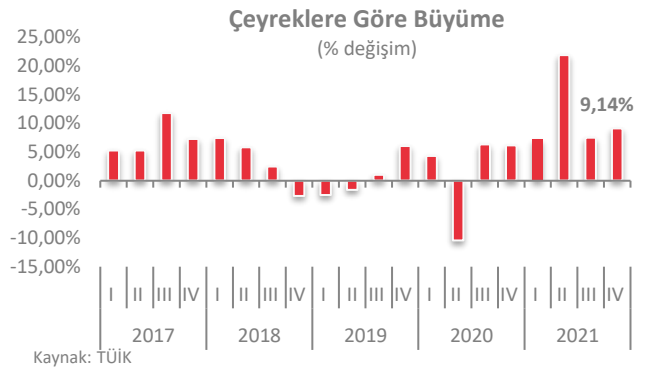
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,07’sinin ikamet ettiği Tokat, 602.567 kişi nüfusa sahiptir. Tokat nüfusu, 2021 yılında yaklaşık %0,74 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,23 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Tokat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

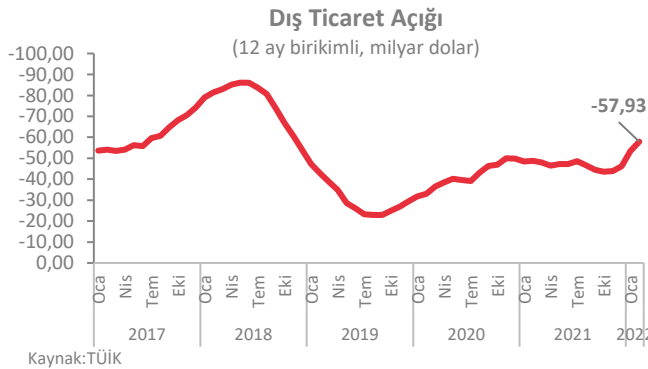


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Tokat		
İlçesi	Turhal		
Mahallesi	Osman Gazi		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Akyazı		
Ada No	1176		
Parsel No	15	16	17
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Yol	Yol	Yol
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.838,29 m ²	109,05 m ²	5,74 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Tokat		
İlçesi	Turhal		
Mahallesi	Osman Gazi		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Akyazı		
Ada No	1176		
Parsel No	18		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müstemilatı		
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	610.927,79 m ²		
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:45 ve 11:46 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1176 Ada 15, 16 ve 17 No.lu Parseller Üzerinde Müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine* göre belirtme. (19.07.2019 tarih ve 5383 yevmiye no ile)

1176 Ada 15, 16, 17 ve 18 No.lu Parseller Üzerinde Müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08.06.2018 Sayı: 32962 (Şablon: Diğer) (08.06.2018 tarih ve 4357 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Akbank T.A.Ş. lehine 1. dereceden, %24 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 1.300.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (10.09.2018 tarih ve 35322 yevmiye no ile)

1176 Ada 18 No.lu Parsel Üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- İrtifak Hakkı: Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. lehine kanalizasyon hattı için 28.967,81 m², buhar hattı için 1.985,66 m², elektrik hattı için 53.409,18 m², su hattı için 5.827,84 m², su kuyusu için 71,80 m², trafo hattı için 135,79 m² daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir. (Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı) (29.11.2017 tarih ve 9925 yevmiye no ile)

*** 2942 Sayılı kamulaştırma kanununun 7. Maddesine göre;** kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüz ölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamuşlatırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresini bildirilir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin takyidat belgeleri üzerinde; 08.06.2018 tarih, 4367 yevmiye no.lu “Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme”, 19.07.2019 tarih, 5387 yevmiye no.lu “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun Ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez” beyanları yer almaktadır.

1176 ada 18 no.lu parselin takyidat belgesi üzerinde; 29.11.2017 tarih, 9925 yevmiye no.lu, “Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. lehine kanalizasyon hattı için 28.967,81 m², buhar hattı için 1.985,66 m², elektrik hattı için 53.409,18 m², su hattı için 5.827,84 m², su kuyusu için 71,80 m², trafo hattı için 135,79 m² daimi irtifak hakkı tesis edilmiştir” şeklinde irtifak hakkı belirtmesi ve 08.06.2018 tarih, 4357 yevmiye no.lu “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun Ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez” beyanı yer almaktadır.

Ayrıca değerlemeye konu tüm parseller üzerinde müştereken 10.09.2018 tarih, 35322 yevmiye no.lu ipotek kaydı yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmazlara ilişkin 08.06.2018 tarih, 4367 yevmiye no.lu “Karayolları Genel Müdürlüğü lehine 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme” beyanı bulunmakta olup söz konusu taşınmazlar tapuda “Yol” niteliğindedir. Taşınmazların mülkiyetleri mevcutta “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.”ye ait olup kamulaştırma süreci henüz tamamlanmamıştır. Kamulaştırma tapu tescil işlemlerinin tamamlanması sonucunda taşınmazların mülkiyeti de değişecektir.

Değerlemeye konu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın takyidat kayıtlarının değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 no.lu parsellerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri’nden 27.04.2022 tarih, saat 11:45 ve 11:46 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre taşınmazların mülkiyeti 21.02.2020 tarih 767 yevmiye no.lu ifraz işlemi nedeniyle “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” adına tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge merkezi niteliktedir. Taşınmazların cephe aldığı Cumhuriyet Caddesi ayrık nizamda konut+ ticaret alanlarının olduğu bir aks niteliğindedir. Bölgenin genel imar durumu konut olup ilçede çok sayıda boş tarla stoğu bulunmaktadır.

Turhal Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İlave Revizyon İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 05.11.2012

1176 Ada 15, 16 ve 17 No.lu Parseller;

Lejandı: Yol Alanı

1176 Ada 18 No.lu Parsel;

Lejandı: Sanayi Alanı, Park Alanı

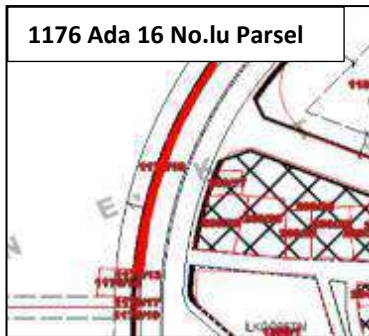
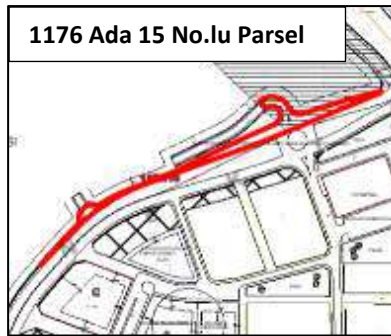
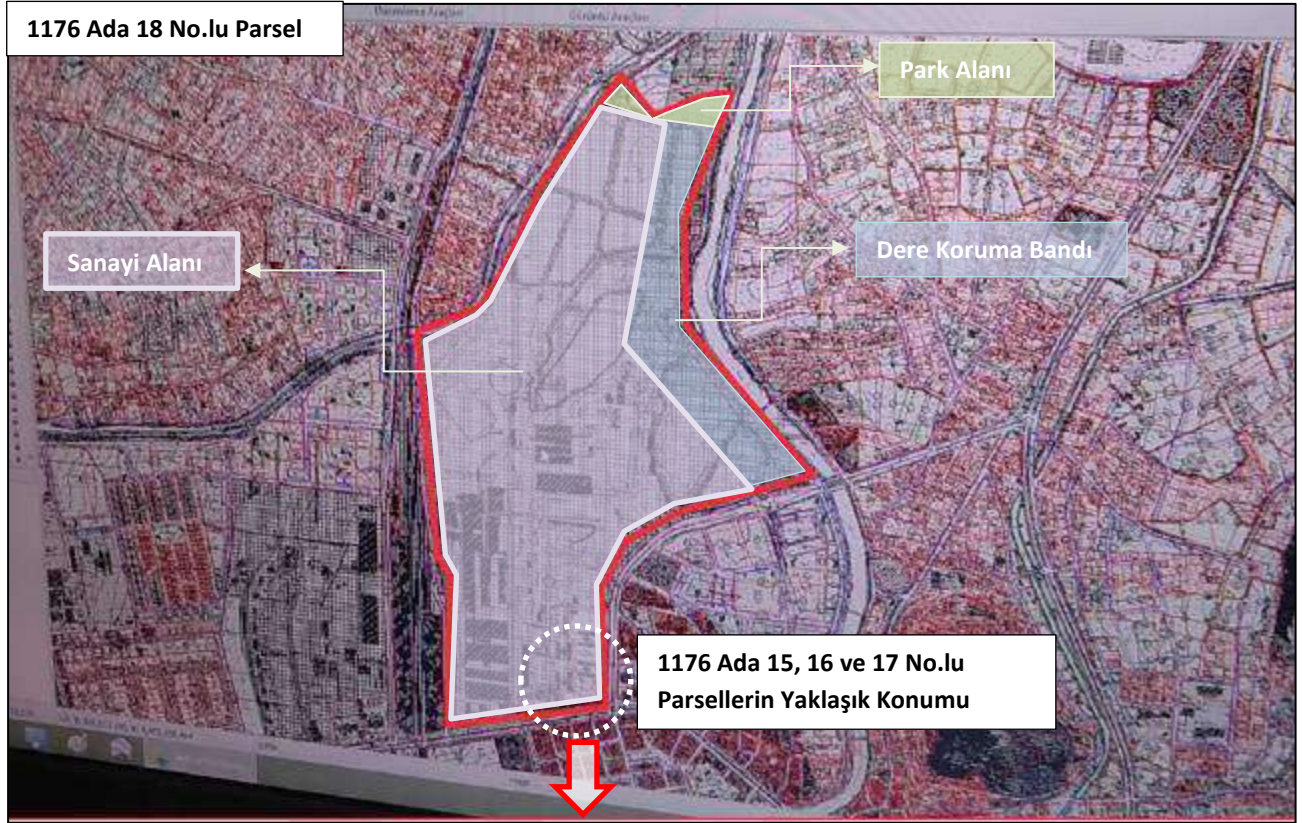
* Söz konusu parselin yaklaşık 7.550 m²'lik kısmı "Park Alanı", 603.377,79 m²'lik kısmı "Sanayi Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Ayrıca parselin 59.700 m²'lik kısmı "Dere Koruma Bandı"nda kalmakta olup parselin bu kısmı üzerinde kontrollü yapılaşabileceği ilgili belediyesinden öğrenilmiştir.

Yapılaşma şartları;

*Herhangi bir yapılaşma şartı belirlenmemiş olup mevcut durumun korunacağı bilgisi alınmıştır.

Plan Notları

- Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı 1593 sayılı "Umumi Hafzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak; çevre ve sağlık koşulları gözetilerek, toplu olarak yer almaları ön görülen her türlü sanayi tesislerinin yer alabileceği alanlardır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 no.lu parseller mevcut durumda, 05.11.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İlave Revizyon İmar Planı” kapsamında 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller “Yol Alanı” lejandında, 1176 ada 18 no.lu parsel “Sanayi Alanı ve Park Alanı” lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları plan notunda “Hafzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak belirlenmektedir” ifadesi yer almaktadır.

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 no.lu parsellerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:45 ve 11:46 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar ifraz işlemi görmüş olup taşınmazların mülkiyeti 21.02.2020 tarih 767 yevmiye no.lu ifraz işlemi ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” adına tescil edilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Turhal Belediyesi'nde 12.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 1176 ada 18 no.lu taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

1176 Ada 18 No.lu Parsel Üzerinde;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	21.01.1974	Bila no.	-	Yeni Yapı	Ofis işletme binası için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	31.08.1977	Bila no.	-	Yeni Yapı	Yemekhane için düzenlenmiştir.
Ruhsatname	06.07.1975	1/6/1	165	Yeni Yapı	-
Ruhsatname	25.01.1976	Bila no.	540	Yeni Yapı	Tohum ambarı için düzenlenmiştir.
Ruhsatname	12.06.1979	4/181	240	Yeni Yapı	Pompa binası için düzenlenmiştir.
Ruhsatname	31.08.1977	4/157	2.154	Yeni Yapı	Ofis ve yemekhane için düzenlenmiştir.
Ruhsatname	27.09.1976	1/4/4	5.840	Yeni Yapı	Fabrika için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	07.10.1976	3	1.500	Yeni Yapı	Büro için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	13.12.1979	6/146/57	2.154	Yeni Yapı	Ofis ve yemekhane için düzenlenmiştir
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.04.1981	4/181/181	240	Yeni Yapı	Pompa binası için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.12.1976	3	1.944	Yeni Yapı	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.01.1976	5/2/13	1.475	Yeni Yapı	Fabrika için düzenlenmiştir.

* Değerleme konusu ada parselde ait Turhal Belediyesi'nde yer alan ruhsatname ve yapı kullanma izin belgeleri çoğunlukla kurşun kalemle tutulmuş evraklar olduğundan bir kısmı silinmiş ve okunmamaktadır. Ayrıca çoğunlukla ilgili evrakların bir bütünlüğü bulunmamakta olup hangi binalara ait oldukları da net değildir. İlgili belediyeden söz konusu taşınmazın pek çok binasına ait ruhsatname ve yapı kullanma izin belgesinin olmadığı bilgisi alınmıştır. Söz konusu tesis üzerinde yer alan yapıların 7.313 m²'sine ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin; 21.01.1974 ve 31.08.1977 tarihli mimari proje, 07.10.1976 tarihli, 13.12.1979 tarihli, 14.04.1981 tarihli, 09.12.1976 tarihli, 25.01.1976 tarihli, toplam 7.313 m²'lik yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Fabrika tesisindeki yapıların inşaatına 1934 yılında başlanmış olup farklı yıllarda yeni binalar eklenmiştir. Değerleme konusu parselde ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri eski ve çoğunlukla okunamaz durumdadır. Ayrıca tesiste yer alan yapıların büyük çoğunluğu için herhangi bir yasal evrak düzenlenmemiştir. Parsel üzerinde yer alan 57 adet binanın 28 adeti kadaströ paftasına işli durumdadır. Değerleme konusu parsel üzerinde toplam 75.158,86 m² kapalı alan yer almakta olup cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadaströya işli toplam 64.719,00 m²'lik kapalı alana sahip bu yapılar yasal kabul edilmiştir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır. 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:96 Turhal/Tokat

Celal Mahallesi Cumhuriyet Caddesi 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller Turhal/Tokat

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Turhal ilçesi, Tokat ilinin il merkezine 46 km uzaklıkta yer almaktadır. Turhal ilçesinin gelişimi şeker fabrikası ile birlikte sağlanmış olup günümüzde toplam nüfus bakımından Tokat'ın ikinci büyük ilçesidir. Turhal, Karadeniz Bölgesi'nin, Orta Karadeniz Bölümü'nde yer almaktadır. Kuzeyinde Amasya ili, güneyinde Pazar ilçesi, batısında Zile ilçesi, doğusunda Tokat il merkezi yer almaktadır. İlçede mevcut ormanlık ve fundalık alanların toplamı 40.386 hektar, tarım alanlarının toplamı 35.380 hektar, çayır ve meraların toplamı 8.908 hektar, tarım dışı arazilerin toplamı 6.426 hektardır.



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel Turhal ilçesinin ana ulaşım arteri olan Cumhuriyet Caddesi'ne ve Zile-Turhal Yolu'na cepheli olup Turhal'ın merkezinde konumlanmaktadır. 1176 ada 18 no.lu parsel 610.927,79 m² yüz ölçümü ile Turhal ilçe merkezinin önemli bir kısmını kaplamaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Turhal Otogarı, Hükümet Konağı, Turhal Kazova Devlet Hastanesi, dini tesisler ve eğitim tesisleri yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Amasya-Tokat Yolu	0,70 km
Tokat Merkez	40 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Tokat ili, Turhal ilçesi, Osman Gazi Mahallesi, Akyazı Mevki, 1176 ada 15, 16, 17 ve 18 no.lu gayrimenkullerdir.

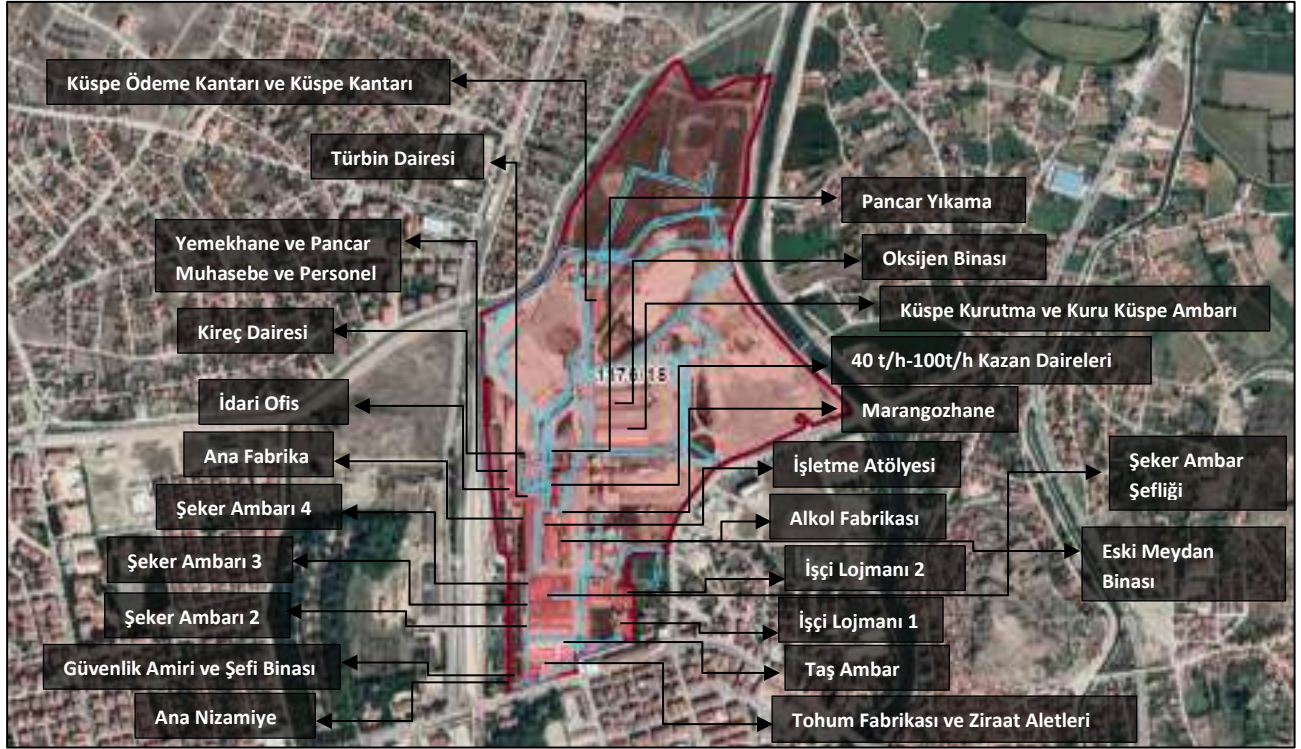
Söz konusu taşınmazlardan 1176 ada 15 no.lu parsel 2.838,29 m² yüz ölçümüne, 1176 ada 16 no.lu parsel 109,05 m² yüz ölçümüne, 1176 ada 17 no.lu parsel ise 5,74 m² yüz ölçümüne sahip olup parseller tapu kayıtlarına göre “Yol” niteliklidir. Söz konusu parsellerin belirli bir geometrik formu bulunmamakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Konu taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parsel 610.927,79 m² yüz ölçümüne sahip olup parsel üzerinde yer alan tesis tapu kayıtlarına göre “Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müştemilatı” niteliklidir. Söz konusu parselin belirli bir geometrik formu bulunmaktadır. Konu parsel düz bir topoğrafik yapısı bulunmakta olup parsel üzerinde şeker fabrikası tesisi yer almaktadır. Parselin yaklaşık 300 m Cumhuriyet Caddesi’ne, yaklaşık 870 m Gültekin Topçam Caddesi’ne, yaklaşık 730 m Çiftlik Caddesi’ne cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu tesiste yer alan yapıların inşaatına 1934 yılında başlanmış olup farklı yıllarda yeni binalar eklenmiştir. Yapıların bir kısmı değerlendirme tarihi itibarıyla bakımlı ve kullanılır durumda, bir kısmı bakımsız ve tadilat gerektirir durumda bir kısmı da metruk durumdadır. Değerleme konusu parselde ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri eski ve çoğunlukla okunamaz durumdadır. Ayrıca tesiste yer alan yapıların büyük çoğunluğu için herhangi bir yasal evrak düzenlenmemiştir. Parsel üzerinde yer alan 57 adet binanın 28 adedi kadastro paftasına işli durumdadır. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan tesis toplam 75.158,86 m² kapalı alandan oluşmakta olup taşınmaza ilişkin cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastroya işli toplam 64.719,00 m²’lik kapalı alandan oluşan yapılar yasal kabul edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan 1.500 m²’lik ofis binası için 07.10.1976 tarihli, 2.154 m²’lik Ofis ve yemekhane için 13.12.1979 tarihli, 240 m²’lik pompa binası için 14.04.1981 tarihli, 1.475 m²’lik fabrika binası için 25.01.1976 tarihli ve 1.944 m²’lik hangi yapı için alındığı tespit edilemeyen yapı için hazırlanmış yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Söz konusu tesiste mevcutta yer alan yapılar ve kadastro paftasına işli olan yapılar aşağıdaki görselde belirtilmiştir.



Ana Nizamiye: Ayırık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 38 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %23 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Güvenlik Amiri ve Şefi Binası: Ayırık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 93 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %23 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Tohum Fabrikası ve Ziraat Aletleri: Bitişik nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 1.253,00 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Eski Meydan Binası: Bitişik nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 194 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Taş Ambar: Ayırık nizam, tek katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 322 m² alanlıdır. 1958 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %43 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Şeker Ambarı 1 Ayırık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 3.671 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Şeker Ambarı 2: Ayırık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 2.037 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Şeker Ambarı 3: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 4.185 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Şeker Ambarı 4: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 4.090 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Şeker Ambar Şefliği: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 150 m² alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %43 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Küspe Kantarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 57 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

İşçi Lojmanı 1: Ayrık nizam, tek katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 786 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

İşçi Lojmanı 2: Ayrık nizam, tek katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 786 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Yağ Ambarı: Ayrık nizam, tek katlı, ahşap tarzında inşa edilmiş olup 237 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Taş Ambar: Bitişik nizam, iki katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 322 m² alanlıdır. 1958 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %60 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

İnşaat Birim Deposu ve Ofis: Bitişik nizam, tek katlı, yığma tarzında inşa edilmiş olup 152 m² alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %43 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Oksijen Binası: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 164 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Trafo Binası: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 60 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Alkol Fabrikası: Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 1.237 m² alanlıdır. 1955 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Marangozhane-Boruhane: Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 535 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Malzeme Ambarı: Bitişik nizam, iki katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 1.126 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına kısmi olarak işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmamıştır.

İşletme Atölyesi: Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 1.100 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Türbin Dairesi: Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 2.412 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Kazan Binası (40 T/H): Bitişik nizam, tek ve iki katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup toplam 4.948 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Kazan Binası (100 T/H): Bitişik nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup toplam 2.432 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Küspe Kurutma: Ayrık nizam, üç katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 4.827 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Pancar Yıkama: Ayrık nizam, iki katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 598 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Kireç Dairesi: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 1.323 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Ana Fabrika: Bitişik nizam, üç katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 23.334 m² alanlıdır. 1934 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %58 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 1.475 m²'lik fabrika binası için 25.01.1976 tarihli yapı kullanma izin belgesi tespit edilmiş olup yapının geri kalanı için herhangi bir evrağa rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olması sebebi ile yapının tamamı yasal varsayılmıştır.

Yemekhane: Bitişik nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 834 m² alanlıdır. 1953 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %60 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 2.154 m²'lik ofis ve yemekhane için 13.12.1979 tarihli yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup yemekhane binasının 654 m²'lik kısmının yasal olduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup 654 m²'lik kısmı yasal kabul edilmiştir.

Pancar Muhasebe ve Personel: Bitişik nizam, iki katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 399 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

İdari Bina-Ofis: Ayrık nizam, üç katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 1.488 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 1.500 m²'lik ofis binası için 07.10.1976 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Kuru Küşpe Ambarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 4.380 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda yapının kadastro paftasına işli durumda olduğu tespit edilmiş olup yasal varsayılmıştır.

Yeni Küşpe Kantarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 35 m² alanlıdır. 1991 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %23 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Pancar Kapı Nizamiye: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 27 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Çiftçi Lokali: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 159 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Meydan Binası ve Pompa Binası: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 506 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %33 yıpranma oranına sahiptir. İlgili belediyesinde yapılan incelemelere göre 240 m²'lik pompa binası için 14.04.1981 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup meydan binası için herhangi bir evrağa rastlanmamıştır. Kadastro paftasına yapıların işlenmediği tespit edilmiştir. Pompa binasının için hazırlanan 240 m²'lik yapı kullanma izin belgesine esas alan yasal kabul edilmiştir.

Pancar Pompa Dairesi: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 66 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %33 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Brükner Pompa Binası: Ayrık nizam, tek katlı, çelik karkas tarzında inşa edilmiş olup 221 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %38 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Oto Garajı ve İtfaiye: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 1.113 m² alanlıdır. 1984 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %33 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Ayçiçek Ambarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 668 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Pancar Analiz Laboratuvarı: Ayrık nizam, tek katlı, çelik kakas tarzında inşa edilmiş olup 177,30 m² alanlıdır. 2021 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %1 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Pancar Kantarı Binası (2 adet): Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup her biri 60 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %35 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu

yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Depo (2 adet): Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 25 ve 40 m² alanlıdır. 2006 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %23 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Soğutma Kulesi: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 558 m² alanlıdır. 1978 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %28 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Arıtım Binası: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 285 m² alanlıdır. 2006 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %23 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Revir: Bitişik nizam, iki katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 122 m² alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %55 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Dolu Pancar Kantarı: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 20 m² alanlıdır. 2021 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %1 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Boş Pancar Kantarı: Ayrık nizam, zemin kat + normal kat, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 60 m² alanlıdır. 2021 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %1 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Otomatik Boşaltma Revizyon Odası: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 60 m² alanlıdır. 2021 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %1 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Şeker Ambarı ve Malzeme Ambarı Kantar: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 62,40 m² alanlıdır. 2019 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %3 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

Sabit Boşaltma Binaları: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 28,20 m² alanlıdır. 2019 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %3 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

R Tarfosu: Ayrık nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 72,36 m² alanlıdır. 2020 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %2 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

İnsaat Depo: Bitişik nizam, tek katlı, betonarme tarzında inşa edilmiş olup 111 m² alanlıdır. 1945 yılında inşa edilmiş olup değerlendirme tarihi itibarıyla %55 yıpranma oranına sahiptir. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yasal evraklara rastlanmamış olup kadastro paftasına yapının işlenmediği tespit edilmiştir.

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN YASAL VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ							
Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Kat Bilgisi	Mevcut Taban Alanı (m ²)	Kadaastro Paftasına İşli Olma Durumu	Mevcut Kapalı Alan (m ²)	Yasal Kapalı Alan (m ²)
1	Ana Nizamiye	1978	Zemin Kat	38,00	İşli	38,00	38,00
2	Güvenlik Amiri ve Şefi Binası	1978	Zemin Kat	93,00	İşli	93,00	93,00
3	Tohum Fabrikası ve Ziraat Aletleri	1934	Zemin Kat	1.253,00	İşli	1.253,00	1.253,00

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN YASAL VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Kat Bilgisi	Mevcut Taban Alanı (m ²)	Kadastro Paftasına İşli Olma Durumu	Mevcut Kapalı Alan (m ²)	Yasal Kapalı Alan (m ²)
4	İşletme Atölyesi	1934	Zemin Kat	1.100,00	İşli	1.100,00	1.100,00
5	Şeker Anbar Şefliği	1945	Zemin Kat	150,00	İşli	150,00	150,00
6	Türbin Dairesi	1934	Zemin Kat + 2 Normal Kat	804,00	İşli	2.412,00	2.412,00
7	Ana Fabrika	1934	Zemin Kat + 2 Normal Kat	7.778,00	İşli	23.334,00	23.334,00
8	Pancar Yıkama	1934	Zemin Kat + Normal Kat	299,00	İşli	598,00	598,00
9	Kireç Dairesi	1978	Zemin Kat + 2 Normal Kat	441,00	İşli	1.323,00	1.323,00
10	Yemekhane	1953	Zemin Kat	834,00	İşli	834,00	654
11	Pancar Muhasebe ve Personel	1978	Zemin Kat	399,00	İşli	399,00	399,00
12	Ofis	1978	Zemin Kat + 2 Normal Kat	496,00	İşli	1.488,00	1.488,00
13	Oto Garajı ve İtfaiye	1984	Zemin Kat	1.113,00	Değil	1.113,00	
14	Pancar Pompa Dairesi	1978	Zemin Kat	66,00	Değil	66,00	
15	Eski Meydan Binası	1934	Zemin Kat	194,00	İşli	194,00	194,00
16	Alkol Fabrikası	1955	Zemin Kat + Normal Kat	932,00	İşli	1.864,00	1.864,00
17	Marangozhane	1934	Zemin Kat	505,00	İşli	505,00	505,00
18	40t/H Kazan Binası	1934	Zemin Kat + 3 Normal Kat	1.237,00	İşli	4.948,00	4.948,00
19	100 T/H Kazan Binası	1978	Zemin Kat + 3 Normal Kat	608,00	İşli	2.432,00	2.432,00
20	Küspe Kurutma	1978	Zemin Kat + 2 Normal Kat	1.609,00	İşli	4.827,00	4.827,00
21	Oksijen Binası	1934	Zemin Kat	164,00	İşli	164,00	164,00
22	Revir	1945	Zemin Kat	122,00	Değil	122,00	
23	İnşaat Ofis	2018	Zemin Kat	111,00	Değil	111,00	
24	İnşaat Ofis Ek Bina	2014	Zemin Kat	42,00	Değil	42,00	
25	Meydan Binası ve Pompa Binası	1978	Zemin Kat + Normal Kat	253,00	Değil	506,00	240
26	Brükner Pompa Binası	1978	Zemin Kat	221,00	Değil	221,00	
27	Sogutma Kulesi	1978	Zemin Kat	558,00	Değil	558,00	
28	Pancar Analiz	2021	Zemin Kat	177,30	Değil	177,30	
29	Dolu Pancar Kantarı	2021	Zemin Kat	20,00	Değil	20,00	
30	Boş Pancar Kantarı	2021	Zemin Kat + Normal Kat	60,00	Değil	120,00	
31	Otomatik Boşaltma Revizyon Odası	2021	Zemin Kat	60,00	Değil	60,00	
32	Küspe Ödeme Kantarı	1978	Zemin Kat	60,00	İşli	60,00	60,00
33	Küspe Kantarı	1978	Zemin Kat	57,00	İşli	57,00	57,00
34	Pancar Kapı Nizamiye	1978	Zemin Kat	27,00	Değil	27,00	
35	Aritim Binası	2006	Zemin Kat	285,00	Değil	285,00	
36	Şeker Ambarı ve Malzeme Ambarı Kantar	2019	Zemin Kat	62,40	Değil	62,40	
37	Sabit Boşaltma Binaları	2019	Zemin Kat + Normal Kat	28,20	Değil	112,80	
38	R Tarfosu	2020	Zemin Kat	72,36	Değil	72,36	
39	Tohum Ambarı	1958	Zemin Kat	545,00	Değil	545,00	
40	Taş Ambar	1958	Zemin Kat	322,00	İşli	322,00	322,00
41	Şeker Ambarı 1	1934	Zemin Kat	3.671,00	Değil	3.671,00	
42	Şeker Ambarı 2	1934	Zemin Kat	2.037,00	İşli	2.037,00	2.037,00
43	Şeker Ambarı 3	1985	Zemin Kat	4.185,00	İşli	4.185,00	4.185,00

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN YASAL VE MEVCUT DURUM BİLGİSİ							
Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Kat Bilgisi	Mevcut Taban Alanı (m ²)	Kadastro Paftasına İşli Olma Durumu	Mevcut Kapalı Alan (m ²)	Yasal Kapalı Alan (m ²)
44	Şeker Ambarı 4	1985	Zemin Kat	4.090,00	İşli	4.090,00	4.090,00
45	Malzeme Ambarı	1934	Zemin Kat	1.126,00	Değil	1.126,00	
46	Yağ Ambarı	1978	Zemin Kat	237,00	Değil	237,00	
47	İnsaat Depo	1945	Zemin Kat	111,00	Değil	111,00	
48	Kuru Küşpe Ambarı	1978	Zemin Kat	4.380,00	İşli	4.380,00	4.380,00
49	Ayçiçek Ambarı	1978	Zemin Kat	668,00	Değil	668,00	
50	İşçi Lojmanı 1	1934	Zemin Kat	786,00	İşli	786,00	786,00
51	İşçi Lokmanı 2	1934	Zemin Kat	786,00	İşli	786,00	786,00
52	Trafo Binası	1978	Zemin Kat	60,00	Değil	60,00	
53	Yeni Küşpe Kantarı	1991	Zemin Kat	35,00	Değil	35,00	
54	Pancar Kapı Nizamiye	1978	Zemin Kat	27,00	Değil	27,00	
55	Çiftçi Lokali	1978	Zemin Kat	159,00	Değil	159,00	
56	Pancar Kantarı Binası (2 adet)	1978	Zemin Kat	120,00	Değil	120,00	
57	Depo (2 adet)	2006	Zemin Kat	65,00	Değil	65,00	
TOPLAM ALAN						75.158,86	64.719,00

*** Yapılara ilişkin yapım yılı bilgisi müşteriden temin edilmiştir.**

Tesisin iki adet girişi bulunmakta olup bunlardan biri güney yönünden Cumhuriyet Caddesi üzerinde diğeri ise doğu yönünde yer almaktadır. Tesisin çevresi betonarme duvar üzeri tel çit ile çevrelenmiş durumdadır.

Parsel üzerinde yer alan binaların yanı sıra betonarme duvar, tel çit, beton zemin, pancar yüzdürme siloları, brükner havuzu, çamur havuzları, tesis içi yol, duvar ve kanallar, çelik silo temelleri gibi maliyet kalemleri harici müteferrik işler kısmında değerlemeye alınmıştır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Yaşı	5-84
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fuel Oil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut Değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut Değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	Güvenlik, kontrollü geçiş

Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Yapı Türü	Kat Bilgisi	Mevcut Kapalı Alan (M ²)	Yasal Kapalı Alan (M ²)
1	Ana Nizamiye	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	38,00	38,00
2	Güvenlik Amiri ve Şefi Binası	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	93,00	93,00
3	Tohum Fabrikası ve Ziraat Aletleri	1934	B.A. Karkas	Zemin Kat	1.253,00	1.253,00
4	İşletme Atölyesi	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat	1.100,00	1.100,00
5	Şeker Anbar Şefliği	1945	B.A. Karkas	Zemin Kat	150,00	150,00
6	Türbin Dairesi	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	2.412,00	2.412,00
7	Ana Fabrika	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	23.334,00	23.334,00
8	Pancar Yıkama	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	598,00	598,00

Sıra No.	Bina Adı	Yapım Yılı	Yapı Türü	Kat Bilgisi	Mevcut Kapalı Alan (M ²)	Yasal Kapalı Alan (M ²)
9	Kireç Dairesi	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	1.323,00	1.323,00
10	Yemekhane	1953	B.A. Karkas	Zemin Kat	834,00	654
11	Pancar Muhasebe ve Personel	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	399,00	399,00
12	Ofis	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	1.488,00	1.488,00
13	Oto Garajı ve İtfaiye	1984	B.A. Karkas	Zemin Kat	1.113,00	
14	Pancar Pompa Dairesi	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat	66,00	
15	Eski Meydan Binası	1934	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	194,00	194,00
16	Alkol Fabrikası	1955	Çelik Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	1.864,00	1.864,00
17	Marangozhane	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat	505,00	505,00
18	40t/H Kazan Binası	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat + 3 Normal Kat	4.948,00	4.948,00
19	100 T/H Kazan Binası	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat + 3 Normal Kat	2.432,00	2.432,00
20	Küspe Kurutma	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat + 2 Normal Kat	4.827,00	4.827,00
21	Oksijen Binası	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat	164,00	164,00
22	Revir	1945	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	122,00	
23	İnsaat Ofis	2018	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	111,00	
24	İnşaat Ofis Ek Bina	2014	B.A. Karkas	Zemin Kat	42,00	
25	Meydan Binası ve Pompa Binası	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	506,00	240
26	Brükner Pompa Binası	1978	Çelik Karkas	Zemin Kat	221,00	
27	Sogutma Kulesi	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	558,00	
28	Pancar Analiz	2021	Çelik Karkas	Zemin Kat	177,30	
29	Dolu Pancar Kantarı	2021	Çelik Karkas	Zemin Kat	20,00	
30	Boş Pancar Kantarı	2021	Çelik Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	120,00	
31	Otomatik Boşaltma Revizyon Odası	2021	Çelik Karkas	Zemin Kat	60,00	
32	Küspe Ödeme Kantarı	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	60,00	60,00
33	Küspe Kantarı	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	57,00	57,00
34	Pancar Kapı Nizamiye	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	27,00	
35	Aritim Binası	2006	B.A. Karkas	Zemin Kat	285,00	
36	Şeker Ambarı ve Malzeme Ambarı Kantar	2019	B.A. Karkas	Zemin Kat	62,40	
37	Sabit Boşaltma Binaları	2019	B.A. Karkas	Zemin Kat + Normal Kat	112,80	
38	R Tarfosu	2020	B.A. Karkas	Zemin Kat	72,36	
39	Tohum Ambarı	1958	B.A. Karkas	Zemin Kat	545,00	
40	Taş Ambar	1958	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	322,00	322,00
41	Şeker Ambarı 1	1934	B.A. Karkas	Zemin Kat	3.671,00	
42	Şeker Ambarı 2	1934	B.A. Karkas	Zemin Kat	2.037,00	2.037,00
43	Şeker Ambarı 3	1985	B.A. Karkas	Zemin Kat	4.185,00	4.185,00
44	Şeker Ambarı 4	1985	B.A. Karkas	Zemin Kat	4.090,00	4.090,00
45	Malzeme Ambarı	1934	Çelik Karkas	Zemin Kat	1.126,00	
46	Yağ Ambarı	1978	Ahşap	Zemin Kat	237,00	
47	İnsaat Depo	1945	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	111,00	
48	Kuru Küspe Ambarı	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	4.380,00	4.380,00
49	Ayçiçek Ambarı	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	668,00	
50	İşçi Lojmanı 1	1934	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	786,00	786,00
51	İşçi Lojmanı 2	1934	Yığma Y. Kağır	Zemin Kat	786,00	786,00
52	Trafo Binası	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	60,00	
53	Yeni Küspe Kantarı	1991	B.A. Karkas	Zemin Kat	35,00	
54	Pancar Kapı Nizamiye	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	27,00	
55	Çiftçi Lokali	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	159,00	
56	Pancar Kantarı Binası (2 Adet)	1978	B.A. Karkas	Zemin Kat	120,00	
57	Depo (2 Adet)	2006	B.A. Karkas	Zemin Kat	65,00	

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır. 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kullanım Amacı	Şeker Fabrikası
Alanı	64.719,00 m ² (Yasal duruma göre) (Kadastroya işlenen ve cins tashihi yapılan yapıların toplam alanı) 75.158,86 m ² (Mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik, beton
Duvar	Boya, saç kaplama, alçıpan
Tavan	Alçı sıvalı saten boya, trapez saç, sıva üstü boya
Aydınlatma	Spot aydınlatma, floresan

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlardan 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapılan incelemeye göre 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin; 21.01.1974 ve 31.08.1977 tarihli mimari proje, 07.10.1976 tarihli, 13.12.1979 tarihli, 14.04.1981 tarihli, 09.12.1976 tarihli, 25.01.1976 tarihli, toplam 7.313 m² kapalı alana ilişkin yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Fabrika tesisindeki yapıların inşaatına 1934 yılında başlanmış olup tesise farklı yıllarda yeni binalar eklenmiştir. Değerleme konusu parselde ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri eski ve çoğunlukla okunamaz durumdadır. Ayrıca tesiste yer alan yapıların büyük çoğunluğu için herhangi bir yasal evrak düzenlenmemiştir. Parsel üzerinde yer alan 57 adet binanın 28 adedi kadastro paftasına işli durumdadır. Değerleme konusu parsel üzerinde toplam 75.158,86 m² kapalı alan yer almakta olup cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastroya işli toplam 64.719,00 m²'lik kapalı alana sahip bu yapılar yasal kabul edilmiştir. Yasal sürecin tamamlanması için tesiste yer alan tüm yapılar için mimari proje düzenlenerek iskan belgelerinin alınması gerekmektedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan ve herhangi bir yasal evrağı bulunmayan tüm yapılara ilişkin mimari proje düzenlenerek ruhsat ve iskan sürecinin tamamlanması gerekmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parsel Turhal merkezde konumlu olup ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parselin yaklaşık 300 m Cumhuriyet Caddesi'ne, yaklaşık 870 m Gültekin Topçam Caddesi'ne, yaklaşık 730 m Çiftlik Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 1176 ada 18 no.lu parselin üzerinde yer alan tesisin açık otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- 1176 ada 18 no.lu parsel üzerine yer alan yapılara ilişkin yasal evraklar oldukça az ve eski olup mevcut yapılar ile eşleştirilebilir nitelikte değildir.
- Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu parsel üzerindeki tesisin inşasına 1934 yılında başlanmış olup tesis içerisinde yapı yaşı oldukça yüksek yapılar mevcuttur.
- Söz konusu taşınmazlardan 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller tapu kayıtlarına göre "Yol" nitelikli olup imar planına göre de "Yol Alanı" lejandında kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- 1176 ada 18 no.lu parsel benzer nitelikte ve yüz ölçümde arsa stoğu bölge ve yakın çevresinde oldukça azdır.
- Bölgede değerlendirme konusu tesise benzer nitelikte bir tesis bulunmamaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede sanayinin gelişim hızı / yeni yatırımlar yok denecek kadar azdır.
- İl genelinde değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikte ve büyüklükte bir tesis bulunmaması dolayısıyla 18 no.lu parsel üzerinde yer alan tesis, kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAşIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmazlara tapuda “Yol” niteliğinde olması ve imar planında da “Yol Alanı” lejandında kalması nedeniyle rayiç bedel takdiri yapılmıştır. 1176 ada 18 no.lu gayrimenkulün “Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müştemilatı” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”, taşınmazın arsa ve yapı bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	1176 Ada 18 No.lu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Dere Mahallesi'nde konumlu,	Satılmış/ Yaklaşık 2 ay	Konut Alanı Hmaks: 3 Kat	480	345.000	719	* Taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür.
2	Dere Mahallesi'nde konumlu,	Satılmış/ Yaklaşık 2 ay	Konut Alanı Hmaks: 3 Kat	504	365.000	724	* Taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür.
3	Cumhuriyet Mahallesi'nde konumlu,	Satılmış/ Yaklaşık 1 yıl önce	Konut Alanı Hmaks: 5 Kat	530	500.000	943	* Taşınmazla benzer konumda yer almakta olup kısmi olarak dezavantajlıdır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür.
4	Güneş Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Ticaret Alanı E: 0,40	5.500	4.950.000	900	* Tokat-Amasya Yolu üzerinde konumlanmakta olup taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Gazi Osman Paşa Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Konut Alanı E: 0,30	4.058	5.000.000	1.232	* Tokat-Amasya Yolu üzerinde konumlanmakta olup taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Anbar mevkinde, Kayseri Organize Sanayi Bölgesinde konumlu,	Satılmış / Yaklaşık 10 gün önce	Sanayi Alanı E: 0,70	4.500	5.850.000	1.300	* Kayseri OSB'de konumlanmakta olup taşınmaza kıyasla merkezilik açısından dezavantajlıdır. * Taşınmazın yüz ölçümü daha küçüktür. * Taşınmaz konum bakımından daha avantajlıdır. * Taşınmaz net parsel niteliğindedir.
7	Mimarsinan Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu,	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,70	10.500	12.000.000	1.143	* Taşınmaza kıyasla oldukça avantajlı konumdadır. * Net parsel niteliğindedir. * Yüz ölçüm taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Emsal taşınmaz 10.500,00 m ² arsa üzerinde 1.600 m ² kapalı alana sahip fabrika yapısıdır. Emsal taşınmazın üzerinde konumlu binanın birim inşaat maliyetinin 3.000 TL/m ² olduğu varsayılmış olup bu birim fiyat üzerinden hesaplandığı zaman yaklaşık arsa birim fiyatının 686 TL/m ² olduğu tespit edilmiştir. * Emsal taşınmazın pazarlık payı mevcuttur.

No	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	1176 Ada 18 No.lu Taşınmaza Göre Değerlendirme
8	Kayseri OSB'de konumlu,	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,50	3.500	2.750.000	786	* Kayseri OSB'de konumlanmakta olup taşınmaza kıyasla merkezilik açısından dezavantajlıdır. * OSB içerisinde konumlanması sebebi ile taşınmaza kıyasla avantajlı durumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Brüt parsel alanı 5.327 m ² 'dir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
9	Kayseri OSB'de konumlu,	Satılık	Sanayi Alanı E: 0,50	17.525	13.500.000	770	* Kayseri OSB'de konumlanmakta olup taşınmaza kıyasla merkezilik açısından dezavantajlıdır. * OSB içerisinde konumlanması sebebi ile taşınmaza kıyasla avantajlı durumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Brüt parsel alanı 21.329 m ² 'dir. * Pazarlık payı bulunmaktadır
10	Tokat OSB'den öğrenilen bilgilere göre OSB %90 doluluğa sahiptir. OSB dahilindeki arsaların temininde, arsa bedelinin %60'ı bakanlık teşviği ile karşılanmakta olup %40'ı yatırımcı tarafından ödenmektedir. Yatırımcı tarafından ödenen %40'lık arsa bedeli her yıl OSB tarafından belirlenmekte olup 2022 yılı için birim fiyatın 90-100 TL olduğu öğrenilmiştir.						
11	Turhal Belediyesin'den öğrenilen bilgiye göre Cumhuriyet Caddesine cepheli arsaların 2022 yılı için arsa rayiç fiyatının 500 TL/m ² olduğu öğrenilmiştir.						

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede emlak firmaları, mülk sahipleri, muhtarlar ve yerel halk ile yapılan görüşmelerde taşınmazın yer aldığı bölgede "Sanayi Alanı" imarlı arsa bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın Turhal ilçe merkezinde, ana ulaşım arterlerinin kesişim noktasında cepheli olması taşınmazın konumunu ilçe merkezi özelinde değerli hale getirmektedir. Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın imar durumu, konumu, yüz ölçümü, OSB içerisinde yer alıp almaması gibi faktörler dikkate alındığında birim değerinin 650-750 TL/m² aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.
- Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmazların tapuda ve ilgili imar planında "Yol Alanı" niteliğine ve fonksiyonuna sahip olması sebebi ile söz konusu taşınmazlara ilgili yılın rayiç bedel takdir edilmiştir.

Fabrika Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kira Durumu	Niteliği	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Gazi Bekler 0 (542) 354 60 60	Tokat OSB'de konumlu,	Kiralık	Fabrika	1.270	15.500	12	* Değerleme konusu taşınmaza yakın olup OSB içerisinde konumlanmaktadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alanı bulunmaktadır. * Yaklaşık 20 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Gazi Bekler 0 (542) 354 60 60	Tokat OSB'de konumlu,	Kiralık	Fabrika	5.464	85.000	16	* Değerleme konusu taşınmaza yakın olup OSB içerisinde konumlanmaktadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Zemin kat, 2 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. * Taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alanı bulunmaktadır. * Yaklaşık 30 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Yasin Aydın 0 (541) 352 12 34	Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlu,	Kiralık	Depo	2.250	22.000	10	* Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlanmaktadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Yaklaşık 1 yıllık bir yapıdır. * Taşınmaza kıyasla oldukça küçük kapalı alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * İlgili emlakçısından 4.520.000 TL bedel ile satılabileceği öğrenilmiştir.
4	Mustafa Tecimer 0 (532) 415 31 39	Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlu,	Kiralık	Fabrika	60.000	720.000	12	* Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlanmaktadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Yaklaşık 1 yıllık bir yapıdır. * Taşınmazla benzer kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Mustafa Köker 0 (533) 401 46 38	Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlu,	Kiralık	Fabrika	12.500	165.000	13	* Kayseri Mimarsinan OSB'de konumlanmaktadır. * Reklam kabiliyeti taşınmaza kıyasla dezavantajlı durumdadır. * Yaklaşık 1 yıllık bir yapıdır. * Yaklaşık 30.000 m ² açık alanı bulunmaktadır. * Taşınmazla benzer kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgesinde birebir emsal olabilecek nitelikte tesis bulunmadığından yakın bölgede ve illerde yer alan OSB'lerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki fabrika kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile yola cephe durumları ve OSB dahilinde olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazın birim kira değerinin 8-12 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal krokisi-Turhal Arsa





Emsal krokisi- Kayseri OSB – Mimarsinan OSB Arsa ve Fabrika



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- ARSA

	Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
		Birim Fiyatı (TL/m ²)	719	724	943	900	1.232
		Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%	-20%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
		Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	10%	10%	20%	0%	0%
		Konum	15%	15%	3%	8%	8%
		Yapılaşma Hakkı	10%	10%	10%	5%	10%
		Yüz Ölçümü	-35%	-35%	-35%	-30%	-30%
		Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
		Yasal Özellikleri	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
Düzeltilmiş Değer			648	653	792	641	789

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- FABRİKA

	Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
		Birim Fiyatı (TL/m ²)	12	16	10	12	13
		Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-10%	-10%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
		Konum	-5%	-5%	-10%	-10%	-10%
		Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
		Reklam Kabiliyeti	5%	5%	10%	10%	10%
		Kullanım Alanı	-20%	-15%	-18%	-2%	-10%
		Konfor Koşulları	-5%	-5%	10%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Değer			9	11	9	10	10

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1176 Ada 15 Parsel	2.838,00	500	1.420.000
1176 Ada 16 Parsel	109,05	500	55.000
1176 Ada 17 Parsel	5,74	500	5.000
TOPLAM DEĞERİ			1.480.000

***Konu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin tapuda ve imar planında “Yol Alanı” nitelikli ve fonksiyonlu olması sebebi ile bu parsellere rayiç bedel üzerinden değer takdiri yapılmıştır.**

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Balıkesir	Fabrika	2021	7.000 m ²	2.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Edirne	Fabrika	2021	15.000 m ²	2.700 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Tuzla	Fabrika	2020	5.000 m ²	2.250 TL/m ²
4	Yüklenici Firma	Çayırova	Depo	2021	19.800 m ²	2.200 TL/m ²

Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir. Geçmiş yıllara ilişkin veriler TÜİK inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1176 ada 18 parsel	610.927,79	700	427.650.000
TOPLAM DEĞERİ			427.650.000

BİNA DEĞERİ-YASAL				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Ana Nizamiye	38,00	2.500	23%	73.150
Güvenlik Amiri ve Şefi Binası	93,00	2.750	23%	196.928
Tohum Fabrikası ve Ziraat Aletleri	1.253,00	3.000	58%	1.578.780
İşletme Atölyesi	1.100,00	3.250	58%	1.501.500
Şeker Anbar Şefliği	150,00	3.250	43%	277.875
Türbin Dairesi	2.412,00	3.750	58%	3.798.900
Ana Fabrika	23.334,00	3.750	58%	36.751.050
Pancar Yıkama	598,00	3.000	58%	753.480
Kireç Dairesi	1.323,00	3.000	38%	2.460.780
Yemekhane	654,00	3.250	63%	786.435
Pancar Muhasebe ve Personel	399,00	3.000	38%	742.140
Ofis	1.488,00	3.750	38%	3.459.600
Eski Meydan Binası	194,00	3.000	58%	244.440
Alkol Fabrikası	1.864,00	3.750	58%	2.935.800
Marangozhane	505,00	3.000	58%	636.300
40t/H Kazan Binası	4.948,00	3.250	58%	6.754.020
100 T/H Kazan Binası	2.432,00	3.500	38%	5.277.440
Küspe Kurutma	4.827,00	3.750	38%	11.222.775
Oksijen Binası	164,00	2.750	58%	189.420
Küspe Ödeme Kantarı	60,00	3.000	38%	111.600
Küspe Kantarı	57,00	2.750	38%	97.185
Taş Ambar	322,00	2.750	60%	354.200
Şeker Ambarı 2	2.037,00	3.000	58%	2.566.620
Şeker Ambarı 3	4.185,00	3.000	58%	5.273.100
Şeker Ambarı 4	4.090,00	3.000	58%	5.153.400
Kuru Kuspe Ambarı	4.380,00	3.250	38%	8.825.700
İşçi Lojmanı 1	786,00	3.000	58%	990.360
İşçi Lojmanı 2	786,00	3.000	58%	990.360
Pompa Binası	240,00	3.000	58%	302.400
TOPLAM DEĞERİ				104.305.738

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER DEĞERİ			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Betonarme Duvar	38.000	500	19.000.000
Tel Çit	57.000	120	6.840.000
Beton Zemin	75.000	250	18.750.000
Pancar Yüzdürme Siloları	13.680	500	6.840.000
Brükner Havuzu	3.000	2.500	7.500.000
Çamur Havuzları	100.000	120	12.000.000
Tesis İçi Yol, Duvar, Kanal			3.250.000
Silo Temelleri	9.115		58.462.113
TOPLAM DEĞERİ			132.642.113

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	427.650.000 TL
Bina Değeri	104.305.738 TL
Harici Müteferrik İşler	132.642.113 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	664.597.850 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	664.600.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu 1176 ada 18 no.lu taşınmaz üzerinde yer alan tesisin kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Kayseri OSB’de, 2.250 m² alanlı depo, aylık 22.000 TL bedel ile kiralık olup 4.520.000 TL bedel ile satılık olabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 22.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.400.000 = 0,06$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 8-12 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Ada/Parsel No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1176 Ada 18 Parsel	64.719,00	10	647.190,00	6,00%	129.440.000
TOPLAM DEĞERİ					129.440.000

***Değerlemeye konu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değerinin, gelir yaklaşımın ile hesaplanan değerinden yüksek çıkmasının nedeninin parselin kullanılmamış inşaat emsal hakkında kaynaklandığı düşünülmektedir.**

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Yol”, 1176 ada 18 no.lu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Sanayi” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu taşınmaz için %8 KDV uygulaması yapılmıştır. Söz konusu 1176 ada 18 no.lu parsel için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Yapılan incelemeye göre 1176 ada 18 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin; 21.01.1974 ve 31.08.1977 tarihli mimari proje, 07.10.1976 tarihli, 13.12.1979 tarihli, 14.04.1981 tarihli, 09.12.1976 tarihli, 25.01.1976 tarihli, toplam 7.313 m²'lik yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Fabrika tesisindeki yapıların inşaatına 1934 yılında başlanmış olup farklı yıllarda yeni binalar eklenmiştir. Değerleme konusu parselde ait onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri eski ve çoğunlukla okunamaz durumdadır. Ayrıca tesiste yer alan yapıların büyük çoğunluğu için herhangi bir yasal evrak düzenlenmemiştir. Parsel üzerinde yer alan 57 adet binanın 28 adeti kadastro paftasına işli durumdadır. Değerleme konusu parsel üzerinde toplam 75.158,86 m² kapalı alan yer almakta olup cins tashihi yapılmış olması sebebiyle kadastrya işli ve iskanı bulunan toplam 64.719,00 m²'lik kapalı alana sahip bu yapılar yasal kabul edilmiştir. Tesisteki tüm yapılar için mimari tadilat projesi düzenlendikten sonra iskan belgesinin alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin takyidat belgeleri üzerinde; 08.06.2018 tarih, 4367 yevmiye no.lu "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme.", 19.07.2019 tarih, 5387 yevmiye no.lu "3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez." beyanları yer almakta olup söz konusu taşınmazlar tapuda "Yol" vasfına sahiptir. Taşınmazların ifraz işlemi sonucu kamulaştırma işlemlerinin tamamlanması için mülkiyetlerinin de kamu adına tescil edilmesi gerekmektedir.

1176 ada 18 no.lu parselin takyidat belgesi üzerinde; 29.11.2017 tarih, 9925 yevmiye no.lu, "Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. lehine kanalizasyon hattı için 28.967,81 m², buhar hattı için 1.985,66 m², elektrik hattı için 53.409,18 m², su hattı için 5.827,84 m², su kuyusu için 71,80 m², trafo hattı için 135,79 m², daimi irtifak hakkı", 08.06.2018 tarih, 4357 yevmiye no.lu "Konusu: 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Ek 3.Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez" beyanı yer almaktadır. Değerlemeye konu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

Ayrıca değerlemeye konu tüm parseller üzerinde; 10.09.2018 tarih, 35322 yevmiye no.lu ipotek kaydı yer almaktadır. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarının taşınmazların devrine ve değeri etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatların yukarıdaki maddede belirtilen hususlar haricinde devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parseller “Yol”, 1176 ada 18 no.lu parsel “Bahçe Şeker Fabrikası Tesis ve Şeker Fabrikası Müştemilatı” niteliklidir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında 1176 ada 18 no.lu parsel için maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	664.600.000
Gelir Yaklaşımı	129.440.000*

***Değerlemeye konu 1176 ada 18 no.lu taşınmazın maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değerinin, gelir yaklaşımın ile hesaplanan değerinden yüksek çıkmasının nedeninin parselin kullanılmamış inşaat emsal hakkından kaynaklandığı düşünülmektedir.**

Maliyet yaklaşımında 1176 ada 18 no.lu parselin üzerinde konumlu olduğu arsa, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Arsa üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılardaki yıpranmalar da dikkate alınarak yapılar için değer takdiri yapılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise 1176 ada 18 no.lu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Konu 1176 ada 15, 16 ve 17 no.lu parsellerin tapuda ve imar planında “Yol Alanı” nitelikli ve fonksiyonlu olması sebebi ile rayiç bedel üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 1176 ada 18 no.lu parsel için maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri, 15, 16 ve 17 no.lu parseller için ise 2022 yılı rayiç bedeli takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	666.080.000.-TL	Altıyüzaltmışaltımilyonseksenbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	785.826.400.-TL	Yediyüzseksenbeşmilyonsekizyüzymialtıbindörtüz.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri-Ruhsatname
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

*** Tapu belgesi müşteriden beklenmektedir.**

Ek 2: Takyidat Belgesi

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1176/15
Taşınmaz Kimlik No:	108638282	AT Yüzölçümü(m2):	2838.29
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turhal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKYAZI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/728	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Turhal - 19-07-2019 11:44 - 5383	-
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı imar kanununun ek 3.maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08/06/2018 Sayı: 32962(Şablon: Diğer)	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	-

		ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547		
--	--	-------------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515889138	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2838.29	2838.29	İfraz İşlemi (TSM) 21-01-2020 767	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	1300000000.00 TL	%24 Değişken	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Turhal - OSMAN GAZİ M - (Aktif) - 1176 Ada - 15 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRIKASI ANONİM ŞİRKETİ V	1300000000.0 0 TL	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322	-	

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1176/16
Taşınmaz Kimlik No:	108638283	A1 Yüzölçümü(m2):	109.05
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turhal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKYAZI	Blok/Kat/Giriş/RBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/729	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Turhal - 19-07-2019 11:44 - 5383	
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı imar kanununun ek 3.maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08/06/2018 Sayı: 32962(Şablon: Diğer)	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	
		ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515889139	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	109.05	109.05	İfraz İşlemi (TSM) 21-01-2020 767	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	13000000000.00 TL	%24 Değişken	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322	
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Turhal - OSMAN GAZİ M - (Aktif) - 1176 Ada - 16 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	13000000000.00 TL	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322			

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana İstinmaz	Ada/Parsel:	11/6/17
Taşınmaz Kimlik No:	108638284	AT Yüzölçümü(m2):	5.74
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turhal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKYAZI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/730	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Turhal - 19-07-2019 11:44 - 5383	
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı imar kanununun ek 3.maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08/06/2018 Sayı: 32962(Şablon: Diğer)	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	

		ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547		
--	--	-------------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515889140	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	5.74	5.74	İfraz İşlemi (TSM) 21-01-2020 767	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	13000000000.00 TL	%24 Değişken	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Turhal - OSMAN GAZİ M - (Aktif) - 1176 Ada - 17 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	13000000000.0 0 TL	Melikgazi - 10 09 2018 15:12 - 35322	-	

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	11/6/18
Taşınmaz Kimlik No:	108638285	AT Yüzölçümü(m2):	610927.79
İl/İlçe:	TOKAT/TURHAL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turhal	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMAN GAZİ M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKYAZI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/731	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇE ŞEKER FABRİKASI TESİS VE ŞEKER FABRİKASI MÜŞTEMLATİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 sayılı imar kararının ek 3.maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden beş yıl süre ile değiştirilemez.) Tarih: 08/06/2018 Sayı: 32962(Şablon: Diğer)	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547	Turhal - 08-06-2018 16:34 - 4357	
İrtifak	İrtifak Hakkı : Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. Lehine Kanalizasyon Hattı İçin 28967,81 m² , Buhar Hattı İçin 1985,66 m² , Elektrik Hattı İçin	(SN:8228019) TÜRKİYE ŞEKER	Turhal 29-11-2017 11:12 -	
	53409,18 m² , Su Hattı İçin 5827,84 m² , Su Kuyusu İçin 71,80 m² , Trafo Hattı İçin 135,79 m² , Daimi İrtifak Hakkı Tesis Edilmiştir.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)	FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010044547	9925	

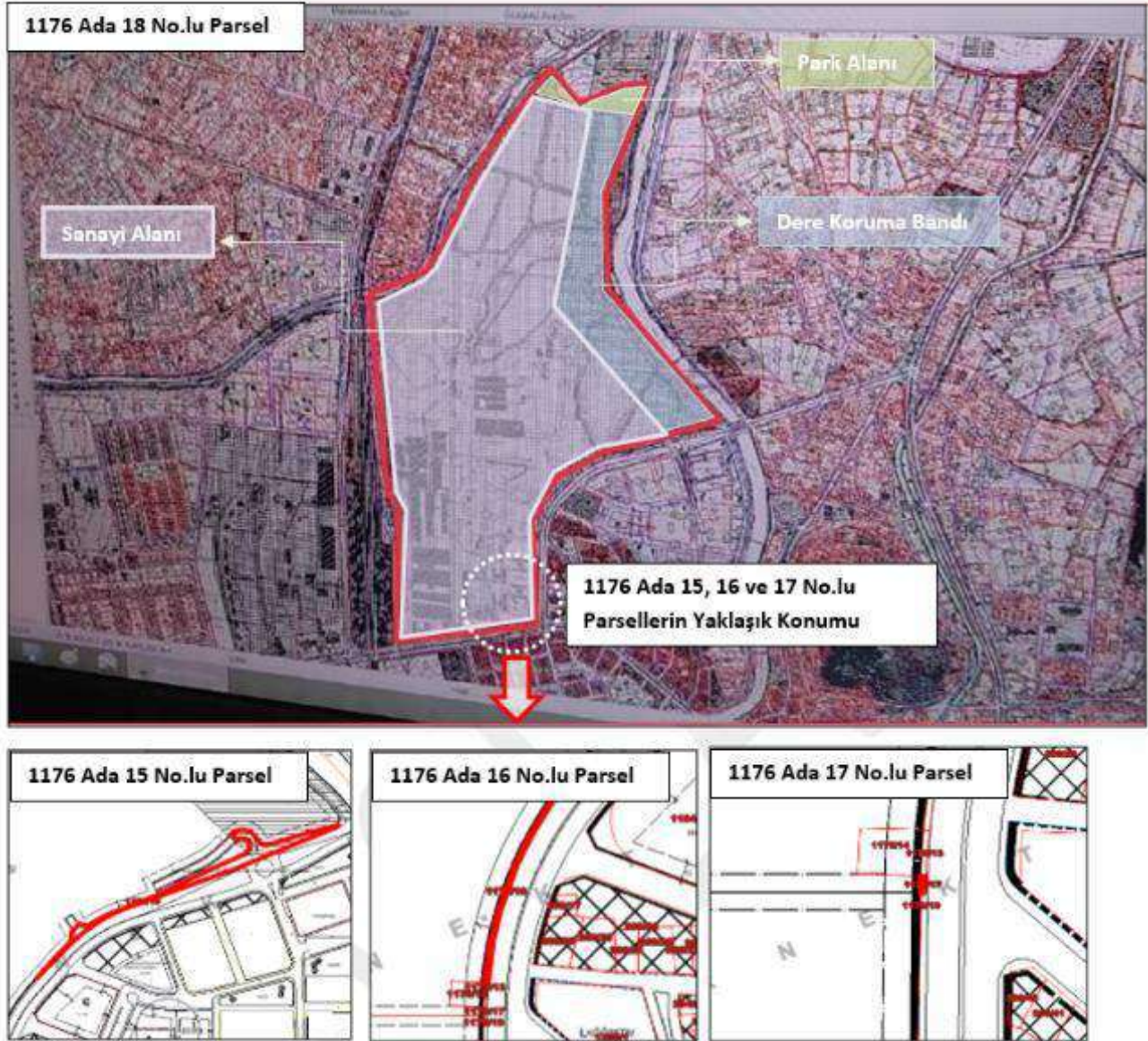
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515889141	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	610927.79	610927.79	İfraz İşlemi (TSM) 21-01-2020 767	

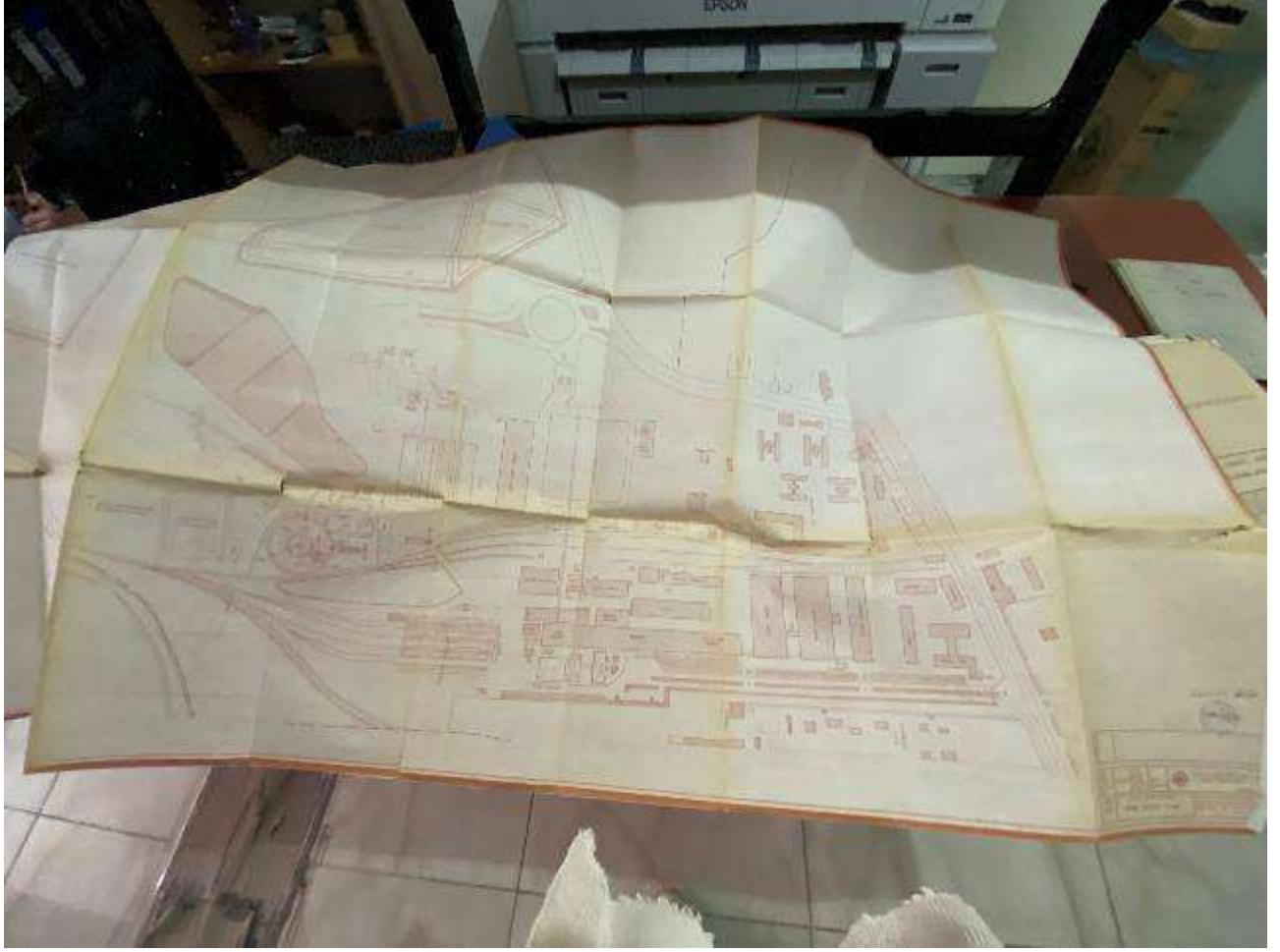
MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:258) AKBANK İ.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	1300000000.00 TL	%24 Değişken	1/0	F.B.K.	Melikgazi -	10-09-2018 15:12 - 35322
İpotegın Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkın Sebebi Tarih Yev	
Turhal - OSMAN GAZİ M - (Aktif) - 1176 Ada - 18 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	1300000000.00 TL	Melikgazi - 10-09-2018 15:12 - 35322			

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(İMKANIN KADINCA İNŞAATIN İZİNİ VERİR)

Cilt No. :
Sahife No. :
Dosya No. :

İl :
İlçe :
Belediye :

BÖLÜM : I — Yapının adı (Adres) :

Semti :
Mahallesi :
Sokakı :
Yanık blok numarası :
Pafta numarası :
Ada numarası :
Parçeli numarası :
İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve teknik sorumlusu :

A. Yaptı şahidi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmi kişi veya kuruluş ise İsmi :
Yaptı kurumu/İsmi :
Diğer şirket veya kurum :
İsmi :
Yaptı inşaat/İsmi :
Sorumlu yapı/İsmi :
Adı, Soyadı ve Adresi :
B. Yaptı sorumlusu
İsmi :
Adı ve Soyadı :
Adresi :
Unvanı :

BÖLÜM : III — İnşaat türünün/amaçlarının kaynağı :

İnşaat türünün/amaçlarının kaynağı :
1 — Tarih yapı için verilmiştir. ☐
2 — Kır veya yarı kır için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde yazılacak diğer kaynağı ait bilgi verilebilir.)
3 — Tarih yapı için verilmiştir. ☐
4 — Tarih yapı için verilmiştir. ☐
5 — Bahçe alanı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

TASİRCİ SİSTEM

a) İskelet ☐ b) Yığma ☐
İskeletin cinsi :
1. Çelik ☐ 1. Sıkma ☐
2. Betonarme ☐ 2. Tuğla ☐
3. Ahşap ☐ 3. Taş ☐
4. Diğer ☐ 4. Kiremit ☐
5. Diğer ☐ 5. Diğer ☐
İskeletin dolgu malzemesi cinsi :
1. Sac, Çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Kiremit ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kiremit ☐
8. Diğer ☐
Not : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri katmanlı kullanılarak taş, kiremit, tuğla ile kaplanabilir. (X) işaretini kullanınız.

BÖLÜM : V — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve malzemesi :

Toplam kat sayısı :
a. Yapının kat sayısı (*)
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı :
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı :
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)
c. Yapının malzemesi (*)
1) Yapının inşaatına ve tahmini yüksekliğine göre bir (M2) alan tahmini yüksekliği : TL
2) Yapının inşaatına tahmini alanın tüm malzemesi : (Alan tahmini yüksekliği) TL

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve malzemesi :

Toplam kat sayısı :
a. Yapının kat sayısı (*)
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı :
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı :
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)
c. Yapının malzemesi (*)
1) Yapının inşaatına ve tahmini yüksekliğine göre bir (M2) alan tahmini yüksekliği : TL
2) Yapının inşaatına tahmini alanın tüm malzemesi : (Alan tahmini yüksekliği) TL

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelir Açıklama :
Umsal :
Kira :
Toplam :

Yukarıda yerli (Adresli) belirtilen ve teknik şartları yazılı olan ve bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ-6265 Sayılı İmar Kanunu 2. maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim hararı, 6267 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu 39. maddesine göre 192 tarihli 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu ile değiştirilmiştir ve yapı sorumluluğunu alan inşaat almıştır.

İmza : Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası : Mühasebecinin imzası : Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası :
Ayrıca (Gerekli takdirde doldurulacaktır.)
Ayrıca (Gerekli takdirde doldurulacaktır.)
Ayrıca (Gerekli takdirde doldurulacaktır.)
Ayrıca (Gerekli takdirde doldurulacaktır.)

64

[illegible]

T. C.
İl: Tunceli
İlçe: Merkez
Belediye: Merkez

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
 (İSGÜDURMADAN ÖNCE KAPATILMIŞ BİR BELGEYDİR)

Cilt No: 1
Sahife No: 1
Dosya No: 101

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti : Turhan
 Mahallesi : Sakir
 Sokak : Turhan
 Verne hiza numarası : 1
 Pafta numarası : 1
 Ada numarası : 1
 Parsel numarası : 1
 İmar durumu numarası : 1

BÖLÜM : II — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 — Yeni yapı için verilmiştir. ☒
 2 — Kat veya yapı binaları için verilmiştir. ☐
 (Diğer bölümlerde sadece bina kısmına ait bilgi verilir.)
 3 — Tadilat için verilmiştir. ☐
 4 — Tamirat için verilmiştir. ☐
 5 — Bakım devanı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM : III — Yapının inşaat sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi (C1) :

1. Çelik ☒
 2. Betonarme ☐
 3. Ahşap ☐
 4. Diğer ☐
 5. Diğer ☐
 6. Diğer ☐
 7. Diğer ☐
 8. Diğer ☐
 9. Diğer ☐
 10. Diğer ☐
 11. Diğer ☐
 12. Diğer ☐
 13. Diğer ☐
 14. Diğer ☐
 15. Diğer ☐
 16. Diğer ☐
 17. Diğer ☐
 18. Diğer ☐
 19. Diğer ☐
 20. Diğer ☐
 21. Diğer ☐
 22. Diğer ☐
 23. Diğer ☐
 24. Diğer ☐
 25. Diğer ☐
 26. Diğer ☐
 27. Diğer ☐
 28. Diğer ☐
 29. Diğer ☐
 30. Diğer ☐
 31. Diğer ☐
 32. Diğer ☐
 33. Diğer ☐
 34. Diğer ☐
 35. Diğer ☐
 36. Diğer ☐
 37. Diğer ☐
 38. Diğer ☐
 39. Diğer ☐
 40. Diğer ☐
 41. Diğer ☐
 42. Diğer ☐
 43. Diğer ☐
 44. Diğer ☐
 45. Diğer ☐
 46. Diğer ☐
 47. Diğer ☐
 48. Diğer ☐
 49. Diğer ☐
 50. Diğer ☐
 51. Diğer ☐
 52. Diğer ☐
 53. Diğer ☐
 54. Diğer ☐
 55. Diğer ☐
 56. Diğer ☐
 57. Diğer ☐
 58. Diğer ☐
 59. Diğer ☐
 60. Diğer ☐
 61. Diğer ☐
 62. Diğer ☐
 63. Diğer ☐
 64. Diğer ☐
 65. Diğer ☐
 66. Diğer ☐
 67. Diğer ☐
 68. Diğer ☐
 69. Diğer ☐
 70. Diğer ☐
 71. Diğer ☐
 72. Diğer ☐
 73. Diğer ☐
 74. Diğer ☐
 75. Diğer ☐
 76. Diğer ☐
 77. Diğer ☐
 78. Diğer ☐
 79. Diğer ☐
 80. Diğer ☐
 81. Diğer ☐
 82. Diğer ☐
 83. Diğer ☐
 84. Diğer ☐
 85. Diğer ☐
 86. Diğer ☐
 87. Diğer ☐
 88. Diğer ☐
 89. Diğer ☐
 90. Diğer ☐
 91. Diğer ☐
 92. Diğer ☐
 93. Diğer ☐
 94. Diğer ☐
 95. Diğer ☐
 96. Diğer ☐
 97. Diğer ☐
 98. Diğer ☐
 99. Diğer ☐
 100. Diğer ☐
 101. Diğer ☐
 102. Diğer ☐
 103. Diğer ☐
 104. Diğer ☐
 105. Diğer ☐
 106. Diğer ☐
 107. Diğer ☐
 108. Diğer ☐
 109. Diğer ☐
 110. Diğer ☐
 111. Diğer ☐
 112. Diğer ☐
 113. Diğer ☐
 114. Diğer ☐
 115. Diğer ☐
 116. Diğer ☐
 117. Diğer ☐
 118. Diğer ☐
 119. Diğer ☐
 120. Diğer ☐
 121. Diğer ☐
 122. Diğer ☐
 123. Diğer ☐
 124. Diğer ☐
 125. Diğer ☐
 126. Diğer ☐
 127. Diğer ☐
 128. Diğer ☐
 129. Diğer ☐
 130. Diğer ☐
 131. Diğer ☐
 132. Diğer ☐
 133. Diğer ☐
 134. Diğer ☐
 135. Diğer ☐
 136. Diğer ☐
 137. Diğer ☐
 138. Diğer ☐
 139. Diğer ☐
 140. Diğer ☐
 141. Diğer ☐
 142. Diğer ☐
 143. Diğer ☐
 144. Diğer ☐
 145. Diğer ☐
 146. Diğer ☐
 147. Diğer ☐
 148. Diğer ☐
 149. Diğer ☐
 150. Diğer ☐
 151. Diğer ☐
 152. Diğer ☐
 153. Diğer ☐
 154. Diğer ☐
 155. Diğer ☐
 156. Diğer ☐
 157. Diğer ☐
 158. Diğer ☐
 159. Diğer ☐
 160. Diğer ☐
 161. Diğer ☐
 162. Diğer ☐
 163. Diğer ☐
 164. Diğer ☐
 165. Diğer ☐
 166. Diğer ☐
 167. Diğer ☐
 168. Diğer ☐
 169. Diğer ☐
 170. Diğer ☐
 171. Diğer ☐
 172. Diğer ☐
 173. Diğer ☐
 174. Diğer ☐
 175. Diğer ☐
 176. Diğer ☐
 177. Diğer ☐
 178. Diğer ☐
 179. Diğer ☐
 180. Diğer ☐
 181. Diğer ☐
 182. Diğer ☐
 183. Diğer ☐
 184. Diğer ☐
 185. Diğer ☐
 186. Diğer ☐
 187. Diğer ☐
 188. Diğer ☐
 189. Diğer ☐
 190. Diğer ☐
 191. Diğer ☐
 192. Diğer ☐
 193. Diğer ☐
 194. Diğer ☐
 195. Diğer ☐
 196. Diğer ☐
 197. Diğer ☐
 198. Diğer ☐
 199. Diğer ☐
 200. Diğer ☐
 201. Diğer ☐
 202. Diğer ☐
 203. Diğer ☐
 204. Diğer ☐
 205. Diğer ☐
 206. Diğer ☐
 207. Diğer ☐
 208. Diğer ☐
 209. Diğer ☐
 210. Diğer ☐
 211. Diğer ☐
 212. Diğer ☐
 213. Diğer ☐
 214. Diğer ☐
 215. Diğer ☐
 216. Diğer ☐
 217. Diğer ☐
 218. Diğer ☐
 219. Diğer ☐
 220. Diğer ☐
 221. Diğer ☐
 222. Diğer ☐
 223. Diğer ☐
 224. Diğer ☐
 225. Diğer ☐
 226. Diğer ☐
 227. Diğer ☐
 228. Diğer ☐

Cilt No. :
Sayfa No. 1

III
Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Bölümün önce kapsadığı bölümler çıkarılmıştır)

Yapı Sahibi :
Adı, soyadı veya unvanı :

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Kullanma İzin Kâğıdı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısımları için ayrı veya verilen kullanma izin kâğıdı varsa

Tarihleri :
Cilt No. :
Sayfa No. :

Bölüm : II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarihi ve No

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi :
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi :

Bölüm : III — Yapının kullanım maksadı ve Yüzölçümü

Kullanım maksadı (x)	M2	Kullanım maksadı (x)	M2
11 - Ahiye			
12 - Okul			
13 - Hastahane			
14 - Spor salonu			
15 -			
16 -			
17 -			
18 -			
19 -			
TOPLAM	167		

Bölüm : IV — Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı Sistem :
Yığma ☐ Çifti :
İskelet ☐ Çifti :
Diğer malzeme çifti :

Bölüm : V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm : VI — Yapının Sürmesi

Yapının başlangıç tarihi :
Yapının bitiş tarihi :

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) :
Yapı sahibi tarafından ödenen mi yapılmıştır? ☐
Yapı inşaatında mi yapılmıştır? ☒

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok		Var	Yok
Kalorifer					
Suok su					
Kanalizasyon					
Pozitiflik					
Asansör					

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M ² (x)	Dairenin Özellikleri			Toplam
		Mutlak	Mutlak	Orta	
1. Daire					
2. "					
3. "					
4. "					
5. "					
6. "					
7 ve +					
Toplam					

(1) Daire sayısı arttıkça dairenin yüzölçümü artar ve bu şekilde değişen orana göre hesaplanır.

197... tarih... da... sayfa numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikler...
...ve genel özellik durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6763 sayılı imar...
...16 nci maddesi gereğince (tamamı) (ilavesi) (kusur) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir.

Belediye Tabibi
Belediye İnşaat Kontrol Amiri
Tehnikyen

T.C. İZMİR İLİ Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Yapımdan önce inşaat) 3. Mühürle

Cilt No : 3
Sayfa No : 3

Yapının adresi : ...
Ada ve parsel No : ...

Yapı Sahibi : ...
Adı, soyadı veya ünvanı : ...

Bölüm I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Yapı Kullanma İzin Kâğıdı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir ☒
Ekstra yapı için verilmiştir ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir ☐

Yapının biten kısımları için ek olarak verilen kullanma izin kâğıtları varsa

Tarihleri : ...
Cilt No : ...
Sayfa No : ...

Bölüm II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi : 5.215 / 12.11.1995
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi : ...

Bölüm III — Yapının kullanış amaçları ve Yüzölçümü

Kullanış amacı (x)	M2	Kullanış amacı (x)	M2
1 - Ev		11 - Ardiye	
2 - Apartman		12 - Okul	
3 - Dükkan (veya...)		13 - Hastahane	
4 - Ofis		14 - Spor salonu	
5 - İşhanı		15 -	
6 - Sinema		16 -	
7 - Fabrika		17 -	
8 - Atelye		18 -	
9 - Depo		19 -	
10 - Genel		TOPLAM	1500

(x) Kullanış amacı, Ev ve Apartmanlar için, sadece birini seçilebilir.

Bölüm IV — Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı Sistemi : Yığma ☐ Çelik ☐
İskelet ☒ Çelik ☐

Doğru malzeme cinsi : Çelik

Bölüm V — Yapının Kat Sayısı

Yatay kesit sayısı ☒ Yatay kesit dışında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI — Yapının Süresi

Yapının tahmini tarih : 12.11.1995
Yapının bitiş tarihi : 12.11.1995

Bölüm VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyeti (Tutar) : 1.425.000.000 TL
Yapı sahibi tarafından bütçe mi yapılmıştır? ☐
Yapı mübâhale ile mi yapılmıştır? ☒

Bölüm VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok	Var	Yok
Elektrik	☒	☐	Kesirler	☒
Havagazi	☒	☐	Sıcak su	☒
Şehir suyu	☒	☐	Kanalizasyon	☒
(varsal)	☐	☐	Esneklik	☒
İçeride	☐	☐	Asansör	☒
Avluda	☐	☐		
Diğerde	☐	☐		

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M2 (x)	Dairenin Özellikleri	Müşahade	Ölçülen	Toplam
1 Odalı					
2 -					
3 -					
4 -					
5 -					
6 -					
7 ve 7					
Toplam					

(x) Dairelerin eni, genişliği, yüksekliği, alanı ve diğer ölçülen özellikleri belirtilmelidir.

12.11.1995 tarih 5.215 cilt 3.15 sayfa numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda belirtilen yapının müzayaresinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı Kanunun 16. maddesi gereğince (tamamı) (ilave) (kısmi) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir. 12.11.1995

Belediye Tabibi
Tasdik olunur.
Belediye İnşaat Kontrol Amiri
Teknisyen

1. nüsha (yapı sahibine verilecektir).
2. nüsha (Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir).
3. nüsha (Belediyeye kalacaktır).

[illegible]

T. C.

10

Belediyesi

Cilt No. :

Sayfa No. :

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

(Rüşiatname ile birleştirilerek kullanılır)

Yapının Adı :
Adı ve parsel No. :Yapı Sahibi :
Adı, soyadı veya ünvanı :**Bölüm I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı**

Yapı Kullanma İzin Kâğıdı	Yeni yapının tamamı için verilmiştir.	Yapının diğer kısımları için ayrıca verilen kullanma izin kâğıdına veya	Tarihleri :
	İlave yapı için verilmiştir.		Cilt No. :
	Değişen eden yapının bütün kısmı için verilmiştir.		Sayfa No. :

Bölüm II — Yapı İçin Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi :
Veya ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve Tarihi :**Bölüm III — Yapının Kullanılma Amaçları ve Yüzölçümü**

Yüzölçümü (m ²)	M1	Kullanılma Amaçları (x)	M2
1 - Erişim	11 - Araziye		
2 - Açıktır	12 - Çukur		
3 - Otokarın	13 - Hastahane		
4 - Çöl	14 - Spor alanı		
5 - İhtiya	15 -		
6 - Sinema	16 -		
7 - Fabrika	17 -		
8 - Ahiye	18 -		
9 - Depo	19 -		
10 - Genel	TOPLAM		

(X) - Kullanılma Amaçları ve Yüzölçümü

Bölüm IV — Yapının Teşvihi Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Teşvihi Sistemi	Yığma	☐	Çelik	☐
	İkizet	☐	Çelik	☐
Doğru maddeyi cinsini :				

Bölüm V — Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde	☐	Yol seviyesi altında	☐	Toplam	☐
----------------------	--------------------------	----------------------	--------------------------	--------	--------------------------

Bölüm VI — Yapının Sırası

Yapının başladığı tarih	1 -
Yapının bitiş tarihi	2 -

Bölüm VII — Yapının Maliyeti

Yapının toplam maliyet değeri (arsa hariç)	2 -	TL
Yapı sahibi tarafından birer mi yapılmıştır?	☐	
Yapı müşahhede mi yapılmıştır?	☐	

Bölüm VIII — Kanatların Özellikleri**a) Rına ile ilgili özellikler**

	Var	Yok		Var	Yok
Elverişli			Kalorifer		
Hevayolu			Sıcak su		
Sabit suyu			Kanallama		
(Hama)			Fosforik		
Yerleşe	☐		Azotlu		
Belirli	☐				
Dışarı	☐				

	Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M ² (x)
1. Odalı		
2 -		
3 -		
4 -		
5 -		
6 -		
7 ve +		
Toplam		

b) Daire ile ilgili özellikler

Dairenin Özellikleri	O t a n		Olan-yan	Toplam
	Mutlak	Mutlak		
Mutfak				
Banyo				
Hall				
Parko-öğren				

(X) - Daire sayıları, bir dairenin yüzölçümü, bir dairenin alanı ve bir dairenin alanı bir dairenin alanı

197... tarih... cilt... sayfa... ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının durdurulması ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanunundan 16 nci maddesi gereğince (Durumu) (Hâyet-i Kuvveti) için "Yapı Kullanma İzin Kâğıdı" verilmiştir. 2/1/1976

Belediye Tabibi

Tasdik olunur.
Belediye İnşaat Kontrol
Amiri

Tekniyeden

Bu belge, yapı sahibine verilmelidir.
Bu belge, (Belediye Tabibi, İnşaat Kontrol Amiri, Tekniyeden) tarafından imzalanmalıdır.
Bu belge, (Belediye Tabibi, İnşaat Kontrol Amiri, Tekniyeden) tarafından imzalanmalıdır.

Ek 6: Fotoğraflar









Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2015-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2011-2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2010 - 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

Bölge Müdürlüğü Binası, Lojman ve Depo

Merkez / Tokat

2022A262 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Merkez'de konumlu olan **"Bölge Müdürlüğü Binası, Lojman ve Depo"**nun toplam pazar değerine yönelik **2022A262** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 3.102,75 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde mevcut durumda 1.035,00 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.635.000 TL	İkimilyonaltıyüzotuzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.845.800 TL	İkimilyonsekiyüzkırkbeşbinsekizyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	33
Ekler	36

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Çamlıbel Mahallesi Kemal Paşa Caddesi No:74 Merkez/Tokat
TAPU KAYDI	Tokat ili, Merkez ilçesi, Çiftlik Köyü, 1092 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	3.102,75 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret + Konut Alanı TAKS: - KAKS: 0,90 H _{maks} : 9,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret + Konut

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: 1965-1976
MEVCUT FONKSİYONLAR	Bölge Müdürlüğü Binası, Lojman ve Depo	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	1.035,00 m ² (Mevcut durum)

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM DEĞERİ	850 TL/m ²
-------------------	-----------------------

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.635.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.845.800.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REV262 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Tokat ili, Merkez ilçesi, Çiftlik Köyü, 1092 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Nupel BULUTTEKİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Tokat ili, Merkez ilçesi, Çiftlik Köyü, 1092 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

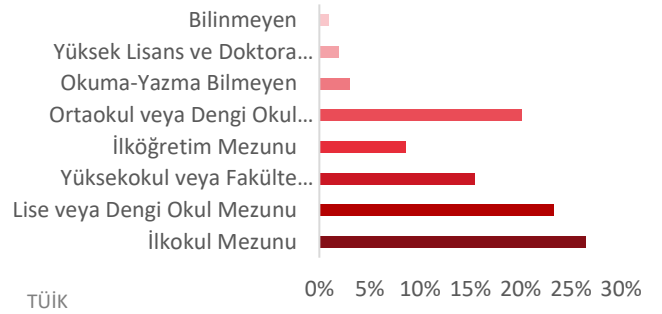
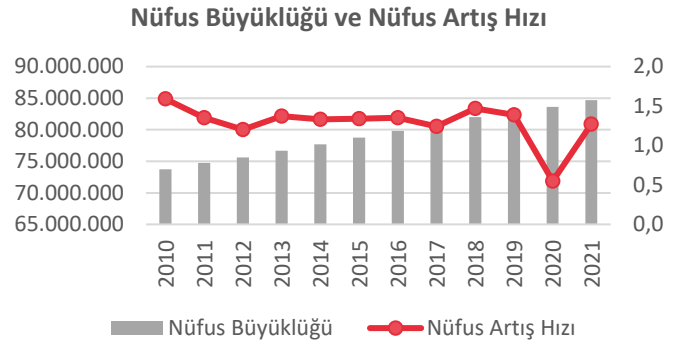
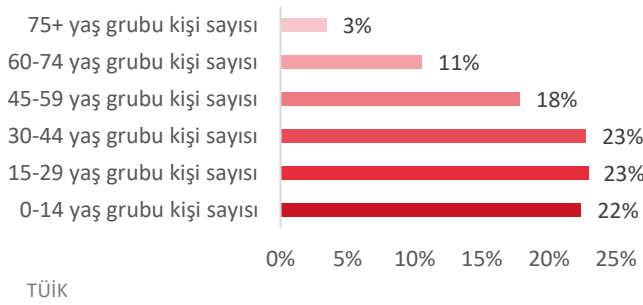
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

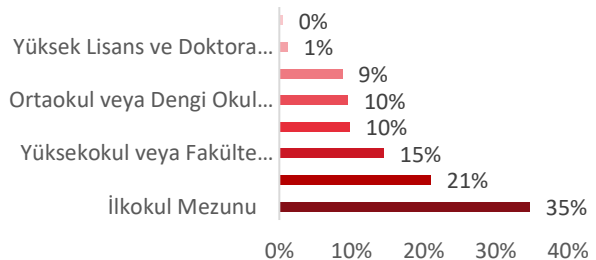
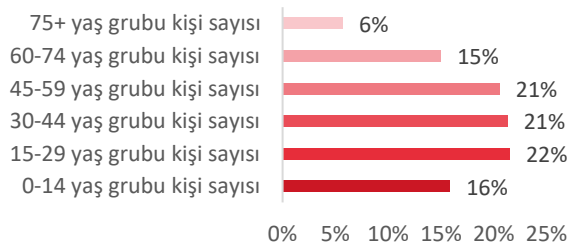
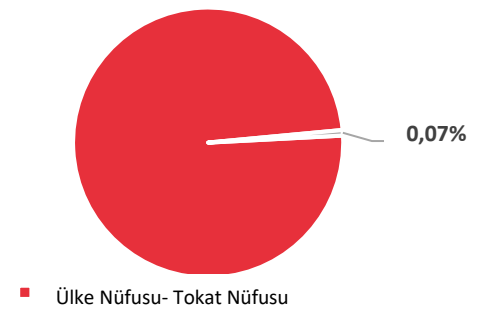
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Tokat

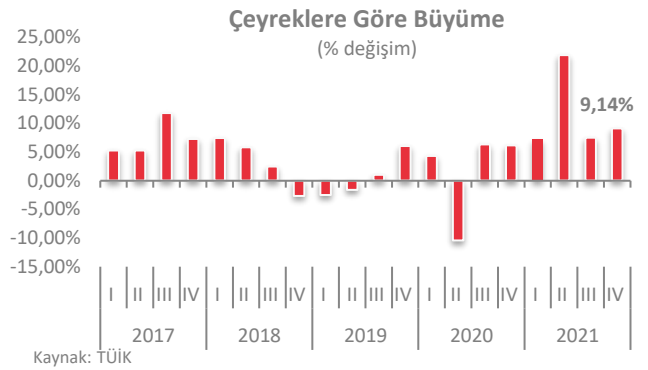
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,07’sinin ikamet ettiği Tokat, 602.567 kişi nüfusa sahiptir. Tokat nüfusu, 2021 yılında yaklaşık %0,74 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,23 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Tokat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

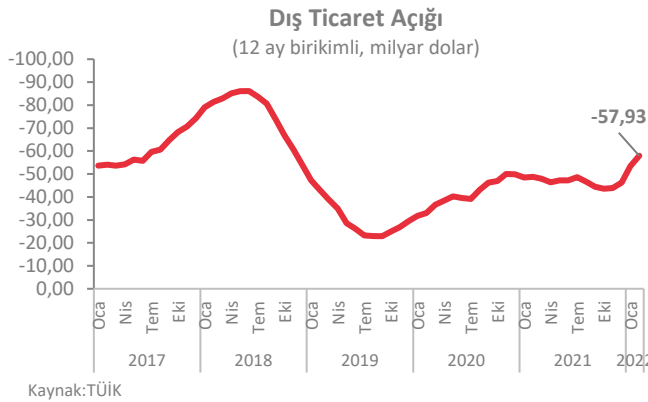


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Tokat
İlçesi	Merkez
Mahallesi	-
Köyü	Çiftlik
Sokağı	-
Mevki	Köyü
Ada No	-
Parsel No	1092
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Anbar ve Hangarma Müstemilatı
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	3.102,75 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:45 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Kullanım amacı: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirket arasında. (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası Gereği Belirtme) (13.12.2021 tarih ve 36545 yevmiye no ile)

**4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası; Özelleştirme uygulamalarında, milli güvenlik ve kamu yararının gerektirdiği durumlar hariç, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu tüzel kişiliğine sahip eğitim kurumları ve mahalli idarelere devir yapılmaması ilkesi esas alınır.*

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin 13.12.2021 tarih, 36545 yevmiye no. ile "Kullanım amacı: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirket arasında. (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası Gereği Belirtme)" şeklinde beyan bulunmakta olup bu kayıt ile taşınmazın devri sınırlandırılmıştır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1092
Tasınmaz Kimlik No:	12180075	A1 Yüzölçüm(m2):	3102,75
İl/ilçe:	TOKAT/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tokat	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇİFTLİK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1091	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ANBAR VE HANGARMA MÜŞTEMİLATI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kullanım Amacı: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında.(Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası Gereği Belirtme)		Tokat 13 12 2021 16:55 - 36545	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626/22690	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3102,75	3102,75	Satış 13 12 2021 36545	

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu parselin; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:45 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre taşınmazın mülkiyeti, 13.12.2021 tarih ve 36545 yevmiye no.lu satış işlemi ile "Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş." üzerine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölge 1-2 katlı müstakil konut fonksiyonlu yapılardan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlandığı Kemal Paşa Caddesi üzerinde 1-2 katlı konut ticaret yapıları konumlanmakta olup söz konusu cadde bölgenin en işlek caddesidir.

Çamlıbel Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Çamlıbel-Merkez İlave Revizyon Planı"

Plan Onay Tarihi: 01.11.2021

Lejandi: Ticaret+Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

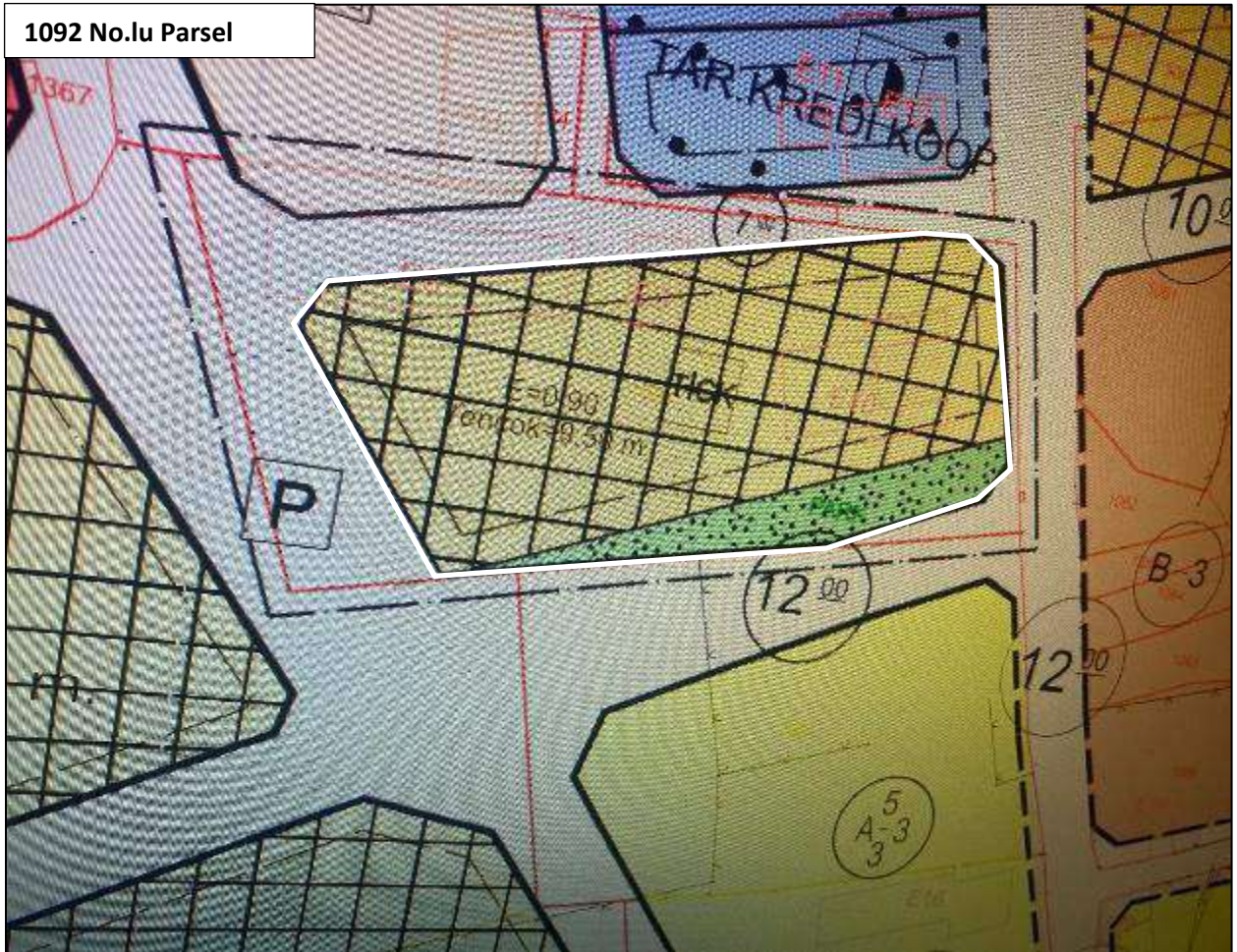
- Emsal: 0,90

- Yençok: 9,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam

** İlgili belediyesinden edinilen bilgiye göre parselin yaklaşık 550 m²'lik kısmı "Park Alanı" lejandında, 2.552,75 m²'lik kısmı ise "Ticaret+Konut Alanı" lejandında kalmaktadır.*

Plan Notları

- Meskun konut ve ticaret alanlarında 5 m ön ve H/2 arka bahçe mesafelerinin sağlanması esas olmakla birlikte, sağlanmadığı durumlarda oluşmuş ve korunması ön görülen cephe hattına göre ön bahçe mesafesini belirlemeye belediyesi yetkilidir. Oluşmuş cephe hattı aynı yola cepheli ve imar planı ve imar mevzuatına uygun ruhsat alınarak yapılaşmış parsel sayısının cephe hattındaki toplam parsel sayısının %50 ve üzerini oluşturması durumunu ifade eder.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu parsel, 03.02.1978 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Çamlıbel Merkez Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta iken mevcut durumda, 01.11.2021 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Çamlıbel-Merkez İlave Revizyon Planı" kapsamında "Ticaret+Konut ve Park Alanı" lejandında kalmakta olup "Ticaret+Konut" lejandı için KAKS: 0,90 Hmaks:9,50 yapılaşma hakkı bulunmaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Çamlıbel Belediyesi'nde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemelerde taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Çamlıbel Belediyesi'nde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemelerde taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamış olup parsel üzerinde mevcut durumda yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapılar mevcut durumda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazın ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmasında taşınmaza ait herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı tespitine ilişkin evrağa rastlanmamıştır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazın ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmalarında taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır. Taşınmazın tapusunda cins tashihi gerçekleştirilmiş olup WEB tapu sistemi üzerinden incelenen kadastro paftası üzerinde işli olan yapıların mevcut durumdaki yapılarla uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmaza ilişkin yasal sürecin tamamlanabilmesi için söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin mimari proje düzenlenerek ruhsat ve iskan süreçlerinin tamamlaması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmasında taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Çamlıbel Mahallesi Kemal Paşa Caddesi No:74 Merkez/Tokat

Değerleme konusu taşınmaz, Tokat ili, Merkez ilçesi, Çiftlik Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Çiftlik Mahallesi, Tokat ilinin güneyinde, il merkezine yaklaşık 62 km mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın konumlandığı mahallede tarımsal faaliyetler ve seracılığın yoğun olduğu bir bölge olup bölgede genellikle 1-2 katlı müstakil evlerin ve 2-3 katlı konut-ticaret yapılarının yoğunluklu olarak kullanıldığı görülmektedir. Değerlemeye konu taşınmaz Kemal Paşa Caddesi üzerinde konumlanmakta olup bu caddeden cephe almaktadır. Söz konusu cadde bölgenin ticari aksı niteliğinde olup cadde üzerinde konut, ticaret fonksiyonlu yapılar yer almaktadır.

Konu taşınmazın çevresinde, Çamlıbel Belediyesi, Çamlıbel Anadolu Lisesi gibi bölgede bilinirliği bulunan yapılar yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Atatürk Bulvarı	174 m
D-850 Karayolu	1,50 km
Tokat İl Merkezi	62 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

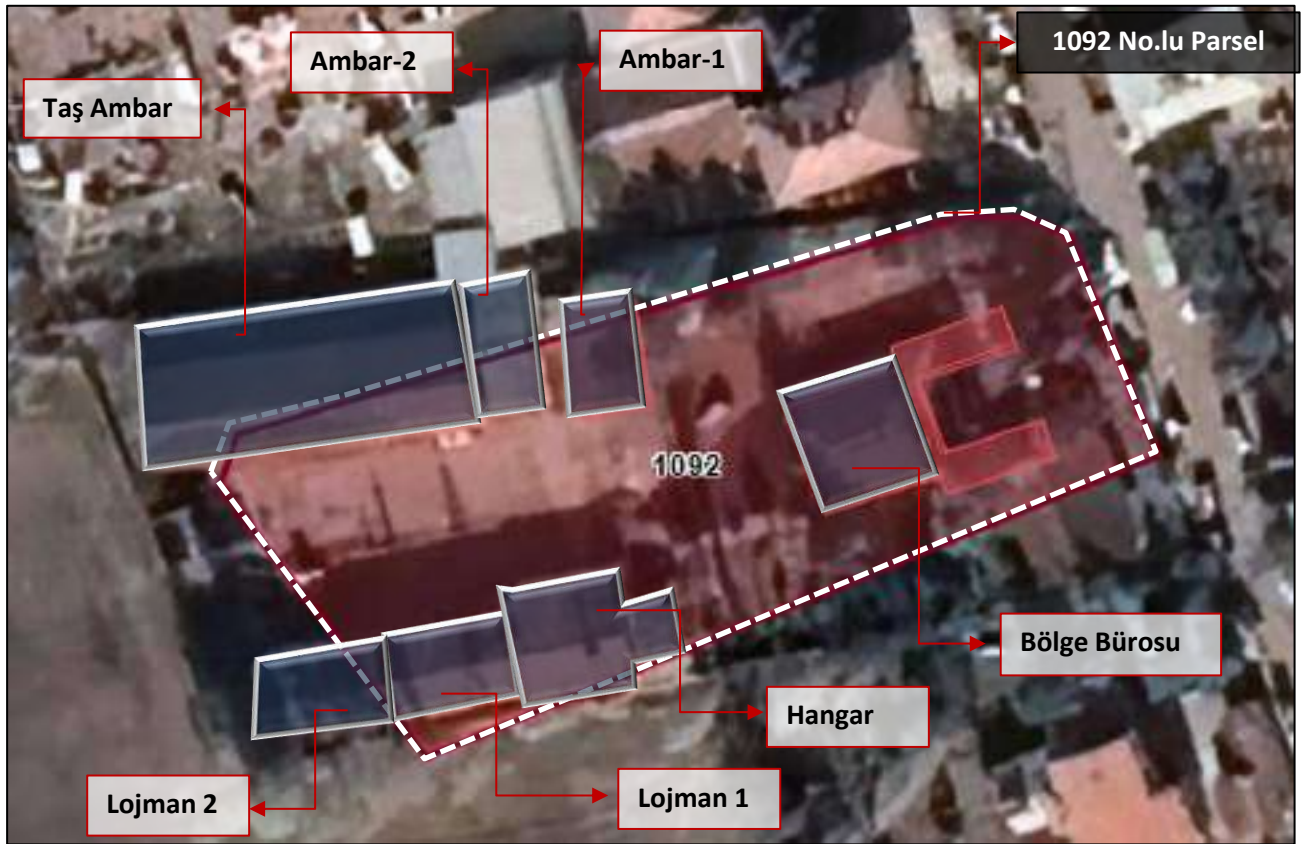
Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Tokat ili, Merkez ilçesi, Çiftlik Mahallesi'nde konumlu 1092 no.lu parseldir. Söz konusu parsel "Anbar ve Hangarma Müştemilatı" nitelikli olup Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. mülkiyetindedir.

Konu 1092 no.lu parsel 3.102,75 m² yüz ölçümüne sahip olup yamuğa benzer bir geometrik formu bulunmaktadır. Parselin düz bir topoğrafik yapısı bulunmakta olup parsel üzerinde mevcut durumda bölge bürosu, 2 adet lojman, 3 adet ambar ve hangar binası yer almaktadır. Konu parselin Kemal Paşa Caddesi'ne yaklaşık 24 m cephesi bulunmaktadır.



Değerlemeye konu taşınmazın ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmalarında taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır. Taşınmazın tapusunda cins tashihi gerçekleştirilmiş olup kadastro paftası incelenememesi sebebi ile hangi yapılar üzerinde tashih gerçekleştirildiği tespit edilememiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu sistemi üzerinden yapılan incelemede 1 ve 2 no.lu ambarlar, taş ambar, 2 no.lu lojmanın kısmi olarak parsel sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir. Ayrıca web tapu üzerinden incelenen kadastro paftasında bölge bürosu ve 1 no.lu ambarın kısmi olarak paftaya işlendiği ama mevcut durumla uyumlu olmadığı görülmüştür.

Mahalinde yapılan incelemelere göre taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin alansal veriler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TAŞINMAZA İLİŞKİN ALANSAL VERİLER				
Bina Adı	Yapım yılı*	Yapı Türü	Kat Adedi	Mevcut Alanı (m ²)
Bölge Bürosu	1976	Yığma Y. Kargir	Zemin Kat	137,00
Lojman 1	1976	Yığma Y. Kargir	Zemin Kat	114,00
Lojman 2	1976	Yığma Y. Kargir	Zemin Kat	109,00
Taş Ambar	1965	Taş	Zemin Kat	353,00
Ambar 1	1965	Yığma Y. Kargir	Zemin Kat	83,00
Ambar 2	1973	Yığma Y. Kargir	Zemin Kat	63,00
Hangar	1973	Yığma Y. Kargir	Zemin Kat	176,00
TOPLAM ALAN				1.035,00

* Yapılara ilişkin yapım yılı tarihi müşteriden temin edilmiştir.

Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin yasal bir belge olmaması sebebi ile rapor kapsamında taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Bölge bürosu, 2 adet lojman, 2 adet ambar ve hangar: betonarme Ambar: Taş
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Bölge bürosu, 2 adet lojman, 3 adet ambar ve hangar: zemin kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.035,00 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	-
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil / Isı geri kazanımlı klima santralleri
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Mevcut değil
Diğer	Mevcut değil

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Bölge bürosu, 2 adet lojman, 3 adet ambar ve hangar (Mevcut durum)
Alanı	1.035,00 m ² (Mevcut durum)
Zemin	Kısmen eopksi zemin, kısmen fayans
Duvar	Boya
Tavan	Sıva üzeri boya
Aydınlatma	Florasana

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazın ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmalarında taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır. Taşınmazın tapusunda cins tashihi gerçekleştirilmiş olup web tapu sistemi üzerinden incelenen kadastro paftası üzerinde işli olan yapıların mevcut durumdaki yapılarla uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmaza ilişkin yasal sürecin tamamlanabilmesi için söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin mimari proje düzenlenerek ruhsat ve iskan süreçlerinin tamamlaması gerekmektedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan ve herhangi bir yasal evrağı bulunmayan yapılara ilişkin mimari proje düzenlenerek ruhsat ve iskan sürecinin tamamlanması gerekmektedir. Parsel üzerinde ruhsat belgesi bulunan bir yapı bulunmadığından, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir işlem bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu parselin Kemal Paşa Caddesi'ne yaklaşık 24 m cephesi bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parsel brüt parsel olup yaklaşık 550 m²'lik kısmı park alanında kalmaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan yapılar mevcut durumda oldukça eski ve bakımsızdır.
- Değerlemeye konu taşınmazın ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmalarında parsel üzerindeki yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.
- Taşınmazın tapsunda cins tashihi gerçekleştirilmiş olup web tapu üzerinden incelenen kadastro paftası üzerinde işli olan yapılar ile mevcut yapıların uyumsuz olduğu tespit edilmiştir.
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu sistemi üzerinden yapılan incelemede 1 ve 2 no.lu ambarlar, taş ambar, 2 no.lu lojmanın kısmi olarak parsel sınırı dışında kaldığı tespit edilmiştir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup ticari faaliyetlerin artması bölgenin gelişimine katkı sağlamaktadır.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmazla benzer imar lejandına sahip arsa stoğu oldukça az sayıdadır.

* TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların yasal dayanağını bulunamaması sebebi ile taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir. Taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede emlak ofisleri ve bölgeye hâkim kişilerle yapılan görüşmelerde parsel üzerindeki yapılara benzer nitelikteki gayrimenkullerin kiralamaya konu olmaması ve arsa açısından bakıldığında bölgede hasılat paylaşım modeli ile proje geliştirilmemesi nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”, taşınmaz üzerinde yapıların yasal dayanağının olmaması sebebi ile de “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

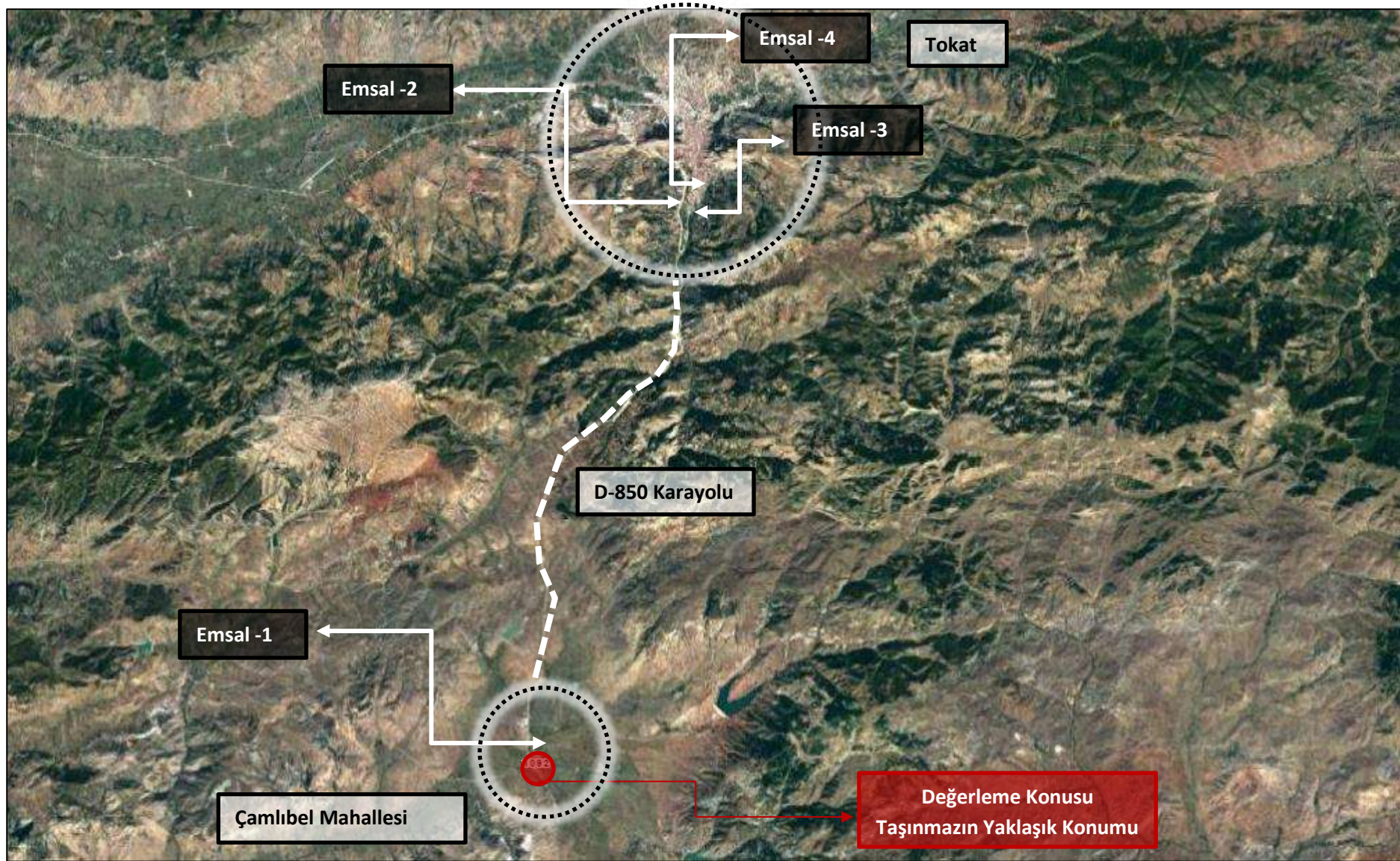
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Çamlıbel Belediyesi Fen İşleri 0356 243 20 21	Çiftlik Mahallesi'nde konumlu,	Satılmış/ Yaklaşık 1,5 yıl önce	Konut Alanı Hmaks: 3 kat	300	180.000	600	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumlanmaktadır. * Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdur. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Ceyhun Çiftçi 0 (532) 385 04 20	Tokat Merkez-Akdeğirmen Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Konut Alanı Hmaks: 3 kat	300	300.000	1.000	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla avantajlı konumdur. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Halil Adıgüzel 0 (535) 323 39 06	Tokat Merkez-Perakende Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Konut Alanı E: 0,60	1.238	1.600.000	1.292	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla avantajlı konumdur. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Halil Adıgüzel 0 (535) 323 39 06	Tokat Merkez-Perakende Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Ticaret Alanı E: 0,60	1.105	1.499.000	1.357	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla oldukça avantajlı konumdur. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgede benzer nitelikli satılık arsa stoğunun yok denecek kadar az olduğu tespit edilmiş olup Tokat ili merkez ilçesinden de emsal araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda benzer imar lejandına sahip arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın brüt parsel alanı üzerinden birim satış değerinin 800.-900 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi-Arsa



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	600	1.000	1.292	1.357
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	30%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	18%	-5%	-12%	-12%
	Yapılaşma Hakkı	10%	10%	10%	10%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		920	903	1.022	1.072

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/Parsel	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1092 No.lu Parsel	3.102,75	850	2.635.000
TOPLAM DEĞERİ			2.635.000

Maliyet Yaklaşımı

Konu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek muhtemel projede yer alabilecek fonksiyonlara yönelik emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerlemeye konu 1092 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların yasal dayanağı olmaması sebebi ile taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir. Değerleme konusu parselin konumlu olduğu bölgede hasılat paylaşım modeli ile proje geliştirilmediği tespit edilmiş olup sağlıklı verilere ulaşılamıyor olması nedeniyle indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut+Ticaret**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL'ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		1.000 TL ve üzeri
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1.000 TL'ye kadar ise
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		1.000-2.000 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL üzeri

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerlemeye konu taşınmaza ilişkin kadastro paftası ilgili belediyesinden beklenmektedir.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazın ilgili belediyesinde yapılan arşiv çalışmalarında taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır. Taşınmazın tapsunda cins tashihi gerçekleştirilmiş olup kadastro paftasında yer alan yapıların oturumları ile mevcut yapıların uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazın yasal sürecinin tamamlanması için parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin mimari proje düzenlenerek ruhsat ve iskan süreçlerinin tamamlaması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 13.12.2021 tarih, 26545 yevmiye no. ile “Kullanım amacı: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirket arasında. (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası Gereği Belirtme)” şeklinde beyan bulunmakta olup bu beyan ile taşınmazın devri sınırlandırılmıştır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 13.12.2021 tarih, 26545 yevmiye no. ile “Kullanım amacı: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirket arasında. (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/i Fıkrası Gereği Belirtme)” şeklinde beyan bulunmakta olup bu beyan ile taşınmazın devri sınırlandırılmıştır. Bunun dışında gayrimenkulün devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Anbar ve Hangarma Müştemilatı” niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	2.635.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu 1092 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların yasal evraklarının olmaması sebebi ile taşınmaza arsa değeri takdir edilmiş olup parselin konumlu olduğu bölgede benzer fonksiyonlu arsa stoğunun kısıtlı olması nedeniyle sağlıklı verilere ulaşılamamış olduğundan gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.635.000 TL	İkimilyonaltıyüzotuzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.845.800 TL	İkimilyonsekizyüzkırkbeşbinsekizyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Tapu belgesi müşteriden beklenmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parset:	0/1092
Tasınmaz Kimlik No:	12180075	AT Yüzölçümü(m2):	3102.75
İl/ilçe:	TOKAT/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tokat	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇİFTLİK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜÇİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Gitt/Sayfa No:	12/1091	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ANBAR VE HANGARMA MÜŞTEMLATI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kullanım Amacı: Özelleştirme İdaresi Başkanlığı ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında (Şablon: 4046 Sayılı Özelleştirme Yasasının 2/İ Fıkrası Gereği Belirleme)		Tokat - 13-12-2021 16:55 - 36545	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626722690	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3102.75	3102.75	Satış 13-12-2021 36545	

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2015-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2011-2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2010 - 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Müdür / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
İş Tecrübesi	2020 -...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2010 - 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulunu

Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 05.04.2018

No: 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Tarla

Merkez / Yozgat

2022B154 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Yozgat Merkez’de konumlu olan “**1 Adet Tarla**”nın pazar değerine yönelik **2022B154** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 5.338,43 m² yüz ölçümüne sahip tarladır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	32.000.-TL	Otuzikibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	34.560.-TL	Otuzdörtbinbeşyüzaltmış.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Tuğçe Nur YILDIZ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 411042	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	---	---

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	21
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	23
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	30
Ekler	33

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Esenli Köyü Esenli Köy Mezarlığı Yanı 353 ada 1 parsel Merkez / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Merkez ilçesi, Esenli Köyü, 353 ada 1 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	5.338,43 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: 1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Plan'ında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarla

FİNANSAL GÖSTERGELER

TARLA BİRİM DEĞERİ	6 TL/m ²
--------------------	---------------------

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	32.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	34.560.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022B154 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Merkez ilçesi, Esenli Köyü, 353 ada 1 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No:411042) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Merkez ilçesi, Esenli Köyü, 353 ada 1 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket

Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan / Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

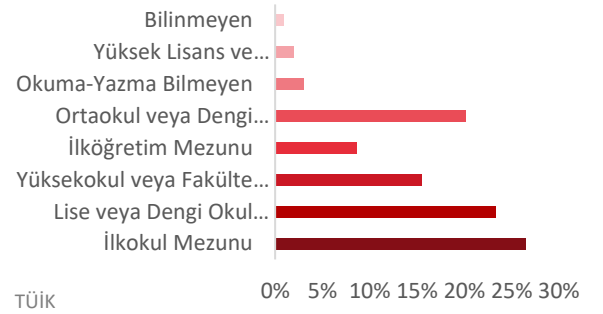
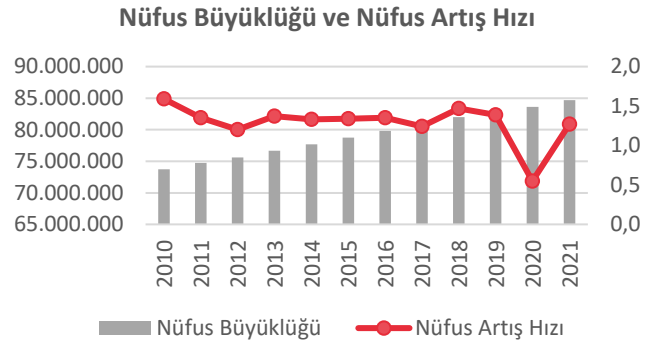
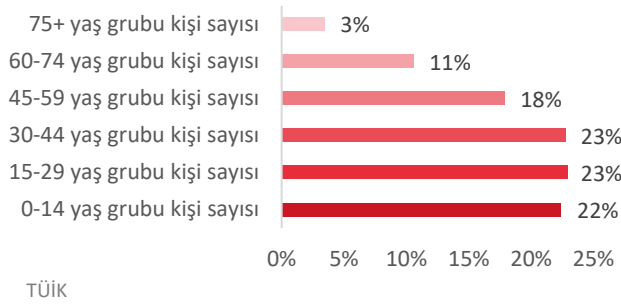
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

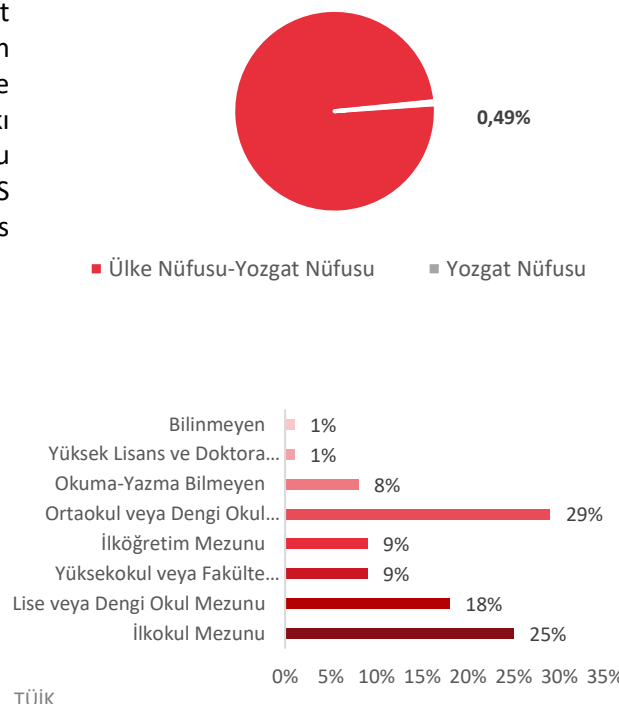
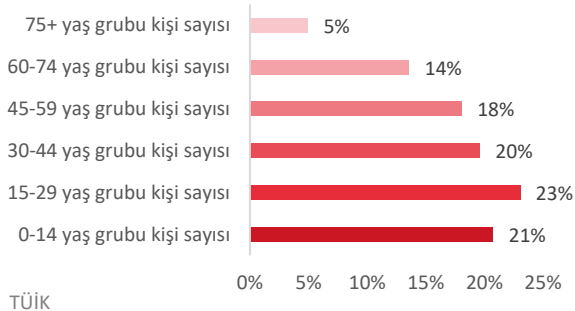
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



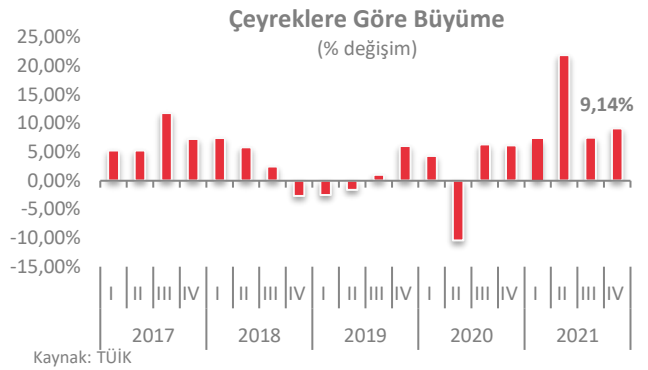
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

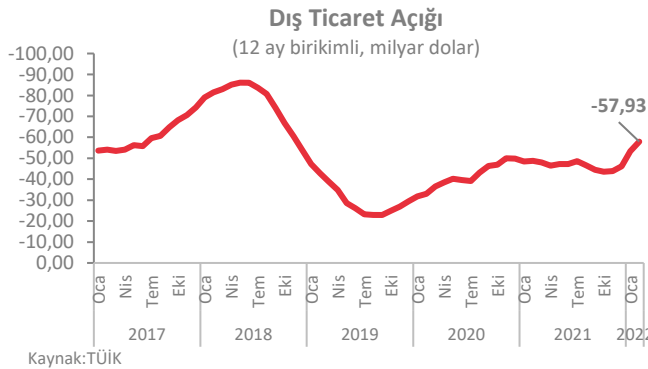


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat
İlçesi	Merkez
Mahallesi	-
Köyü	Esenli Köyü
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	353
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.338,43 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.58 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (04.02.2020 tarih ve 2095 yevmiye no)

Not: 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi ve Tarım Reformu Hakkındaki Kanun (Madde 6):

6. Madde kapsamında konulan bu şerh, toplulaştırma çalışmaları sonucunda malikleri adına tescil edilen arazilerin, bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemeyeceğini (bölünemeyeceğini) ve ifraz işlemlerine konu olamayacağını öngörmektedir. Bu şerhin amacı, toplulaştırma çalışmaları sonucunda malikleri adına tescil edilen arazilerin ifraz edilerek küçük parçalara ayrılmasını engellemektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” beyanı bulunmakta olup bu beyan taşınmazın devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz 04.02.2020 tarih ve 2095 yevmiye no.lu toplulaştırma işlemi ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkul ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ağırlıklı tarım alanları, meralar ve köy yerleşik alanı bulunmaktadır.

Yozgat İl Özel İdaresi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli "Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planı"

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandi: Tarım Alanı



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yozgat İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Yozgat Belediyesi'nde ve Yozgat İl Özel İdaresi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul "Tarla" vasfında olup taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul “Tarla” vasfında olup taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul “Tarla” vasıflı olduğu ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Esenli Köyü Esenli Köy Mezarlığı Yanı 353 ada 1 parsel Merkez / Yozgat

Değerleme konusu taşınmaz, Yozgat il merkezinin güneydoğusunda yer alan Esenli Köyü içerisinde konumlanmaktadır.

Esenli Köyü, Yozgat il merkezinin yaklaşık 45 km güneydoğusunda yer alan 718 kişi nüfusa sahip yerleşim bölgesidir. Esenli köyünün çevresinde Gelingüllü barajı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz ise Esenli Köyü mezarlığının yanında köy merkezinin yaklaşık 2 km doğusunda yer almaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölge Yozgat il merkezine uzak konumdadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım karayolu ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın çevresinde genelde tarım arazileri, boş arsalar, Gelingüllü barajı ve köy mezarlığı bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Esenli Köyü	2,00 km
Yozgat-Boğazlıyan Yolu	10,00 km
Yozgat Merkez	45,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Yozgat ili, Merkez ilçesi, Esenli Köyü, 353 ada 1 no.lu parsel, 5.338,43 m² yüz ölçümüne sahip “Tarla” vasıflı olup tam hisse ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetindedir.

Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya sahip olup geometrik olarak dörtgen şekle sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz kuzey ve doğu cephesinden kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz Gelingüllü barajına yakın konumludur. Ayrıca kuzey cephesinde Esenli Köyü mezarlığı bulunmaktadır. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal mevcut değildir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Konu taşınmaz “tarla” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Konu taşınmaz “tarla” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz “tarla” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz “tarla” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.
- Konu taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli, geometrik olarak çokgendir.
- Konu taşınmaz sulak tarladır.
- Değerleme konusu taşınmaz kadastro yoluna cephelidir.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yanında mezarlık alanı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- -

* TEHDİTLER

- Taşınmazların konumlu olduğu bölge, alıcı kitlesi, merkeze uzaklığı vb. sebeplerden ötürü alıcısı azdır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

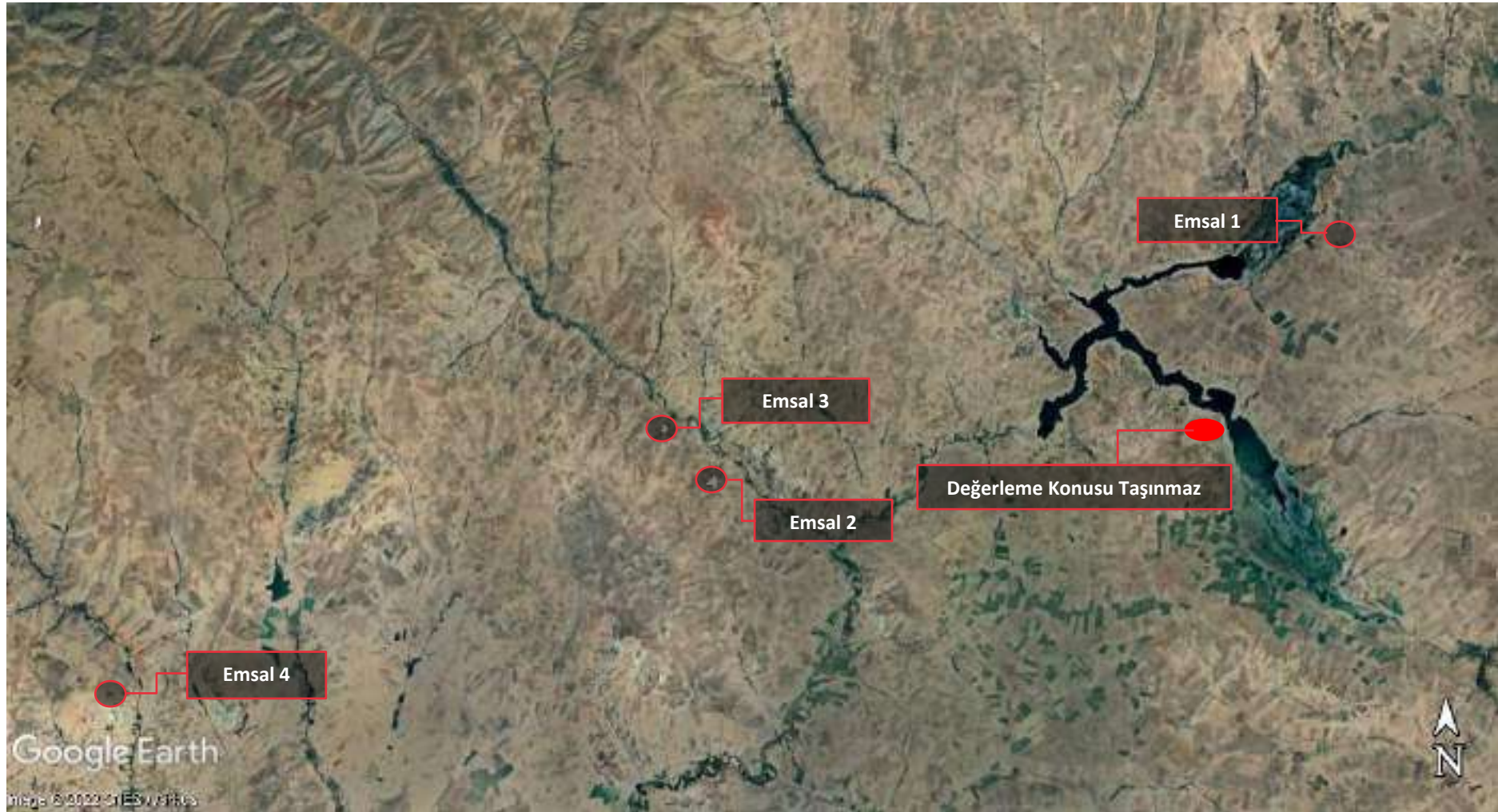
Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Bölge Halkı -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Sorgun ilçesi Kodallı Köyünde konumludur.	Tarla	-	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	5.000	22.000	4	* Benzer konumdadır. * Yüz ölçümü benzerdir. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Merkez ilçesi Osmanpaşa Köyünde 277 ada 88 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	29.197,25	105.000	4	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Yozgat-Boğazlıyan Yolu'na 900 m mesafededir. * Kadastro yoluna cephe değildir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Merkez ilçesi Osmanpaşa Köyünde 148 ada 22 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 haftadır)	10.238,07	60.000	6	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Yozgat-Boğazlıyan Yolu'na 500 m mesafededir. * Kadastro yoluna cephe değildir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Altun Gayrimenkul 0552 053 50 64	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Şefaattli ilçesi Osmanlı Köyü 110 ada 6 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 haftadır)	35.363,51	250.000	7	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Yolu cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı oranı yüksektir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede son zamanlarda alım satımın gerçekleşmediği bilgisine ulaşılmıştır. Bu sebeple emsal olabilecek çevre bölgelerden araştırma yapılmıştır. Yapılan görüşmeler sonucunda tarlaların yüz ölçümü, konumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler dikkate 5-6 TL/m² birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	4,00	4,00	6,00	7,00
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	-10%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-10%	-10%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	20%	15%	25%
	Fiziksel Özellikleri	0%	15%	15%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		6	5	6	6

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

TARLA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
353 ada 1 parsel	5.338,43	6	32.000
TOPLAM DEĞER			32.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Tarla”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul “Tarla” vasfında olup taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz “Tarla” vasıflı olmakla birlikte alınması gereken izin ve belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin mevcut takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Tarla” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	32.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Tarla” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki tarlaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	32.000.-TL	Otuzikibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	34.560.-TL	Otuzdörtbinbeşyüzaltmış.-TL

Tuğçe Nur YILDIZ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 411042

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgesi
2	İmar Durumu
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz:	Ada/Parsel:	353/1
Tasınmaz Kimlik No:	108748743	AT Yüzölçümü(m2):	5338.43
İl/ilçe:	YOZGAT/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yozgat	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENLI Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BEN:	
Ölçü/Sayfa No:	84/8212	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi Tarih-Yerine
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtilme)		Yozgat - 04-02-2020 16:10 - 2095	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıfırı	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebabi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebabi-Tarih-Yerine	Tarih-Yerine
517955496	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5338.43	5338.43	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 04-02-2020 2095	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SagVXOFVxUR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Ek 2: İmar Durumu



Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Tuğçe Nur YILDIZ		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 07.07.1994		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016 Yüksek Lisans Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 – 2022		
İş Tecrübesi	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:411042		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.11.2018

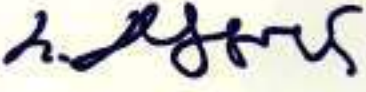
No : 411042

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Tuğçe Nur YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272620 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Satış Binası, Bölge Müdürlüğü Binası, Lojman
ve Depo

Niksar / Tokat

2022REV261 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Niksar'da konumlu olan “Satış Binası, Bölge Müdürlüğü Binası, Lojman ve Depo”nun toplam pazar değerine yönelik **2022REV261** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 2.317,87 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 472 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.575.000 TL	Üçmilyonbeşyüzyetmişbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.218.500 TL	Dörtmilyonikiyüzonsekizbinbeşyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	35
Ekler	38

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	İsmetpaşa Mahallesi Cahit Kuleli Caddesi No:87 Niksar/Tokat			
TAPU KAYDI	Tokat ili, Niksar ilçesi, İsmetpaşa Mahallesi, Tokat Şasesi Mevki, 18 ada, 8 no.lu parsel			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.317,87 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret + Konut Alanı	TAKS: 0,40	KAKS: 1,60	H _{maks} : 4 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret + Konut			
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER				
ANA TAŞINMAZ	Yapı sayısı: 5	Yapım yılı: 1973-1984		
MEVCUT FONKSİYONLAR	Satış Binası, Bölge Müdürlüğü Binası, Lojman ve Depo			
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	472 m² (Yasal durum)		
		502 m² (Mevcut durum)		
FİNANSAL GÖSTERGELER				
ARSA BİRİM DEĞERİ	1.100 TL/m²			
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER				
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı			
RAPOR TARİHİ	27.05.2022			
DEĞER TARİHİ	30.04.2022			
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.575.000.-TL			
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.218.500.-TL			

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REV261 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Tokat ili, Niksar ilçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 18 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Nupel BULUTTEKİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Tokat ili, Niksar ilçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 18 ada, 8 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	09.10.2020	20202B213	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	2.280.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

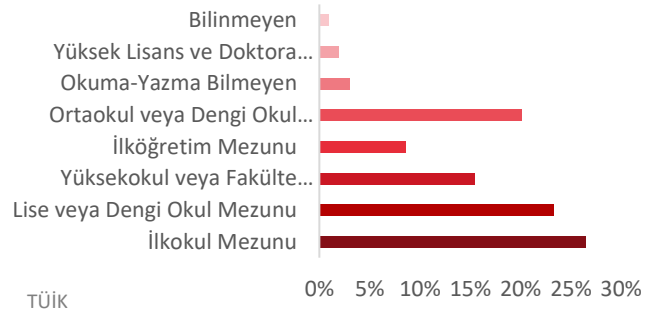
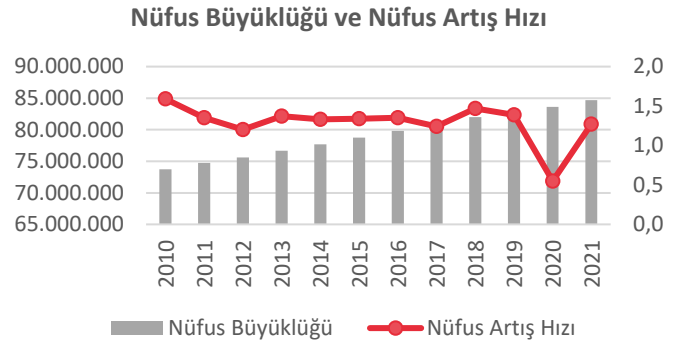
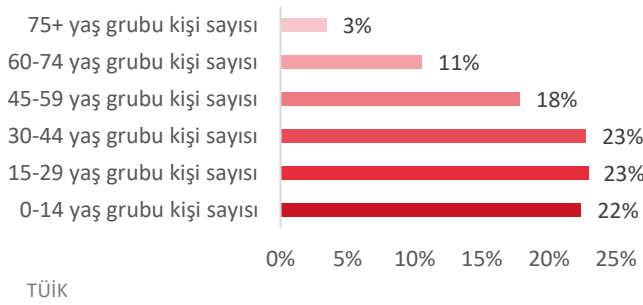
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

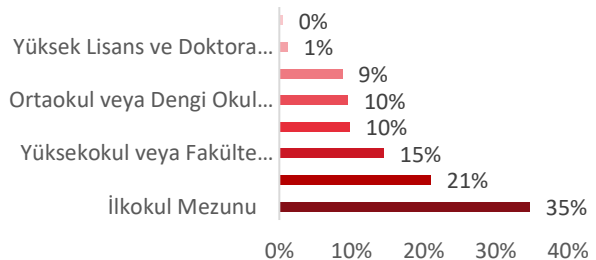
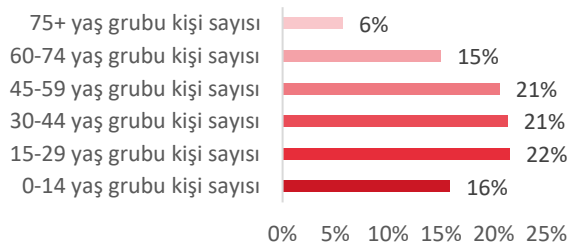
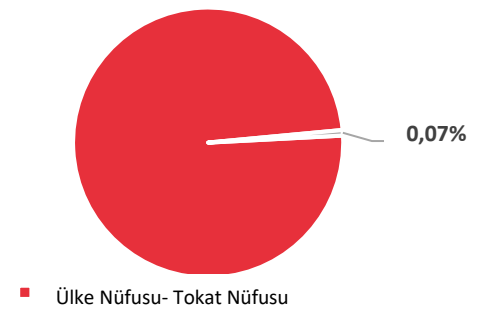
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Tokat

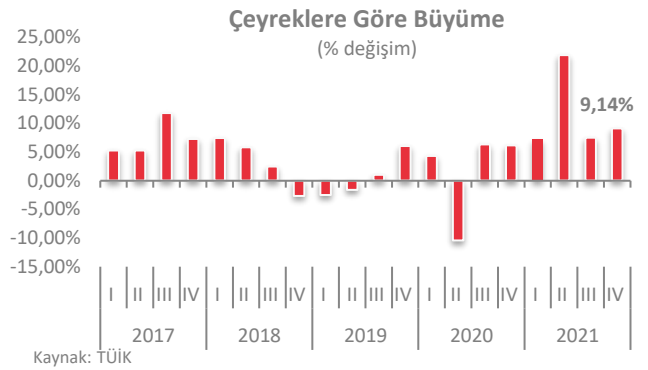
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,07’sinin ikamet ettiği Tokat, 602.567 kişi nüfusa sahiptir. Tokat nüfusu, 2021 yılında yaklaşık %0,74 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,23 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Tokat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

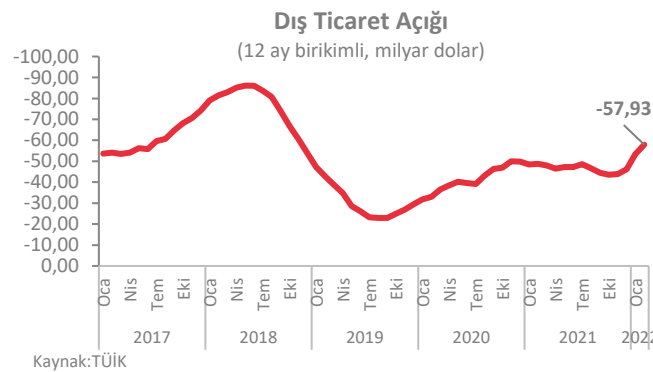


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Tokat
İlçesi	Niksar
Mahallesi	İsmetpaşa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Tokat Şasesi
Ada No	18
Parsel No	8
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bahçeli Kargir Bina
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	2.317,87 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:45 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ek 3. Maddesi* kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden itibaren beş (5) yıl süre ile değiştirilemez. (23.02.2021 tarih ve 2577 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan takyidat kaydının, taşınmazın devredilebilmesine etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	18/8
Taşınmaz Kimlik No:	5/0386/9	AT Yüzölçümü(m2):	2317,87
İl/İlçe:	TOKAT/NIKSAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niksar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSMETPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TOKAT ŞAŞESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/97	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGİR BİNA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN EK 3. MADDESİ KAPSAMINDA HAZIRLANAN İMAR PLANLARI DEVİR TARİHİNDEN İTİBAREN BEŞ (5) YIL SÜRE İLE DEĞİŞTİRİLEMEZ(Şablon: Diğer)		Niksar - 23-02-2021 15:16 - 2577	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
No	No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye	
569756047	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2317,87	2317,87	Satış 23 02 2021 2577	-

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:45 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre taşınmazın mülkiyeti, 23.02.2021 tarih 2577 yevmiye no.lu satış işlemi ile "Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş." lehine tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde, bitişik nizamda konut+ticaret alanları ve bölgede genel olarak 3-4 katlı konut alanları yer almaktadır.

Niksar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "18 Ada 8 No.lu Parsele İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 02.01.2020

Lejandi: Kısmen "Ticaret ve Konut Alanı", kısmen "Park Alanı" ve kısmen "Yol Alanı"

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 1,60
- H_{maks}: 4 kat
- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 3 m'dir.

*** İlgili belediyeden edinilen bilgilere göre konu taşınmazın imar terkleri yapılmamış olup 1.641,69 m² "ticaret ve konut alanı", 500,94 m² "park alanı", 175,24 m² "yol olarak" planlanmıştır.**

Plan Notları

Ticaret ve Konut Alanları

- İş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri ve otel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri ile konut yapılabilir. Bu alanda depolama ve imalat işlevleri yer alamaz.
- Ticaret ve konut alanında, zemin katta konut dışı kullanımlar yer alması durumunda üst kat konut veya ticaret olarak kullanılabilir. Konut kullanımı toplam emsalin %80'ini geçemez.
- Ticaret ve konut alanında, yapılaşma koşulları Bitişik nizam, 4 kat, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m, TAKS=0,40 KAKS=1,60 olarak belirlenmiştir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu parsel, 01.07.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Niksar (Tokat) Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret-Konut Alan, Park Alanı ve Kültürel Tesis Alanı” lejanında kalmakta iken konu parsel ile ilişkin yapılan plan tadilatı sonucunda taşınmaz, 02.01.2020 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “18 Ada 8 No.lu Parsele İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret+Konut Alanı, Park Alanı, Yol Alanı” lejanında kalmakta olup “Ticaret + Konut Alanı” lejanında TAKS: 0,40, KAKS:1,60 yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Niksar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	03.05.1984	-	-	Yeni Yapı	Satış mağazası: 65 m ²
Ruhsatname	03.05.1984	-	65	Yeni yapı	Satış mağazası: 65 m ²
Ruhsatname	17.11.1973	-	200	Yeni yapı	Lojman binası: 100 m ² (2 katlı)
Yapı Kullanma İzni	28.12.1984	-	65	Yeni Yapı	Satış mağazası: 65 m ²

*** Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan 137 m² bölge müdürlüğü binası ve 70 m² depo alanına ilişkin ilgili belediyesinde yasal evrak bulunmamaktadır. Ancak konu yapıların kadastro paftasına işlenmiş olması ve iskan aranmayacak yapı kriterlerine girmesinden dolayı, bu yapılara rapor kapsamında yasal durum değeri takdir edilmiştir. Mevcutta yer alan 30 m² depo alanı ise kadastro paftasına işli olmayıp kadastro paftasında işli olan 49 m² yapı ise mevcut durumda bulunmamaktadır. Söz konusu yapılara bu sebeple yasal durum değeri takdir edilmemiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi değildir. Parsel üzerinde yeni yapı yapılması halinde tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 65 m² kapalı alanlı satış ofisine ait 03.05.1984 tarihli “Mimari Projesi” 03.05.1984 tarihli “Ruhsatname” ve 28.12.1984 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazın üzerindeki 200 m² lojman binasına ait ise 17.11.1973 tarihli “Ruhsatname” belgesi mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerinde yer alan 137 m² bölge müdürlüğü binası, 70 m² depo alanına ilişkin ilgili belediyesinde yasal evrak bulunmamaktadır. Ancak konu yapıların kadastro paftasına işlenmiş olması ve iskan aranmayacak yapı kriterlerine girmesinden dolayı bu yapılara yasal durum değeri verilmiştir. Mevcutta tesiste yer alan 30 m² depo alanı kadastro paftasına işli olmayıp kadastro paftasında işli olan 49 m² yapı ise mevcut durumda bulunmamaktadır. Söz konusu yapılara bu sebeple yasal durum değeri verilmemiştir.

Değerleme konusu parsel brüt parsel olup imar planına göre yaklaşık 1.641,69 m²’lik kısmı “ticaret+konut” alanı, 175,24 m²’lik kısmı “yol alanı” ve 500,94 m²’lik kısmı “park alanı”nda kalmaktadır. Parselin kesintilerinin yapıp tapudaki yüz ölçümünün güncellenmesi gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İsmetpaşa Mahallesi Cahit Kuleli Caddesi No:87 Niksar/Tokat

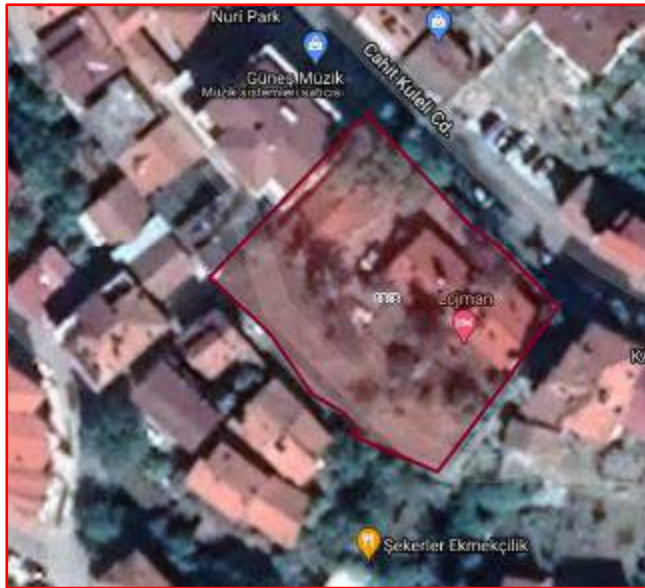
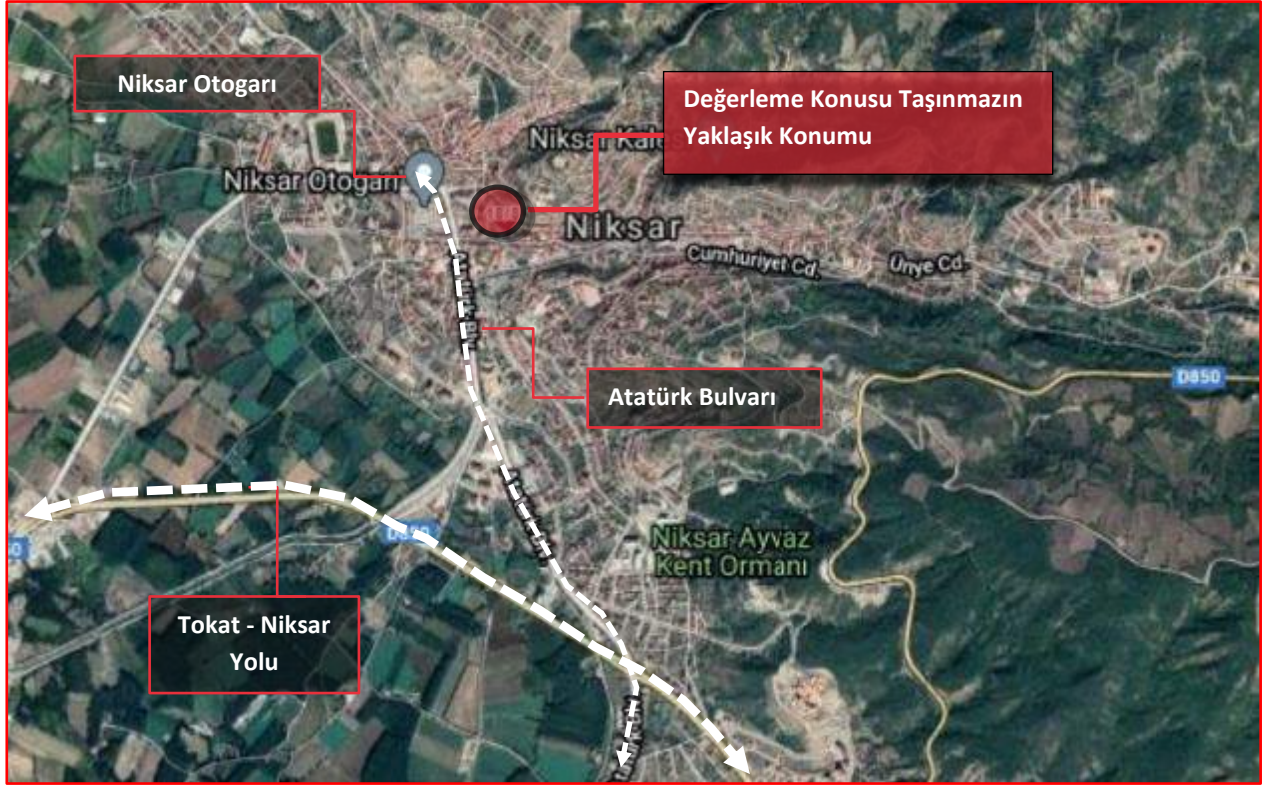
Değerleme konusu taşınmaz, Tokat ili, Niksar ilçesi, İsmetpaşa Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Niksar ilçesi Tokat ilinin batısında yaklaşık 59 km uzaklığında yer almaktadır. Kentsel büyüme, ilçenin batı ve güneybatısına doğru gerçekleşmiş olup bu bölge; büyük oranda ayırık nizam, 4-5 katlı, konut fonksiyonlu, betonarme yapılardan oluşmaktadır. Kuzeydoğu yönünde ise ilçe çeperlerine doğru gidildikçe bu bölgelerde 1-2 katlı ayırık nizam müstakil konut yapıların bulunduğu görülmektedir.

Bölgedeki ticari hareketlilik; ilçe merkezindeki iki ana caddenin kesiştiği kavşak etrafında yoğunlaşmıştır. Ticari hareketlilik bu kavşaktan uzaklaştıkça, kademeli olarak azalmakta ve gelişme konut alanlarına doğru niteliğini kaybetmektedir. Konu taşınmazın bulunduğu İsmetpaşa Mahallesi ise ilçe merkezinde, yüksek yoğunluklu gelişmiş merkezi bir bölgedir.

Taşınmazın cepheli olduğu Cahit Kuleli Caddesi ticari alanlarının yoğunlukta olduğu genellikle 4-5 katlı konut alanlarının yer aldığı bir bölgedir. Taşınmaza yaklaşık 164 m mesafede yer alan Atatürk Bulvarı bölge için önemli bir aks olmakla beraber oldukça yoğundur.

Konu taşınmazın çevresinde, Niksar İlçe Emniyet Müdürlüğü, Niksar Kaymakamlığı Özşenler Halı Mobilya, Ünal Mağazaları yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Atatürk Bulvarı	164 m
Tokat – Niksar Yolu	1,30 km
Tokat İl Merkezi	59 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

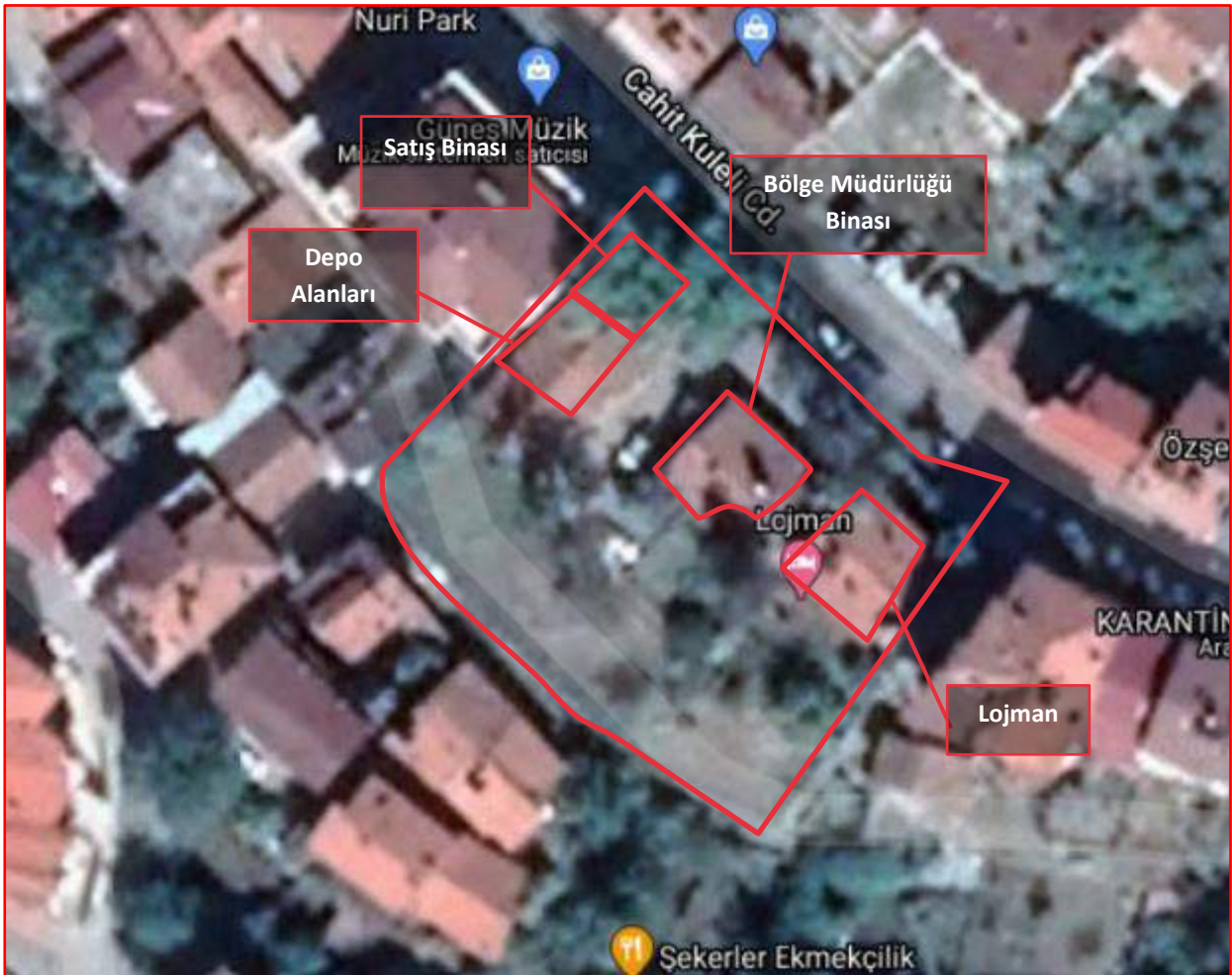
Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; Tokat ili, Niksar ilçesi, İsmetpaşa Mahallesi, 2.317,87 m² yüz ölçümüne sahip 18 ada, 8 no.lu parsel üzerinde yer alan “Bahçeli Kargir Bina” vasıflı, “Kayseri Şeker Fabrikaları A.Ş.” mülkiyetindeki taşınmazdır.

Değerleme konusu parsel Cahit Kuleli Caddesi’ne yaklaşık 50 m cephelidir. Parselin, caddeye cephe olan bölümü topoğrafik olarak düz, diğer bölümü ise kısmen eğimlidir. söz konusu parselin çevresi betonarme duvar üzeri tel çit ile çevrilidir.



Değerleme konusu parsel üzerinde satış binası, bölge müdürlüğü binası, lojman ve depo alanları yer almaktadır. Söz konusu yapılardan satış binası, bölge müdürlüğü binası, lojman ve 70 m²’lik depo alanın kadastro paftasına işli olduğu tespit edilmiştir.

Satış Binası: Söz konusu yapı yasal ve mevcut durumda zemin kattan oluşmakta olup 3 m yüksekliğe sahip 65 m² kapalı alanlı betonarme yapıdır.

Bölge Müdürlüğü Binası: Söz konusu yapı yasal ve mevcut durumda zemin kattan oluşmakta olup 137 m² kapalı alana sahiptir.

Lojman: Söz konusu yapı yasal ve mevcut durumda zemin ve 1 normal kattan oluşmakta olup toplamda 200 m² kapalı alana sahiptir.

Depo Alanları: Söz konusu yapılar bitişik nizamda zemin katlı 30 m² ve 70 m² kapalı alana sahiptir. 30 m² kapalı alan sahip olan depo binası kadastro paftasına işli değildir.

Konu taşınmazın kadastro paftasına işli 49 m² kapalı alanlı yapı yer almakta olup mevcutta bu yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan 295 m² betonarme duvar, 189 m² tel çit harici müteferrik işler kapsamında değerlendirmeye alınmıştır.

BİNA ALANLARI				
Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
18 Ada 8 Parsel	Satış Binası	Zemin Kat	65,00	65,00
		TOPLAM	65,00	65,00
	Bölge Müdürlüğü Binası	Zemin Kat	137,00	137,00
		TOPLAM	137,00	137,00
	Lojman Binası	Zemin kat	100,00	100,00
		1. normal kat	100,00	100,00
		TOPLAM	200,00	200,00
	Depo Alanları (1)	Zemin kat	70,00	70,00
		TOPLAM	70,00	70,00
	Depo Alanları (2)	Zemin Kat	-	30,00
		TOPLAM	-	30,00
	TOPLAM		472,00	502,00

Mahalinde yapılan incelemelere göre söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılar oldukça eski olup mevcut durumda bakımsızdır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam, bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 katlı (zemin kat) (Satış binası, bölge müdürlüğü binası, depo alanı) 2 katlı (zemin ve 1 normal katlı) (Lojman binası)
Bina Toplam İnşaat Alanı	472 m ² (Yasal durum) 502 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	Satış Mağazası: ~38 Lojman: ~47
Dış Cephe	Betonarme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Mevcut değil

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Satış binası, bölge müdürlüğü binası, lojman ve depo
Alanı	472 m ² (Yasal durum) 502 m ² (Mevcut durum)
Zemin	Seramik, granit (Ortak alanlar) Laminat parke (Lojman iç alanlar)
Duvar	Boya
Tavan	Boya
Aydınlatma	Floresan

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 65 m² kapalı alanlı satış ofisine ait 03.05.1984 tarihli “Mimari Projesi” 03.05.1984 tarihli “Ruhsatname” ve 28.12.1984 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazın üzerindeki 200 m² lojman binasına ait ise 17.11.1973 tarihli “Ruhsatname” belgesi mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerinde yer alan 137 m² bölge müdürlüğü binası, 70 m² depo alanına ilişkin ilgili belediyesinde yasal evrak bulunmamaktadır. Ancak konu yapıların kadastro paftasına işlenmiş olması ve iskan aranmayacak yapı kriterlerine girmesinden dolayı söz konusu yapılara yasal durum değeri verilmiştir. Mevcutta yer alan 30 m² depo alanı kadastro paftasına işli olmayıp kadastro paftasında işli olan 49 m² yapı ise mevcut durumda bulunmamaktadır. Söz konusu yapılara bu sebeple yasal durum değeri verilmemiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan yapı ruhsatı alınmış yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu parsel Cahit Kuleli Caddesi'ne yaklaşık 50 m cephelidir.
- Konu taşınmaz merkezi konumda yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa stoğu oldukça az sayıdadır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan satış binasına ait yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Konu parsel üzerinde yer alan söz konusu yapılardan satış binası, bölge müdürlüğü binası, lojman ve 70 m²'lik depo alanın kadastral paftasına işli olduğu tespit edilmiştir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parsel brüt parsel olup imar planına göre yaklaşık 1.641,69 m²'lik kısmı "ticaret+konut" alanı, 175,24 m²'lik kısmı "yol alanı" ve 500,94 m²'lik kısmı "park alanı" lejandında kalmaktadır. Parselin kesintilerinin yapıp tapudaki yüz ölçümünün güncellenmesi gerekmektedir.
- Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılar oldukça eski olup mevcut durumda bakımsızdır.
- Parsel üzerinde yer alan lojman binası imar planına göre terk edilecek olan park alanında kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz merkezi bir yerde konumlu olup ticari faaliyetlerinin artması bölgenin gelişimine katkı sağlamaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmayı beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın arsası için satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede emlak ofisleri ve bölgeye hâkim kişilerle yapılan görüşmelerde parsel üzerindeki yapılara benzer nitelikteki gayrimenkullerin kiralamaya konu olmaması sebebiyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Taşınmazın üzerinde yer alan satış binası, bölge müdürlüğü, lojman ve deponun sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte gayrimenkuller olmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”** ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	İshak Koçer 0 (538) 746 78 11	Fatih Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Konut Alanı E: 0,90 TAKS: 0,30 Hmaks: 3 kat	250	300.000	1.200	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla dezavantajı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Muzaffer Özbölük 0 (543) 394 53 52	Kültür Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Konut Alanı E: 0,90 TAKS: 0,30 Hmaks: 3 kat	208	290.000	1.394	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla dezavantajı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Furkan Polat 0 (535) 323 39 06	Bahçelievler Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Konut Alanı E: 0,90 TAKS: 0,30 Hmaks: 3 kat	438	485.000	1.107	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla dezavantajı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Bilgin Emlak 0 (542) 214 26 73	İsmet Paşa Mahallesi'nde konumlu,	Satılık	Ticaret Alanı E: 0,60 Hmaks: 7,50 m	4.508	3.499.000	776	* Değerlemeye konu taşınmaza kıyasla dezavantajı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça büyüktür. * Yapılaşma koşulları taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bu bölgelerde arsaların genelde kat karşılığı satılabileceği öğrenilmiştir. Konu taşınmaz ile benzer imar durumuna sahip arsalarla ilişkin yapılan emsal araştırmaları sonucu arsaların yapılaşma şartları, yola cepheli olup olmama durumu, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri ve terkleri yapılmış net parseller olup maolmaları gibi durumları dikkate alınarak söz konusu taşınmazın net parsel alanı üzerinden birim satış değerinin 1.400-1.500.TL/ m² brüt parsel alanı üzerinden birim satış değerinin ise 1.000-1.150.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir

Emsal Krokisi-Arsa



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım - Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.200	1.394	1.107	776
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	15%	25%	25%
	Yapılaşma Hakkı	25%	25%	25%	30%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-18%	18%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.482	1.589	1.389	1.276

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
18 Ada 8 Parsel	2.317,87	1.100	2.550.000
TOPLAM DEĞERİ			2.550.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Balıkesir	Fabrika	2021	7.000 m ²	2.000 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Edirne	Fabrika	2021	15.000 m ²	2.700 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Tuzla	Fabrika	2020	5.000 m ²	2.250 TL/m ²
4	Yüklenici Firma	Çayırova	Depo	2021	19.800 m ²	2.200 TL/m ²

Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir. Geçmiş yıllara ilişkin veriler TÜİK inşaat maliyet endeksi dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Satış Binası	65,00	3.500	38%	141.050
Bölge Müdürlüğü Binası	137,00	3.500	47%	254.135
Lojman Binası	200,00	3.500	47%	371.000
Depo Alanı (1)	70,00	2.700	47%	100.170
TOPLAM DEĞERİ				866.355

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Betonarme duvar	295,00	450	132.750
Tel çit	189,00	150	28.350
TOPLAM DEĞERİ			161.100

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	2.550.000 TL
Bina Değeri	866.355 TL
Harici Müteferrik İşler	161.100 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	3.577.455 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	3.575.000 TL

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut+Ticaret**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 65 m² kapalı alanlı satış ofisine ait 03.05.1984 tarihli “Mimarî Projesi” 03.05.1984 tarihli “Ruhsatname” ve 28.12.1984 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazın üzerindeki 200 m² lojman binasına ait ise 17.11.1973 tarihli “Ruhsatname” belgesi mevcuttur. Değerleme konusu parselin üzerinde yer alan 137 m² bölge müdürlüğü binası, 70 m² depo alanına ilişkin ilgili belediyesinde yasal evrak bulunmamaktadır. Ancak konu yapıların kadastro paftasına işlenmiş olması ve iskan aranmayacak yapı kriterlerine girmesinden dolayı söz konusu yapılara yasal durum değeri verilmiştir. Mevcutta yer alan 30 m² depo alanı kadastro paftasına işli olmayıp kadastro paftasında işli olan 49 m² yapı ise mevcut durumda bulunmamaktadır. Söz konusu yapılara bu sebeple yasal durum değeri verilmemiştir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 23.02.2021 tarih 2577 yevmiye no.lu “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden itibaren beş (5) yıl süre ile değiştirilemez” beyanı yer almaktadır. Bunun dışında taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamakta olup mevcut takyidat bilgileri taşınmazın devrini veya değerini etkilememektedir.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 23.02.2021 tarih 2577 yevmiye no.lu “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun ek 3. Maddesi kapsamında hazırlanan imar planları devir tarihinden itibaren beş (5) yıl süre ile değiştirilemez” beyanı yer almakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Bahçeli Kargir Bina” niteliğinde olup üzerinde satış binası, bölge müdürlüğü binası, lojman ve depo yer almakta olup daha sonra proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	3.575.000

Maliyet yaklaşımında parselin üzerinde konumlu olduğu arsa, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Arsa üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılardaki yıpranmalar da dikkate alınarak yapılar için değer takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede emlak ofisleri ve bölgeye hâkim kişilerle yapılan görüşmelerde parsel üzerindeki satış binasının benzer gayrimenkullerin kiralamaya konu olmaması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olması ve verilerine ulaşılabilir olması nedeniyle maliyet yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.575.000 TL	Üçmilyonbeşyüzyetmişbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.218.500 TL	Dörtmilyonikiyüzonsekizbinbeşyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel BULUTTEKİN

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Kullanma İzin Belgesi-Ruhsatname
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Tapu belgesi müşteriden beklenmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	18/8
Taşınmaz Kimlik No:	57038679	AI Yüzölçümü(m2):	2317.87
İl/İlçe:	İOKA1/NIKSAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Niksar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İSMETPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	TOKAT ŞASESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/97	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR BINA

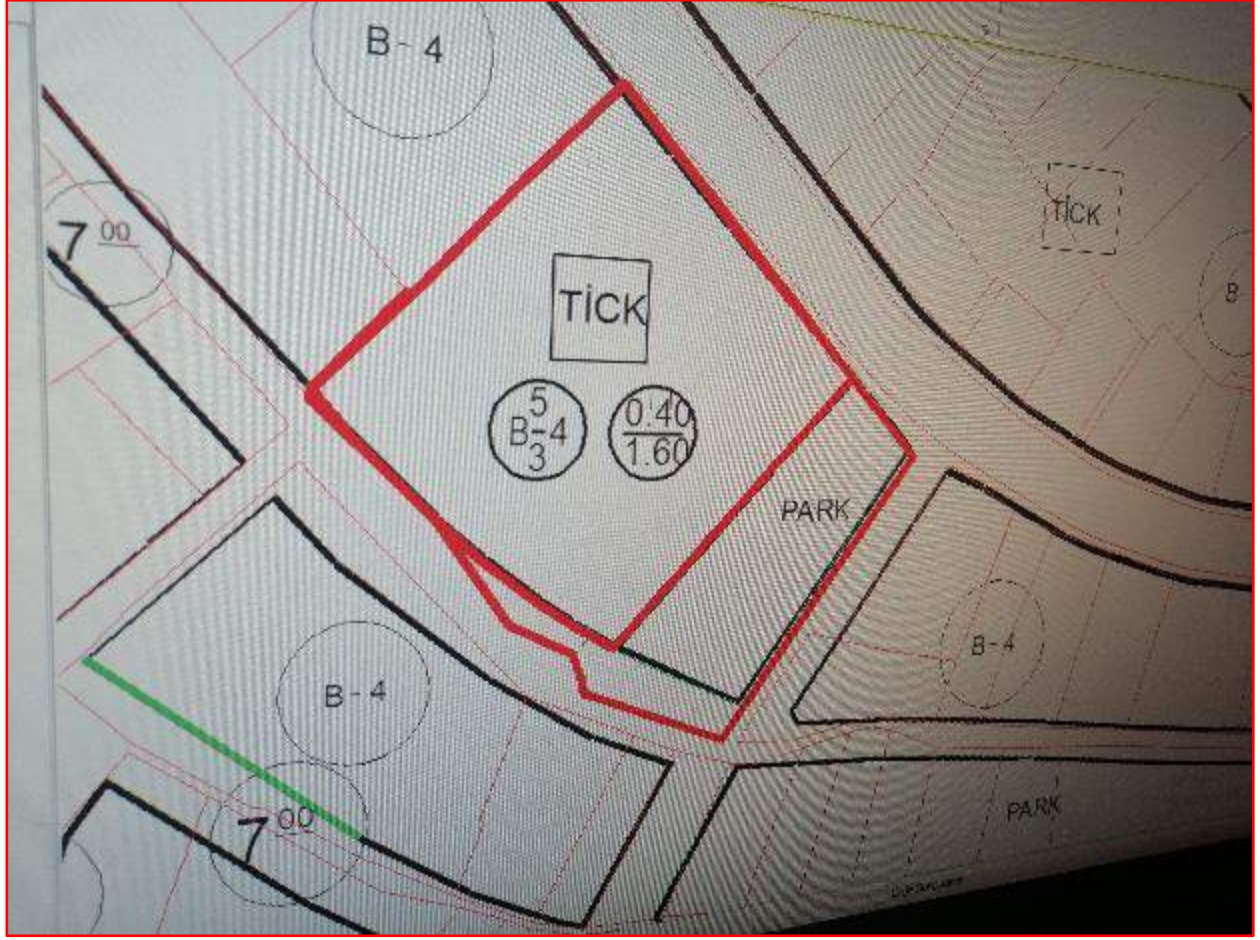
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih Yevmiye
Beyan	3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN EK 3. MADDESİ KAPSAMINDA HAZIRLANAN İMAR PLANLARI DEVİR TARİHİNDEN İTİBAREN BEŞ (5) YIL SÜRE İLE DEĞİŞTİRİLEMEZ (Şablon: Diğer)		Niksar - 23-02-2021 15:16 2577	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
569756047	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	2317.87	2317.87	Satış 23-02-2021 2577	

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Yapı Kullanıma İzin Belgesi-Ruhsatname

İlçe		İnşaat Ruhsatnamesi		Sahife No. 1 / 1	
Belediyesi				Dosya No.	
BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi)					
Semti	.....				
Mahallesi	.....				
Sokağı	.....				
Varsa bina numarası	.....				
Pafta numarası	.....				
Ada numarası	.....				
Parsel numarası	.....				
İmar durumu No. sı	.....				
BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fennî sorumlusu					
A. Yapı sahibi :					
Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi :					
Resmî daire veya kuruluşun ismi :					
Yapı kooperatifi ise, unvanı :					
Diğer şirket veya kurum ismi unvanı :					
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise:					
Adı, soyadı ve adresi :					
B. Yapı sorumlusu :					
Adı ve soyadı :					
Adresi :					
Unvanı :					
BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı					
1- Yeni yapı için verilmiştir. ☒					
2- Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☐					
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)					
3- Tadilat için verilmiştir. ☐					
4- Tamirat için verilmiştir. ☐					
5- Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐					
NOT : 1) İlgili ☐ içine [x] koyarak cevaplandırınız.					
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm VI C/2 ye cevap veriniz.					
BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :					
Kullanma amacı	Yüzölç. [M ²]	Kullanma amacı	Yüzölç. [M ²]	KOD	
1. Ev		8. Sinema tiyatrosu			
2. Apartman		9. Otel, motel			
3. Dükkan, mağaza		10. Lokanta, restoran			
4. Pasaj (içindeki dükkan sayısı)		11. Fabrika			
5. İşhanı (içindeki işyeri sayısı)		12. Atölye			
6. Depo, ardiye		13. İmalathane			
7. Garaj, hangar		14. Hastahane			
8 ve 7'ci maddelerdeki yerlere ait binaların gösterilecek, özel yapılar (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar bu binaların maddelerinde belirtilmektedir.)		15. Okul			
		16. Cami			
		17. Resmî daire			
		(İsmi :			
		18.			
		19.			
		20.			
		TOPLAM			
NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için [Apt. ve altında dükkanlar gibi] yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.					
2) Yüzölçümlerini tamamı olarak alınız, bölümleri göstermeyiniz					
BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*) :					
Taşıyıcı Sistem					
a) İskelet ☒					
İskeletin cinsi :					
1. Çelik ☐					
2. Betonarme ☒					
3. Ahşap ☐					
4. Diğer ☐					
İskeletin dolgu maddesi cinsi :					
1. Suç, çelik levha ☐					
2. Beton blok ☐					
3. Briket ☐					
4. Tuğla ☒					
5. Ahşap ☐					
6. Taş ☐					
7. Kerpiç ☐					
8. Diğer ☐					
b) Yığma ☐					
Yığmanın cinsi :					
1. Biriket ☐					
2. Tuğla ☐					
3. Taş ☐					
4. Kerpiç ☐					
5. Diğer ☐					
NOT					
İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri koruyak kullanılacak ise, miktar itibarıyla (sala kullanılmak olana karşısındaki) içine [X] konunuz.					
[*] İlgili ☐ içine [X] koyarak cevaplandırınız.					
BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :					
a. Yapının kat sayısı (*) :					
Toplam kat sayısı :					
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı :					
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı :					
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*) :					
Yüksekliği :					
c. Yapının maliyeti (**) :					
1. Yapının özelliklerine ve mahalli rayınc göre bir [M ²] sinin takribî maliyeti fiyatı ?					
T. L.					
2. Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? [Arza, kıymeti hariç]					
T. L.					
[*] Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.					
[**] Kuruşları dikkate alınmayınız.					
BÖLÜM VII - Belediye geliri ve giderleri açıklama					
Gelirin Mahiyeti	Lira	Kr.			
Harc					
Ceza					
Toplam					
Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı için ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve tescimleme harcı, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre /19... tarih ve sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alınız imzası alınmıştır.					

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi)		BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fennî sorumlusu	
Semti	.....	A. Yapı sahibi :	KOD
Mahallesi	.....	Özel kişi ise, Adı Soyadı ve adresi :	
Sokağı	.....	Resmî daire veya kuruluşun ismi :	
Varsa hîna numarası :	.....	Yapı kooperatifi ise, unvanı :	
Pafta numarası :	.....	Diğer şirket veya kurum ise unvanı :	
Ada numarası :	.....	Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise,	
Parcel numarası :	.....	Adı, soyadı ve adresi :	
İmar durumu No. sı :	.....	B. Yapı so-	
		rumluğun-	Adı ve soyadı:
		adının	Adresi :
			Unvanı :

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı		BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi [*]	
1- Yeni yapı için verilmiştir.	☒	KOD	
2- Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir.	☐	Yapıyıcı Sistem	
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)		a) İskelet	b) Yığma
3- Tadilat için verilmiştir.	☐	İskeletin cinsi :	Yığmanın cinsi :
4- Tamirat için verilmiştir.	☐	1. Çelik	1. Biriket
5- Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐	2. Betonarme	2. Tağla
		3. Ahşap	3. Taş
		4. Diğer	4. Kerpiç
			5. Diğer
		İskeletin dolgu maddesi cinsi :	NOT
		1. Sac, çelik levha	İskelet ve yığma yapılarda
		2. Beton blok	inşaat malzemeleri karışık
		3. Briket	kullanılacak ise, miktar
		4. Tağla	ilâhiyle fazla kullanılacak
		5. Ahşap	olanın karşısındaki
		6. Taş	işine [X] koyunuz.
		7. Kerpiç	
		8. Diğer	

NOT : 1) İlgili ☐ işine [X] koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü			
Kullanma amacı	Yüzölçü [M ²]	Kullanma amacı	Yüzölçü [M ²]
1. Ev	100	8. Sinema tiyatrosu	
2. Daire sayısı		9. Otél, motel	
3. Apartman		10. Lokanta, gürhane	
4. Daire sayısı		11. Fabrika	
5. Daire sayısı		12. Atölye	
6. Daire sayısı		13. İmalâtخانه	
7. Daire sayısı		14. Hastahane	
8. Daire sayısı		15. Okul	
9. Daire sayısı		16. Câmî	
10. Daire sayısı		17. Resmî daire	
11. Daire sayısı		[İsmi :	
12. Daire sayısı		18.	
13. Daire sayısı		19.	
14. Daire sayısı		20.	
15. Daire sayısı		TOPLAM	200

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında daireler gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tamsayı olarak alınız, kısımları göstermeyiniz

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti		BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama	
a. Yapının kat sayısı[*]		Gelirin Mahiyeti	Lira Kr.
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı		Harc	33
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı		Ceza	
b. Yapının yüksekliği (Metre) [*]		Toplam	33
c. Yapının maliyeti [**]			
1. Yapının özelliğine ve mahallî rayice göre bir [M ²] alanın takribî maliyet fiyatı ?	T.L.		
2. Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Ara kıymeti hariç)	280.000 T.L.		

[*] Kat sayısı ve yüksekliği ☐ işine yazınız.
[**] Kurşunları dikkate almayınız.

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fennî şartları yazılı için ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetim harcı, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre /19 tarih ve sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası : Rubastanmeyi doldüren memurun imzası : Muhasabecinin imzası : Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası :

[illegible]

Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2015-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2011-2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2010 - 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Müdür / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
İş Tecrübesi	2020 -...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2010 - 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulunu

Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 05.04.2018

No: 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simgе SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

6 Adet Tarla

Boğazlıyan / Yozgat

2022REVB151 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan **"6 Adet Tarla"**nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVB151** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 39.440,08 m² yüz ölçümüne sahip tarlalardır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	372.000.-TL	Üçyüzyetmişikibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	401.760.-TL	Dörtüzyüzbirbinyediyüzaltmış.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 5.240.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Tuğçe Nur YILDIZ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 411042	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	---	---

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	19
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	39

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet, Hisseli
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Güveçli Köyü Boğazlıyan-Çandır Yolu 10. km, 114 ada 277, 279, 281, 283 parseller, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel Boğazlıyan / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Güveçli Köyü, Köyyamacı Mevki 114 ada 277 parsel, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel, Köybucağı Mevki, 114 ada 279, 281 ve 283 parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	1.086,76 m ² (114 ada 277 parsel) 3.455,02 m ² (114 ada 279 parsel) 587,36 m ² (114 ada 281 parsel) 618,88 m ² (114 ada 283 parsel) 7.511,22 m ² (197 ada 2 parsel) 26.180,84 m ² (198 ada 14 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: 1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarla

FİNANSAL GÖSTERGELER

TARLA BİRİM DEĞERİ	8-16 TL/m ²
--------------------	------------------------

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022

PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	372.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	401.760.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB151 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Güveçli Köyü, Köyyamacı Mevki 114 ada 277 parsel, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel, Köybucağı Mevki, 114 ada 279, 281 ve 283 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No:411042) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Güveçli Köyü, Köyyamacı Mevki 114 ada 277 parsel, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel, Köybucağı Mevki, 114 ada 279, 281 ve 283 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir. Ayrıca konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. Km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

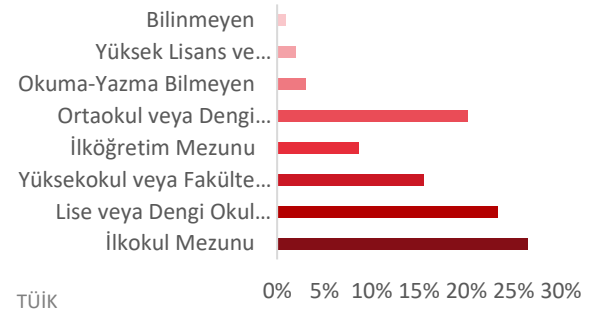
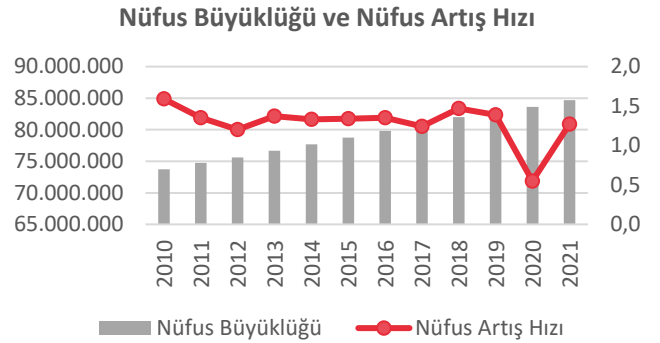
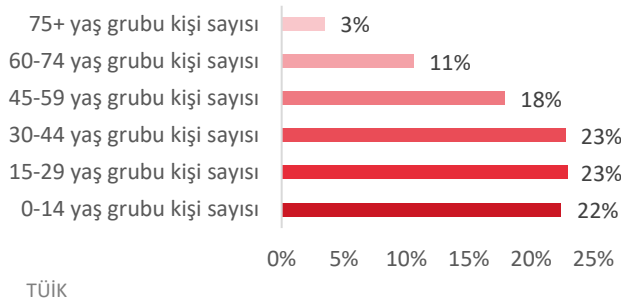
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

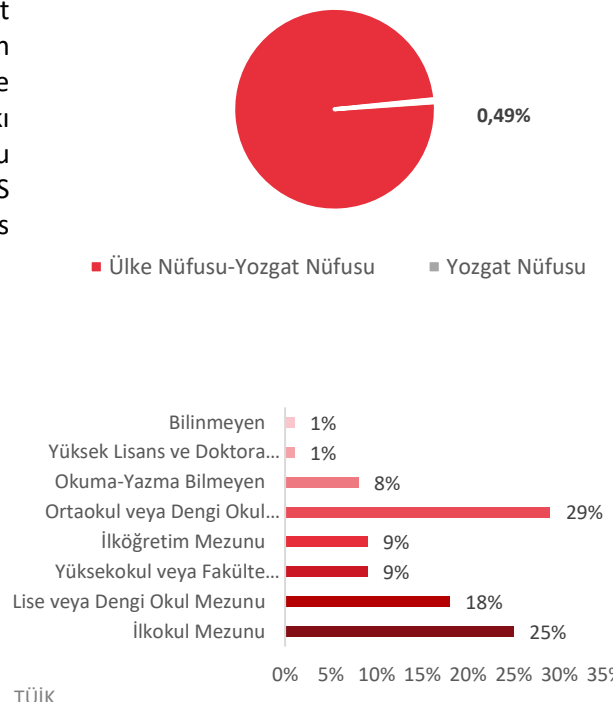
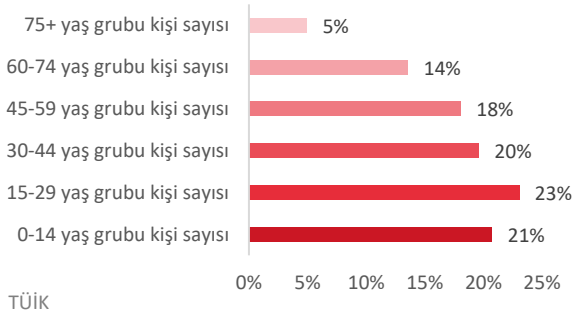
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



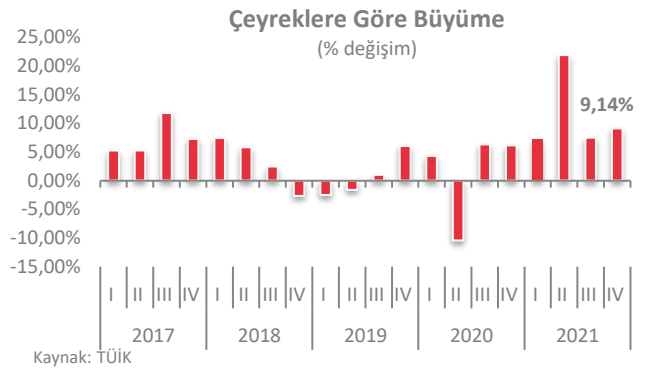
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

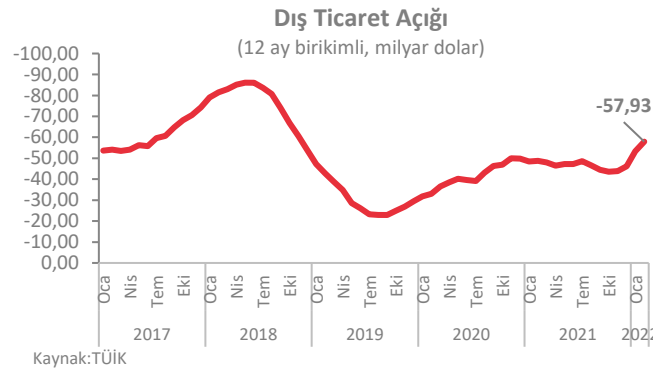


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat			
İlçesi	Boğazlıyan			
Mahallesi	-			
Köyü	Güveçli			
Sokağı	-			
Mevki	Köyyamacı	Köybucağı	Köybucağı	Köybucağı
Ada No	114			
Parsel No	277	279	281	283
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	1.086,76 m ²	3.455,02 m ²	587,36 m ²	618,88 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam			

İli	Yozgat			
İlçesi	Boğazlıyan			
Mahallesi	-			
Köyü	Güveçli			
Sokağı	-			
Mevki	Köyyamacı			
Ada No	197		198	
Parsel No	2		14	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Sulu Tarla			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.511,22 m ²		26.180,84 m ²	
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 284791/751122		Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 65891/2618084	
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 232621/751122		Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 319722/2618084	
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 233710/751122		Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 519086/2618084	
			Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 216882/2618084	
			Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 258552/2618084	
			Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 977419/2618084	
			Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 260532/2618084	

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.55 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

114 ada 277, 279, 281 ve 283 parseller;

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (Malik/Lehtar: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü) (22.02.2021 tarih ve 1682 yevmiye no)
- 5403/5578 Sayılı Yasa gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Malik/Lehtar: Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü) (10.05.2018 tarih ve 2641 yevmiye no)
- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (Malik/Lehtar: Karayolları Genel Müdürlüğü) (28.10.2016 tarih ve 4797 yevmiye no)

114 ada 277 parsel;

Şerhler Hanesinde;

- B. İ'nin serbest dereceden istifade eder. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

114 ada 279 parsel;

- C. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

114 ada 281 parsel;

- B. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (15.09.2010 tarih ve 5317 yevmiye no)
- D. İ'nin serbest dereceden istifade eder. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

114 ada 283 parsel;

- C. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)
- B. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (15.09.2010 tarih ve 5317 yevmiye no)

197 ada 2 parsel;

- C. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)
- B. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (15.09.2010 tarih ve 5317 yevmiye no)
- D. İ'nin serbest dereceden istifade eder. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

198 ada 14 parsel;

- C. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)
- B. İ'nin serbest dereceden istifade eder. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)
- B. İ'nin serbest dereceden istifade kaydı vardır. (15.09.2010 tarih ve 5317 yevmiye no)

Not: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Madde 7): Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüz ölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10'uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair

mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

*** 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi ve Tarım Reformu Hakkındaki Kanun (Madde 13):** Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanı kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescil sonuçlandırılincaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılmadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün teklifi ve Tarım ve Köyşleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir. Kısıtlama süresi içerisinde arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin müracaatları halinde, uygulayıcı kuruluş bu kişilere ait tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri, altmış gün içinde bu Kanun hükümlerine göre kamulaştırır veya yönetmelikle tespit edilecek esaslar dahilinde bunların başkalarına satışına izin verir.

**** 5403/5578 Sayılı Yasa:** Köy tüzel kişiliği, belediyeler, kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya kamu kuruluşlarının, hizmet konuları ile ilgili özel arazi toplulaştırması ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak istemeleri durumunda, Bakanlığa gerekçeleri ile başvurarak toplulaştırma isteklerini bildirirler.

* Serbest dereceden yararlanma hakkı, ipotek derecesinin bir üst sıranın boşalması halinde, boşalan sıraya yükselmesini sağlayan haktır. Bu hakkın ipotek resmi senedinde verilmiş olması gerekir. Aksi takdirde, bir üst sıranın boşalması halinde, ipotek dereceniz otomatik olarak bir üst sıraya yükselmez. Sonuç olarak serbest dereceden istifade eder kaydı ipoteğe bir üst derecedeki ipoteğin fekki durumunda derece yükselme imkanı tanımaktadır.

** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından kamulaştırma işlemlerinin yürütüldüğü, konu taşınmazların kamulaştırma işleminin beklemede olduğu ve devir işleminin yapılması gerektiği bilgisi edinilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.”, “5403/5578 Sayılı Yasa gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.” ve “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme.” beyanları bulunmakta olup ayrıca tüm taşınmazlar üzerinde “Serbest dereceden istifade eder.” şerhi mevcuttur. “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” beyanı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” Ve “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme.” beyanları bulunmakta taşınmazların değerine etkisi bulunmaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel no.lu taşınmazlar 17.06.2021 tarih ve 5715 yevmiye no.lu toplulaştırma işlemi ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve

ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ağırlıklı tarım alanları, meralar ve köy yerleşik alanı bulunmaktadır.

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli “Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planı”

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandi: Tarım Alanı



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Boğazlıyan Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller “Tarla” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapılar için herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Taşınmazlar “Tarla” vasıflı olup üzerindeki yapılar için gerekli izin ve belgeler alındıktan sonra cins tashihi yapılması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşivinde yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Güveçli Köyü Boğazlıyan-Çandır Yolu 10. km, 114 ada 277, 279, 281, 283 parseller, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel Boğazlıyan / Yozgat

Taşınmazların üzerinde şeker pancarı toplama alanı, kantar binası ve çiftçi dinlenme binası bulunmakta olup Boğazlıyan-Çandır Yolu üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu, Boğazlıyan-Çandır Yolu üzerinde ticari anlamda bir gelişme bulunmamakta olup taşınmazların ve yakın bölgenin tamamını tarım alanları oluşturmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Çalapverdi Mahallesi ve Güveçli Köyü yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Güveçli Köyü	1,00 km
Boğazlıyan İlçe Merkezi	13,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Güveçli Köyü, Köyyamacı mevki 114 ada 277 parsel, Köybucağı mevki, 114 ada 279, 281 ve 283 parseller, Köyyamacı mevki, 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 no.lu parsellerdir.

Söz konusu taşınmazlar birlikte kullanılmakta olup 198 ada, 14 parsel üzerinde 100 m² kantar binası ve 50 m² çiftçi dinlenme alanı bulunmakta iken diğer parseller boş durumdadır. Ayrıca konu taşınmazların üzerinde yaklaşık 200 m² taş duvar ve 30.000 m² kesme taş bulunmaktadır.

Konu taşınmazlardan 114 ada 277 parselin Boğazlıyan-Çandır Yolu'na 55 m; 114 ada 279 parselin 215 m; 114 ada 281 parselin 35 m ve 114 ada 283 parselin 40 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parselin mevcut yolu bulunmamaktadır. Konu taşınmazların sınırlarını belirleyici herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Gayrimenkuller bölge anlamında tarım alanları içerisinde kalmasına rağmen taşınmazların mevcutta üzerinde yer alan kesme taş bulunmasından dolayı verimli toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.

Taşınmazlar topoğrafik olarak hafif eğimli yapıya sahip olup geometrik olarak 197 ada 4 parsel çokgen bir yapıya, diğer parseller ise dikdörtgen şekle sahiptir.



BİNA ALANLARI

Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Mevcut Alan (m ²)
198 Ada 14 Parsel	Kantar Binası	Zemin Kat	100,00
	Çiftçi Dinlenme Binası	Zemin Kat	50,00
TOPLAM			150,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat ADEDİ	1 Katlı (Zemin kat) (Kantar binası ve çiftçi dinlenme binası)
Bina Toplam İnşaat Alanı	100 m ² (Kantar binası)) 50 m ² (Çiftçi dinlenme binası)
Yaşı	-
Dış Cephe	Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Soba
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların üzerinde yer alan yapıların içerisine girilememiş olup taşınmazların iç mekan özellikleri belirlenememiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” ve “Sulu Tarla” vasfında olup üzerinde ruhsat gerektiren kantar ve çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Konu yapılar kadastro paftasına işli değildir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası bulunmakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlardan 114 ada 277 parselin Boğazlıyan-Çandır Yolu'na 55 m; 114 ada 279 parselin 215 m; 114 ada 281 parselin 35 m ve 114 ada 283 parselin 40 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Boğazlıyan-Çandır ilçeleri arasındaki yol üzerinde bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazlardan 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parselin mevcut yolu bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, "3083 Sayılı Yasanın 13. maddesi gereğince kısıtlıdır." beyanı bulunmakta olup bu beyan taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 198 ada, 14 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan 100 m² kantar binası ve 50 m² çiftçi dinlenme alanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 114 ada 281 ve 283 no.lu parsellerin çok küçük yüz ölçümü nedeniyle elverişli kullanılamayacağı değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkuller bölge anlamında tarım alanları içerisinde kalmasına rağmen taşınmazların mevcutta üzerinde yer alan kesme taş bulunmasından dolayı verimli toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.
- Taşınmazlardan 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu parsellerin üzerinde kamulaştırma kararı bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge, alıcı kitlesi, merkeze uzaklığı vb. sebeplerden ötürü alıcısı azdır.

✓ FIRSATLAR

-

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Boğazlıyan Belediyesi 0354 645 2000	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallede konumludur.	Tarla	-	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	10.000	100.000	10	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.
2	Kılıçbey Gayrimenkul 0555 110 98 12	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Kemaliye Mahallesi 358 ada 104 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	18.252	460.000	25	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Boğazlıyan-Çandır Yolu'na 900 m mesafededir. * İlçe merkezine yakındır. * Yola cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * 330.000 TL teklif görmüş ama satılmamıştır. 420.000 TL fiyata kadar düşülebileceği bilgisi alınmıştır. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
3	Kılıçbey Gayrimenkul 0555 110 98 12	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahallesi 133 ada 5 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	17.784	360.000	20	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * İlçe merkezine yakındır. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * 320.000 TL teklif görmüş ama satılmamıştır. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
4	Turyap Adapazarı Garanti 0552 784 49 54	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Çandır ilçesi Yenimeydan Mahallesi 293 ada 100 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	33.817	360.000	11	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Çayyolu Gayrimenkul 0537 964 71 17	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallesi 299 ada 21 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	20.300	225.000	11	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cepheli değildir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

***Emsallerin karşılaştırmasında 114 ada 279 parsel baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede son zamanlarda sınırlı sayıda alım satım gerçekleştiği bilgisine ulaşılmıştır. Yapılan görüşmeler sonucunda tarlaların yüz ölçümü, konumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler dikkate alınarak Boğazlıyan-Çandır Yolu'na cepheli parsellerin 15-16 TL/m², yola cephesi olmayan parsellerin ise 8-10 TL/m² birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	10	25	20	11	11
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-10%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	20%	-20%	-10%	25%	25%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	5%	10%	10%	15%	10%
	Fiziksel Özellikleri	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		16,1	16,0	16,2	13,6	13,1

*Karşılaştırma tablosunda 114 ada 279 parsel dikkate alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

TARLA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
114 ada 277 parsel	1.086,76	16	17.000
114 ada 279 parsel	3.455,02	15	52.000
114 ada 281 parsel	587,36	16	9.000
114 ada 283 parsel	618,88	16	10.000
197 ada 2 parsel	7.511,22	10	75.000
198 ada 14 parsel	26.180,84	8	209.000
TOPLAM DEĞER			372.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değerinin yanı sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

TARLA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
114 ada 277 parsel	1.086,76	16	17.000

114 ada 279 parsel	3.455,02	15	52.000
114 ada 281 parsel	587,36	16	9.000
114 ada 283 parsel	618,88	16	10.000
197 ada 2 parsel	7.511,22	10	75.000
198 ada 14 parsel	26.180,84	8	209.000
TOPLAM DEĞER			372.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)

Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
198 Ada 14 Parsel	Kantar Binası	100,00	2.500	25%	187.500
	Çiftçi Dinlenme Binası	50,00	3.000	25%	112.500
TOPLAM DEĞERİ					300.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER

Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Taş Duvar	200,00	350	70.000
Kesme Taş	30.000,00	150	4.500.000
TOPLAM DEĞERİ			4.570.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ

Arsa/Tarla Değeri	372.000 TL
Bina Değeri	300.000 TL
Harici Müteferrik İşler	4.570.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	5.242.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	5.240.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki söz konusu yapılara yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **"Tarla"** amaçlı kullanımıdır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazların hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

TAŞINMAZLARIN HİSSE DEĞERLERİ

Ada/ Parsel No	Hisseler	Taşınmazın Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	Hisse	Hisse Değerleri (TL)
114 ada 277 parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	17.000	1/1	17.000
114 ada 279 parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	52.000	1/1	52.000
114 ada 281 parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	9.000	1/1	9.000
114 ada 283 parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	10.000	1/1	10.000
197 ada 2 parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	75.000	284791/751122	28.437
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	75.000	232621/751122	23.227
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	75.000	233710/751122	23.336
198 ada 14 parsel	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	65891/2618084	5.260
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	319722/2618084	25.523
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	519086/2618084	41.438
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	216882/2618084	17.314
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	258552/2618084	20.640
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	977419/2618084	78.027
	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.	209.000	260532/2618084	20.798
			TOPLAM DEĞER	372.000

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI

İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**	
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri 18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise 1%

Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu 197 ada 2 parsel ve 198 ada 14 parsel no.lu taşınmazlar 17.06.2021 tarih ve 5715 yevmiye no.lu toplulaştırma işlemi ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller “Tarla” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapılar için herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Taşınmazlar “Tarla” vasıflı olup üzerindeki yapılar için gerekli izin ve belgeler alındıktan sonra cins tashihi yapılması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.”, “5403/5578 Sayılı Yasa gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır.” ve “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme.” beyanları bulunmakta olup ayrıca tüm taşınmazlar üzerinde “Serbest dereceden istifade eder.” şerhi mevcuttur. “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” ve “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme.” Beyanlarının taşınmazların değerine etkisi bulunmaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 114 ada 277, 279, 281 ve 283 no.lu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarında, “3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” beyanı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmektedir.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” ve “Sulu Tarla” niteliğinde olup üzerinde yapım yılı tespit edilemeyen ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. Parseller üzerinde yasal herhangi bir proje geliştirilmediği görülmektedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	372.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kıralık Tarla” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki tarlaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	372.000.-TL	Üçyüzyetmişikibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	401.760.-TL	Dörtüzbirbinyediyüzaltmış.-TL

***Hisseli mülkiyete sahip taşınmazların değeri tek bir malike ait hisseler olması da dikkate alınarak hisselerinin tamamı içi takdir edilmiştir.**

**** Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 5.240.000 TL olarak hesaplanmıştır.**

Tuğçe Nur YILDIZ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 411042	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	---	---

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	İmar Durumu
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:55



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114/277
Tasınmaz Kimlik No:	96265987	AT Yüzölçümü(m2):	1086.76
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜVEÇLİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyyamacı	Blk/Kat/Girş/BBNo:	
Glt/Sayfa No:	2.5/2447	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesle Kurum Tarih-Yerime	Terkin Sebebi-Tarih-Yerime
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Boğazlıyan - 22-02-2021 13:35 - 1682	
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ	Boğazlıyan - 10-05-2018 09:28 -	

1 / 3

		GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	2641	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme, (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Boğazlıyan - 28-10-2016 09:18 - 4797	
Serh	B.İ NİN SERBEST DERECEDE İSTİFADE EDER(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerime	Terkin Sebebi-Tarih-Yerime
384952973	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y		1/1	1086.76	1086.76	İflas İşlemi (TSM) 06-06-2017 2306	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 09ki6fBR5HC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022 11:55

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	114/279
Taşınmaz Kimlik No:	96265985	AT Yüzölçümü(m2):	3455.02
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜVEÇLÜ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köybaşı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Gilt/Sayfa No:	25/2449	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kurtulur. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Boğazlıyan - 22-02-2021 13:35 - 1682	-
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ	Boğazlıyan - 10-05-2018 09:28 -	-

1 / 3

		GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	2641	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Boğazlıyan - 28-10-2016 09:18 - 4797	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
3849529/1	(SN:7700233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3455.02	3455.02	İfraz İşlemi (TSM) 06-06-2017 2306	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kurtul Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	C.I NİN SERBEST DERECEDEKİ İSTİFADE KAYDI VARDIR	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:55

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana-Taşınmaz	Ada/Parsel:	114/281
Taşınmaz Kimlik No:	96265983	AT Yüzölçümü(m2):	587.36
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNEÇLİ KÖYÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köybucacı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2451	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerimye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Boğazlıyan - 22-02-2021 13:35 - 1682	
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ	Boğazlıyan - 10-05-2018 09:28 -	

1 / 3

		GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	2641	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Boğazlıyan - 28-10-2016 09:18 - 4792	
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDE İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerimye
384952969	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	587.36	587.36	İfraz İşlemi (TSM) 06-06-2017 2306	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kırtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerimye
Serh	D.İ SERBEST DERECEDE İSTİFADE EDER	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	

2 / 3

		ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	-----------------------	--	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xVeU_b0c5mL kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:55

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114/283
Tasınmaz Kimlik No:	96265981	AT Yüzölçümü(m2):	618.88
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜVEÇLÜ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köybucağı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Gör/Sayfa No:	25/2453	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince iştirakidir. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (DSİ) VKN:3130025631	Boğazlıyan - 22-02-2021 13:35 - 1682	-
Beyan	5403/5578 S.Y. gereğince arazi toplulaştırması kapsamındadır. (Şablon: 5403/5578 S.Y. Göre Toplulaştırma Belirtmesi)	(SN:1853333) DEVLET SU İŞLERİ	Boğazlıyan - 10-05-2018 09:28 -	-

1 / 3

		GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (05) VKN:3130025631	2641	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Boğazlıyan - 26-10-2016 09:10 - 4797	
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Bilgi No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
384952967	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	618.88	618.88	İfraz İşlemi (TSM) 06-06-2017 2306	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3Wi2zTcG4iJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:55

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	197/2
Tasınmaz Kimlik No:	115197533	AT Yüzölçümü(m2):	7511.22
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜVEÇLİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYYAMACI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Gilt/Sayfa No:	32/3149	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	SULU TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR (Şablon: Diğer)		Boğazlıyan -	

1 / 3

			15-09-2010 14:30 - 5317	
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
588625485	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	284791/75 1122	2847.91	7511.22	5403 S.Y. Göre Topluslaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588633135	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	232621/75 1122	2326.21	7511.22	5403 S.Y. Göre Topluslaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588633140	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	233710/75 1122	2337.10	7511.22	5403 S.Y. Göre Topluslaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 3

Ş/B/V	Açıklama	Karılı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	B.İ. SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE EDER	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) uBtVD028Bf0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022 11:55

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	196/14
Tasınmaz Kimlik No:	115197535	AT Yüzölçümü(m2):	26180,84
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜVEÇLİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Meski:	KÜYYAMACI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ölçü/Sayfa No:	32/3169	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	SULU TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	-
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE EDER(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	-
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan -	-

1 / 4

			04-06-2012 11:47 - 2241	
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	
Serh	C.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	
Serh	B.İ. NİN SERBEST DERECEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR(Şablon: Diğer)		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

2 / 4

588625487	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	65891/261 8084	658.91	26180.84	5403 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588625499	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	319722/26 18084	3197.22	26180.84	5403 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588625524	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	519086/26 18084	5190.86	26180.84	5403 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588628846	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	216882/26 18084	2168.82	26180.84	5403 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588628847	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	258552/26 18084	2585.52	26180.84	5403 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588633147	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	977419/26 18084	9774.19	26180.84	5403 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 17-06-2021 5715	-
588633152	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	260532/26 18084	2605.32	26180.84	5403 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 17-06-2021	-

3 / 4

						5715	
--	--	--	--	--	--	------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısmi Mülk (Hisse) Ad Soyad	Mülki/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yayın	Terkin Sebebi Tarih-Yayın
Serh	C.I NİN SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Boğaziçiyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UIEK6eKyITf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Ek 2: İmar Durumu



Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Tuğçe Nur YILDIZ		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 07.07.1994		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016 Yüksek Lisans Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 – 2022		
İş Tecrübesi	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:411042		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.11.2018

No : 411042

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Tuğçe Nur YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272620 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

15 Adet Arsa

Boğazlıyan / Yozgat

2022REVB152 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan **"15 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVB152** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 81.147,45 m² yüz ölçümüne sahip arsalardır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	18.981.000.-TL	Onsekizmilyondokuzyüzseksenbirbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	20.499.480.-TL	Yirmimilyondörtüyüzdoksandokuzbindörtüyüzseksen.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Tuğçe Nur YILDIZ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 411042

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	26
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	29
SWOT Analizi.....	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	49
Ekler	52

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Yukarı Mahallesi, Köyünü Mevki, 364 ada 11, 15, 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel Boğazlıyan / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yukarı Mahallesi, Köyünü Mevki, 364 ada 11, 15, 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	11.100 m ² (364 ada 11 parsel) 3.100 m ² (364 ada 15 parsel) 15.253,06 m ² (364 ada 109 parsel) 2.066,19 m ² (364 ada 110 parsel) 499,99 m ² (364 ada 111 parsel) 568,18 m ² (364 ada 112 parsel) 1.488,43 m ² (364 ada 113 parsel) 6.139,09 m ² (364 ada 114 parsel) 17.474,41 m ² (364 ada 115 parsel) 4.175,60 m ² (557 ada 1 parsel) 3.795,68 m ² (558 ada 1 parsel) 2.792,71 m ² (559 ada 3 parsel) 5.776,56 m ² (561 ada 1 parsel) 3.531,72 m ² (562 ada 1 parsel) 3.385,83 m ² (563 ada 1 parsel)
İMAR DURUMU	364 ada 11, 109 Lejant: Konut Alanı E: 1,50 Yençok: 15,50 m ve 115 parseller:

	364 ada 15 ve 113 parseller: Lejant: Kültürel Tesis Alanı
	364 ada 110 ve 111 parseller: Lejant: İlköğretim Tesis Alanı
	364 ada 112 parsel: Lejant: Park Alanı
	364 ada 114 parsel: Lejant: Ortaöğretim ve Terminal Alanı
	557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parseller: Lejant: TAKS: 0,35 KAKS: 0,70 2 Kat İzinli Konut Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	364 ada 11 109 ve 115 parseller, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parsel: Konut Alanı 364 ada 15 ve 113 parseller: Kültürel Tesis Alanı 364 ada 110 ve 111 parseller: İlköğretim Tesis Alanı 364 ada 112 parsel: Park Alanı 364 ada 114 parsel: Ortaöğretim ve Terminal Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERLERİ	90-380 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.981.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	20.499.480.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB152 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yukarı Mahallesi, Köyünü Mevki, 364 ada 11, 15, 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No:411042) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yukarı Mahallesi, Köyünü Mevki, 364 ada 11, 15, 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

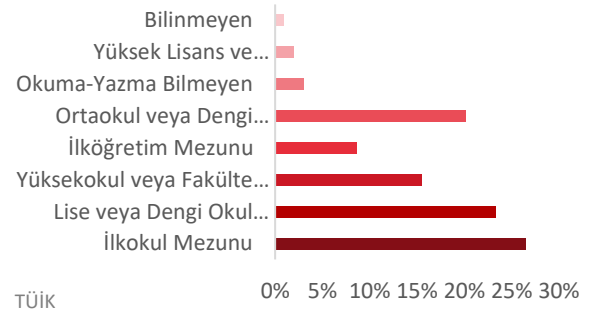
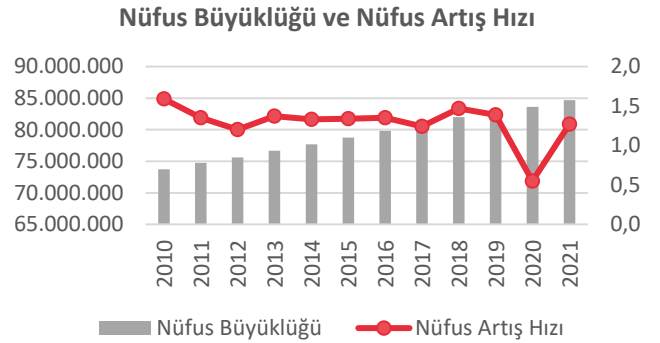
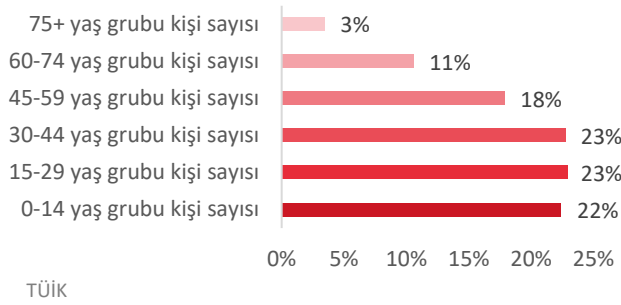
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

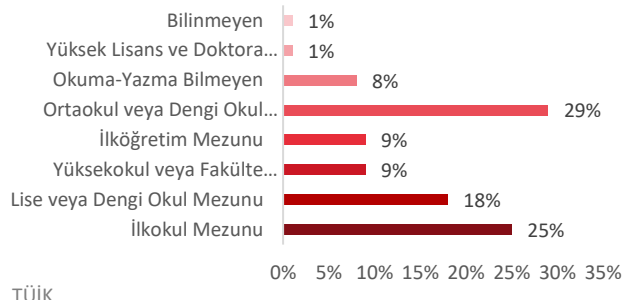
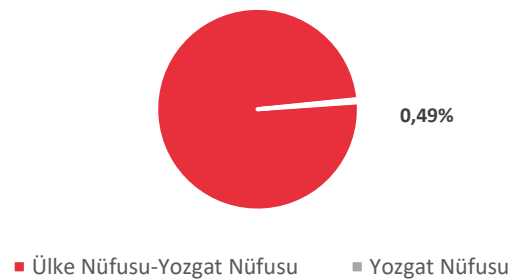
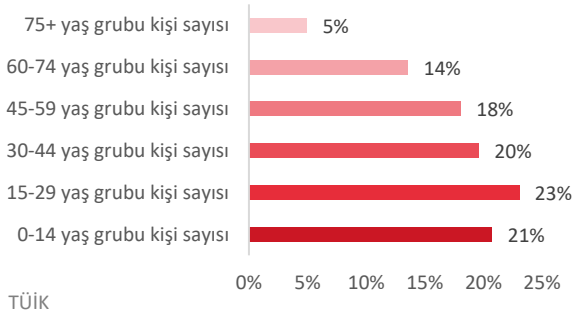
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



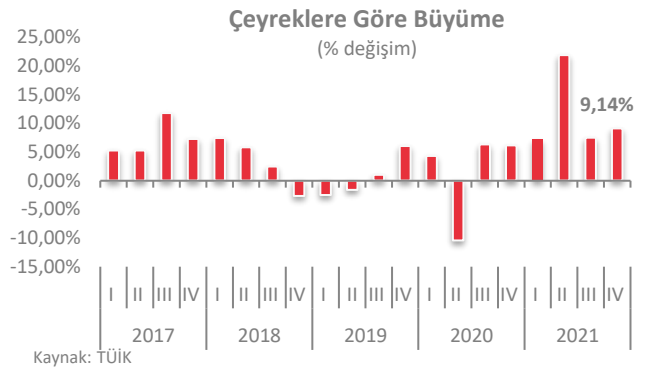
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

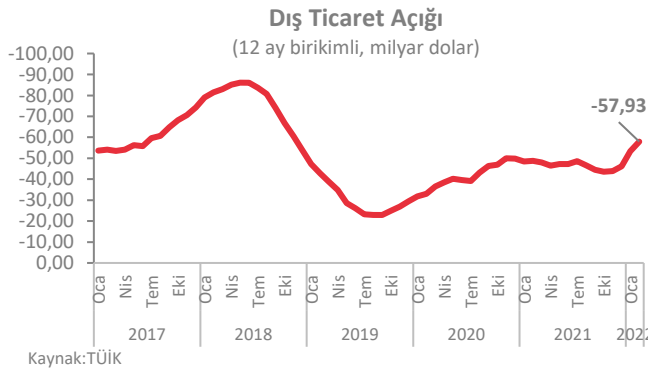


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Yukarı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Köyünü		
Ada No	364		
Parsel No	11	15	109
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Harman Yeri	Harman Yeri	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	11.100 m ²	3.100 m ²	15.253,06 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Yukarı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Köyünü		
Ada No	364		
Parsel No	110	111	112
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	2.066,19 m ²	499,99 m ²	568,18 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Yukarı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Köyünü		
Ada No	364		
Parsel No	113	114	115
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	1.488,43 m ²	6.139,09 m ²	17.474,41 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Yukarı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	557	558	559
Parsel No	1	1	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	4.175,60 m ²	3.795,68 m ²	2.792,71 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Yukarı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-		
Ada No	561	562	563
Parsel No	1	1	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	5.776,56 m ²	3.531,72 m ²	3.385,83 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.56-11.57 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre 364 ada 114 parsel üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmakta olup değerlendirme konusu diğer taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

364 ada 114 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (Malik/Lehtar: Boğazlıyan Belediyesi) (26.10.2021 tarih ve 11094 yevmiye no)

Not: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Madde 7): Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüz ölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10'uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteginde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 364 ada 114 parsel üzerinde “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. Maddesine göre belirtme” beyanı bulunmakta olup takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Diğer parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle ayırık nizamlı E: 0,70 ve E: 1,50 konut alanları ve okul alanları, park ve kültürel tesis alanları bulunmaktadır.

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 04.02.2012

364 ada 11, 109 ve 115 parsel;

Lejandı: Konut Alanı

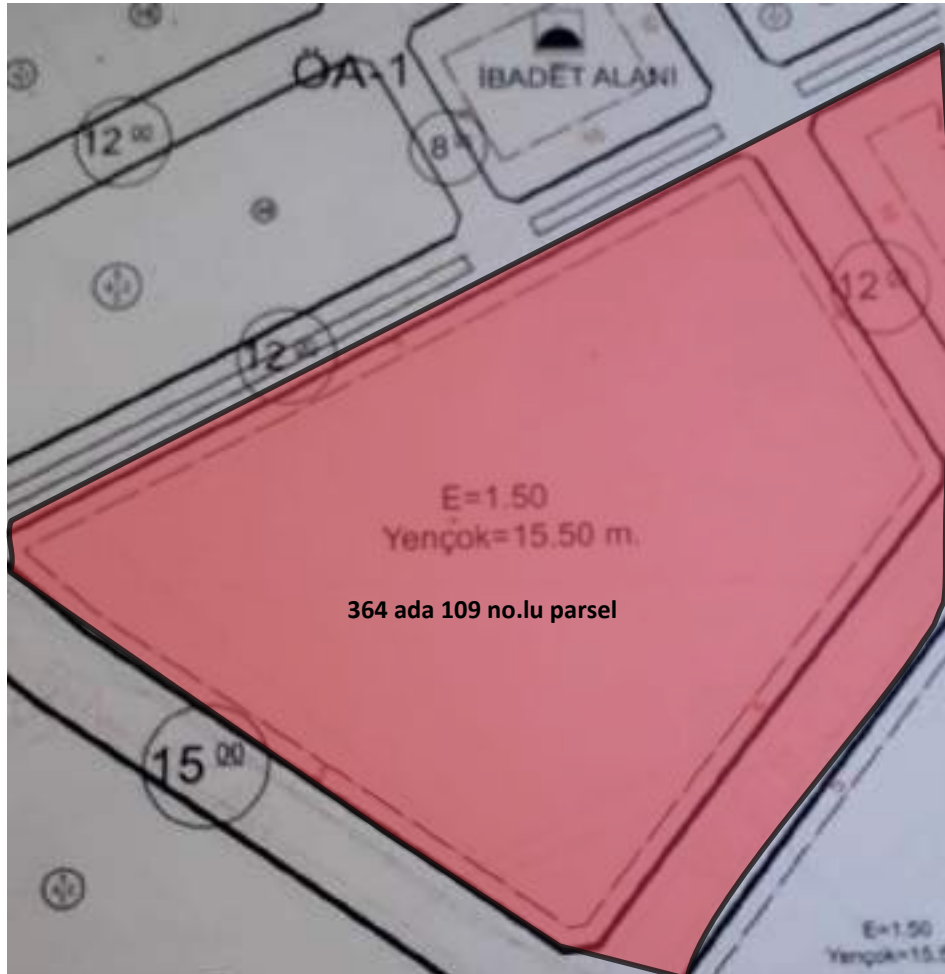
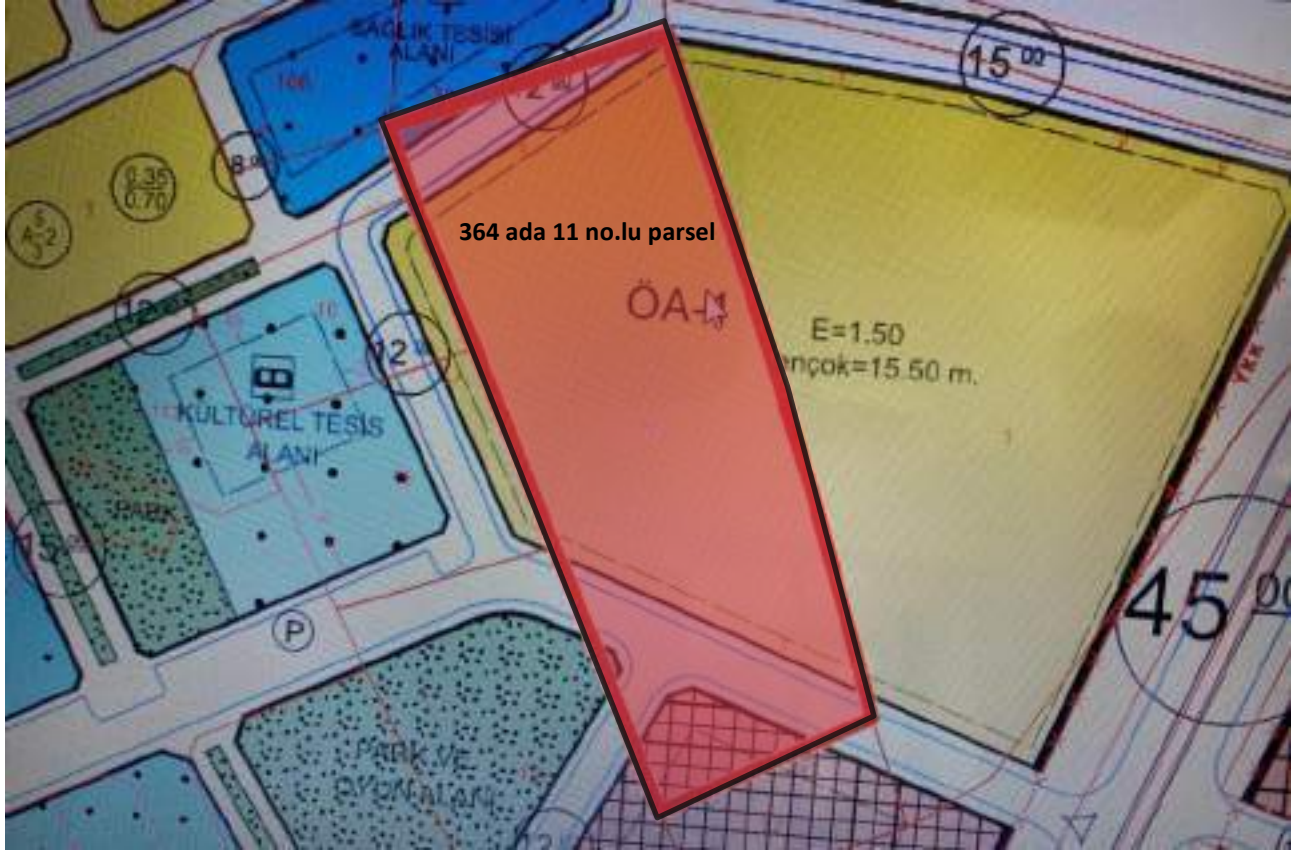
Yapılaşma koşulları;

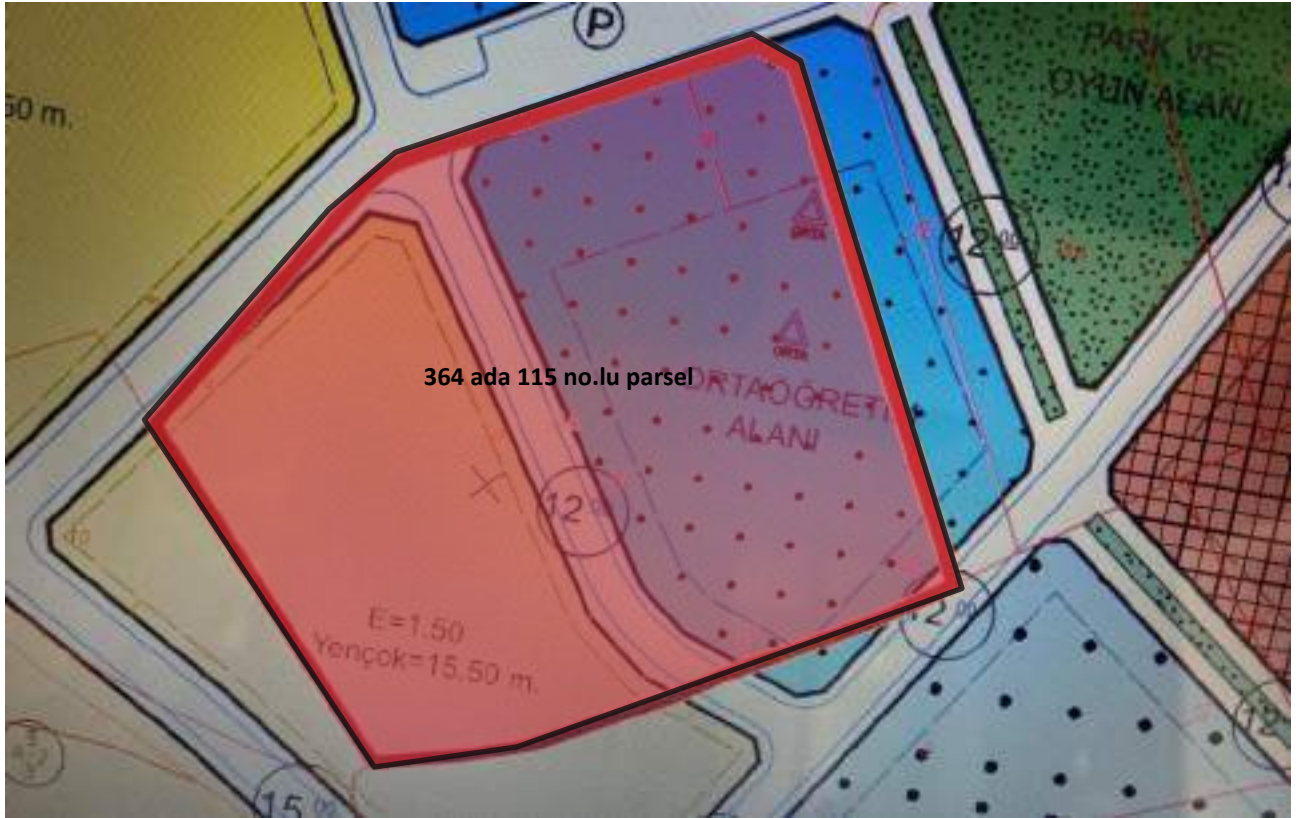
- Emsal: 1,50,
- Y_{ençok}: 15,50’dir.

* Söz konusu taşınmazlardan 364 ada 11 parselin yaklaşık 1.200,00 m² yola ve terminal alanına terki bulunmaktadır.

** Söz konusu taşınmazlardan 364 ada 109 parselin yaklaşık 2.000 m² yola terki olmakla birlikte yaklaşık 2.000 m²’si de “İlköğretim Tesis Alanı” içerisinde kalmaktadır.

*** Söz konusu taşınmazlardan 364 ada 115 parselin yaklaşık 2.000 m² yola terki olmakla birlikte yaklaşık 8.000 m²’si de “Ortaöğretim Alanı” içerisinde kalmaktadır.





364 ada 15 ve 113 parsel;

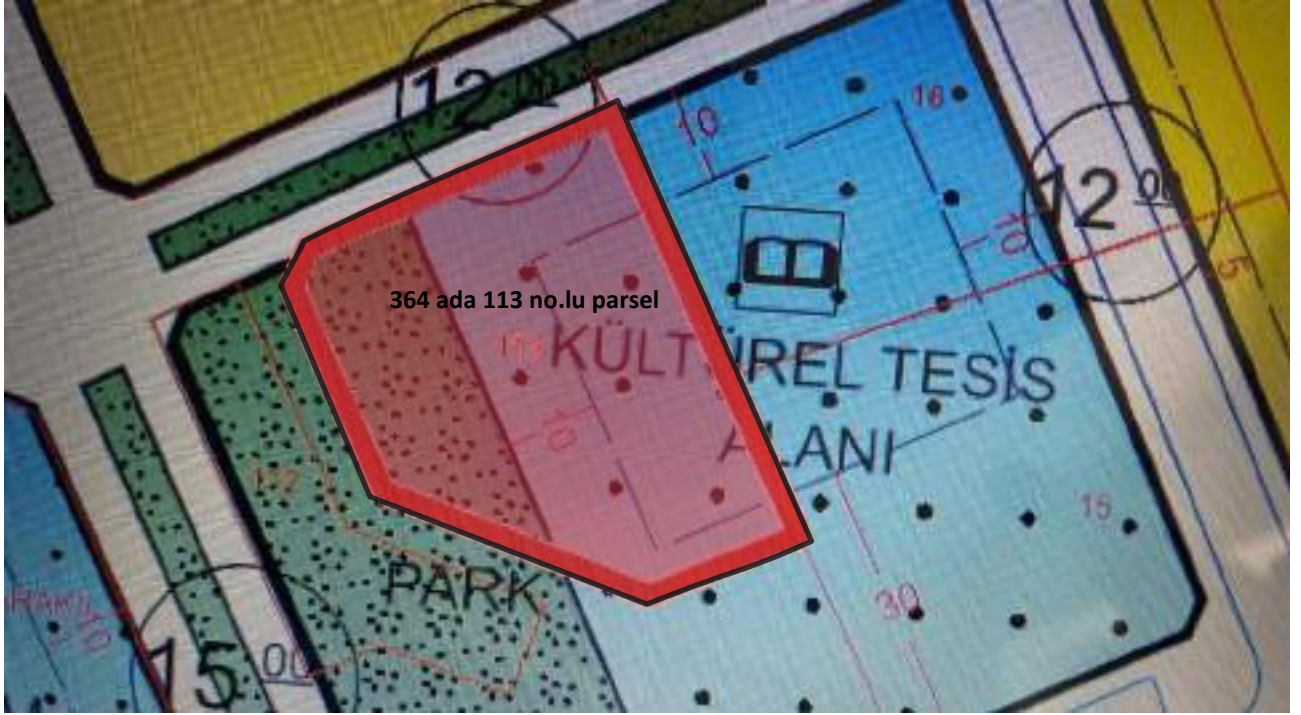
Lejandı: Kültürel Tesis Alanı

Yapılaşma koşulları; -

* Söz konusu taşınmazlardan 364 ada 15 parselin yaklaşık 1.600 m² yola ve konut adasının çekme mesafesine terki bulunmaktadır.

** Söz konusu taşınmazlardan 364 ada, 113 parselin yaklaşık 400 m² park alanında bulunmaktadır.

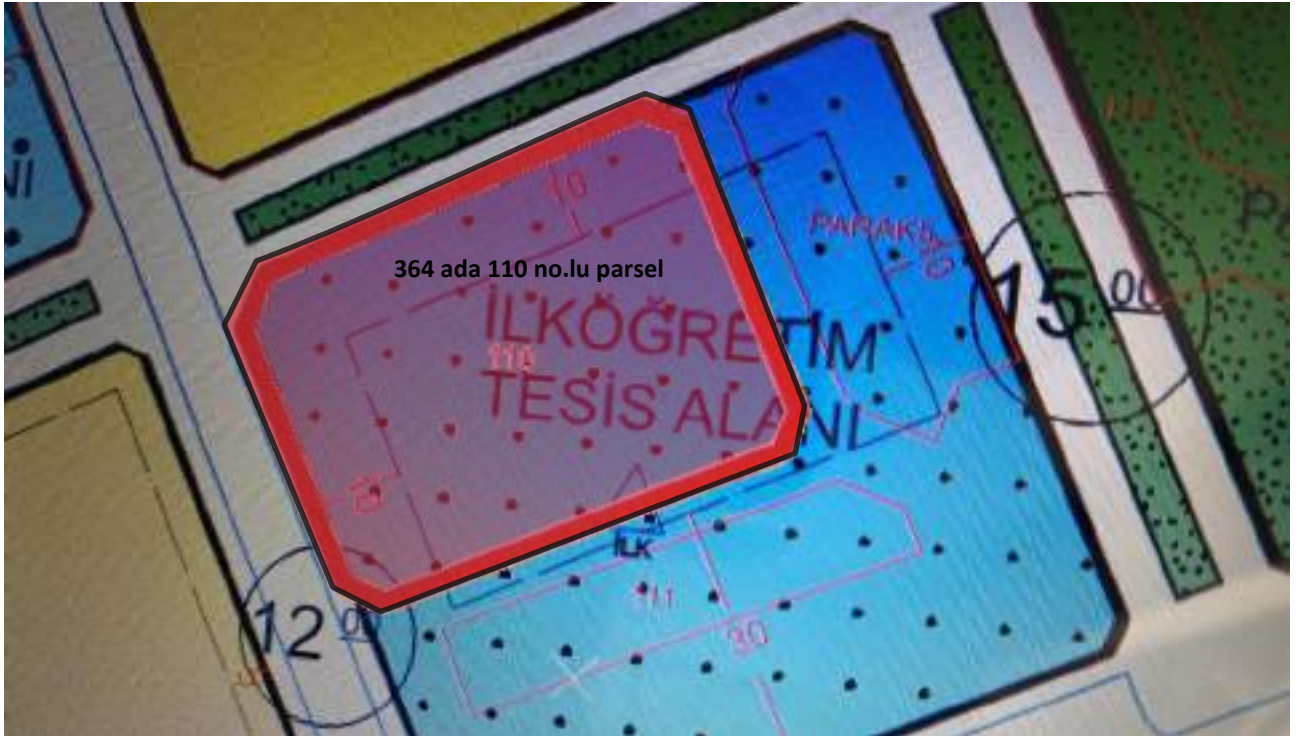




364 ada 110 ve 111 parsel;

Lejandı: İlköğretim Tesisi Alanı

Yapılaşma koşulları; -

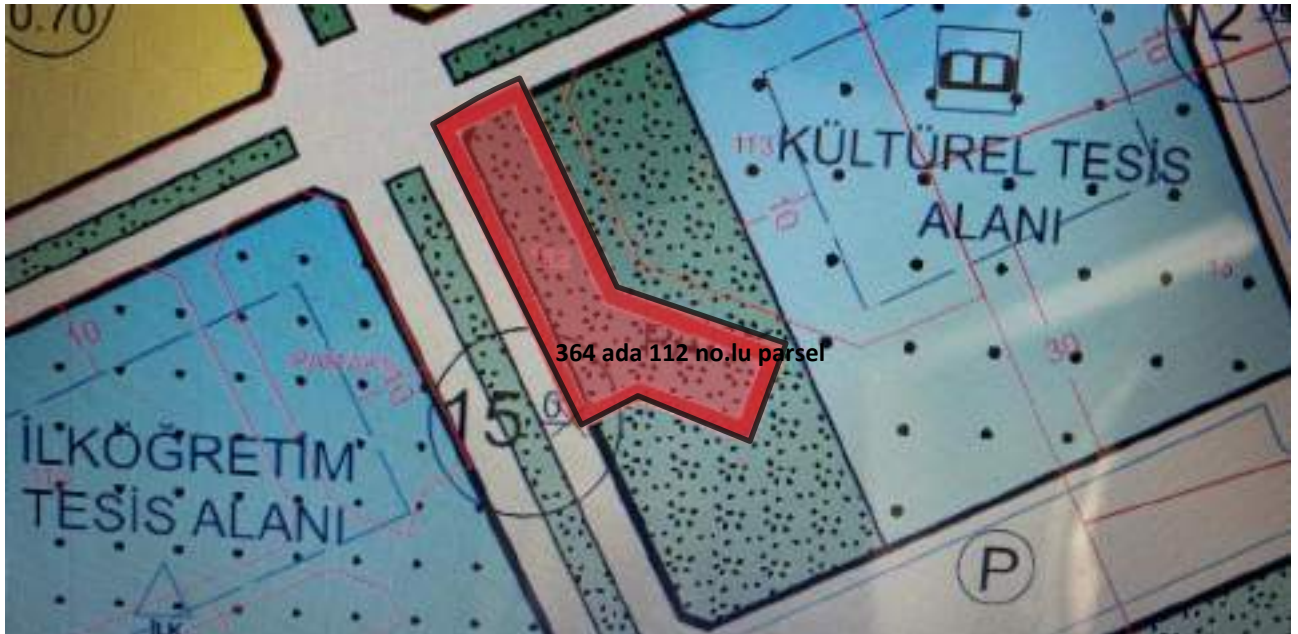




364 ada 112 parsel;

Lejandı: Park Alanı

Yapılaşma koşulları; -

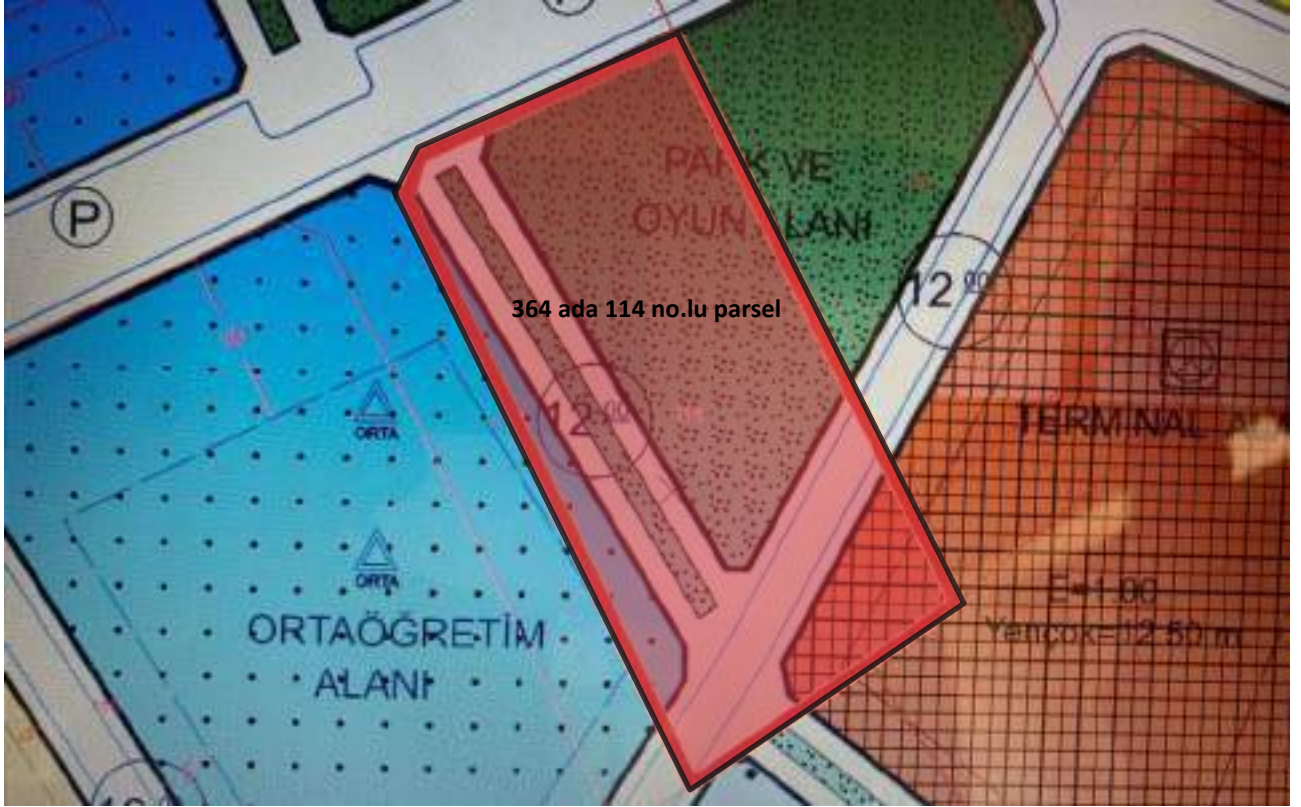


364 ada 114 parsel;

Lejandı: Ortaöğretim ve Terminal Alanı

Yapılaşma koşulları; -

* Söz konusu taşınmazın yaklaşık 4.000 m²'si parka ve yola terki bulunmaktadır.

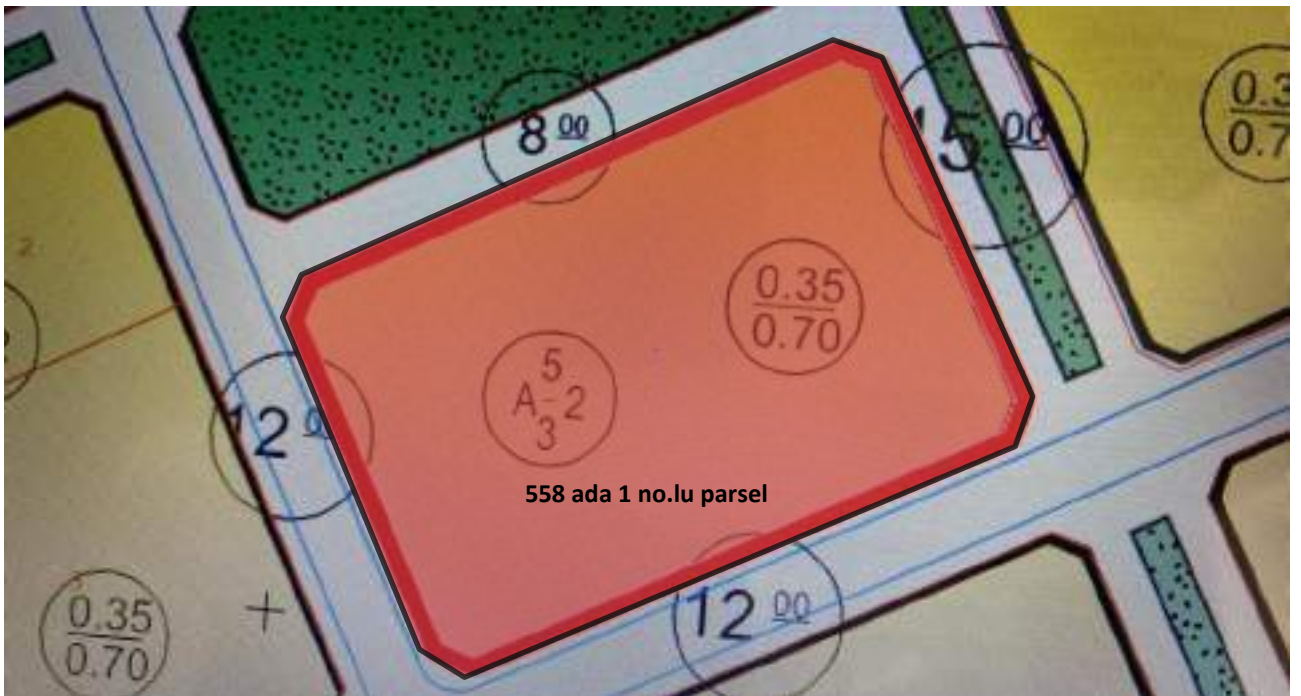


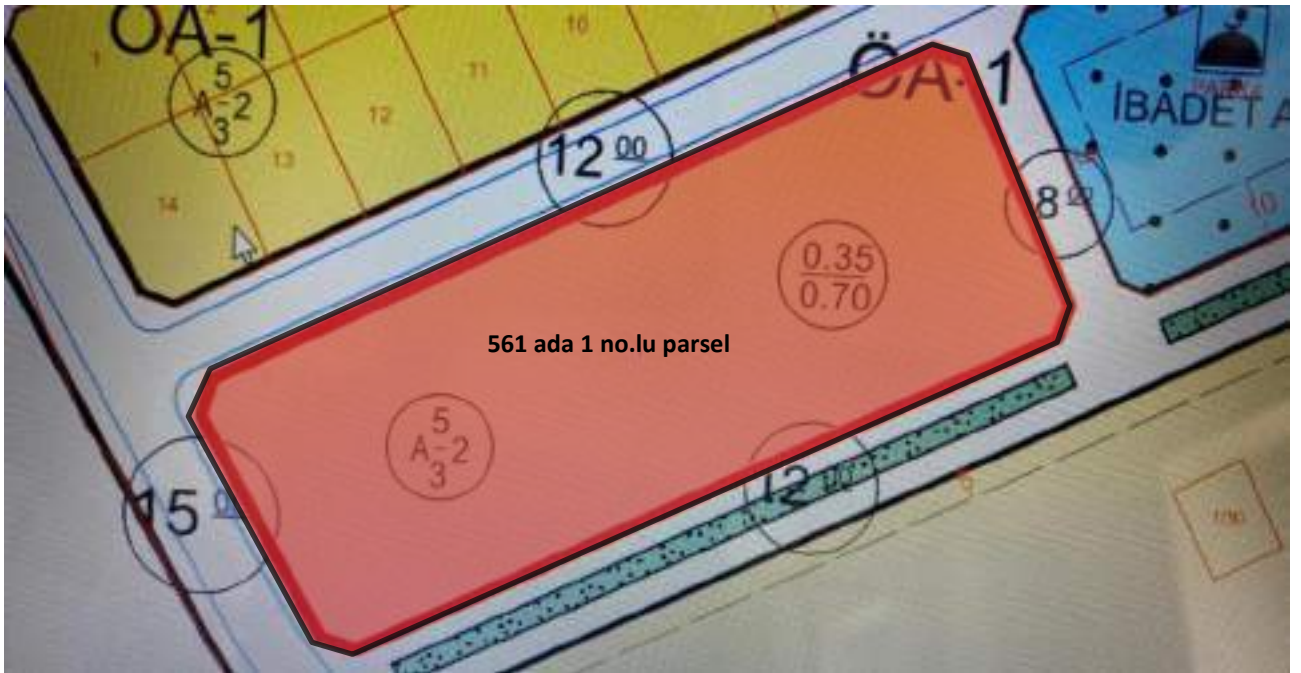
557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel;

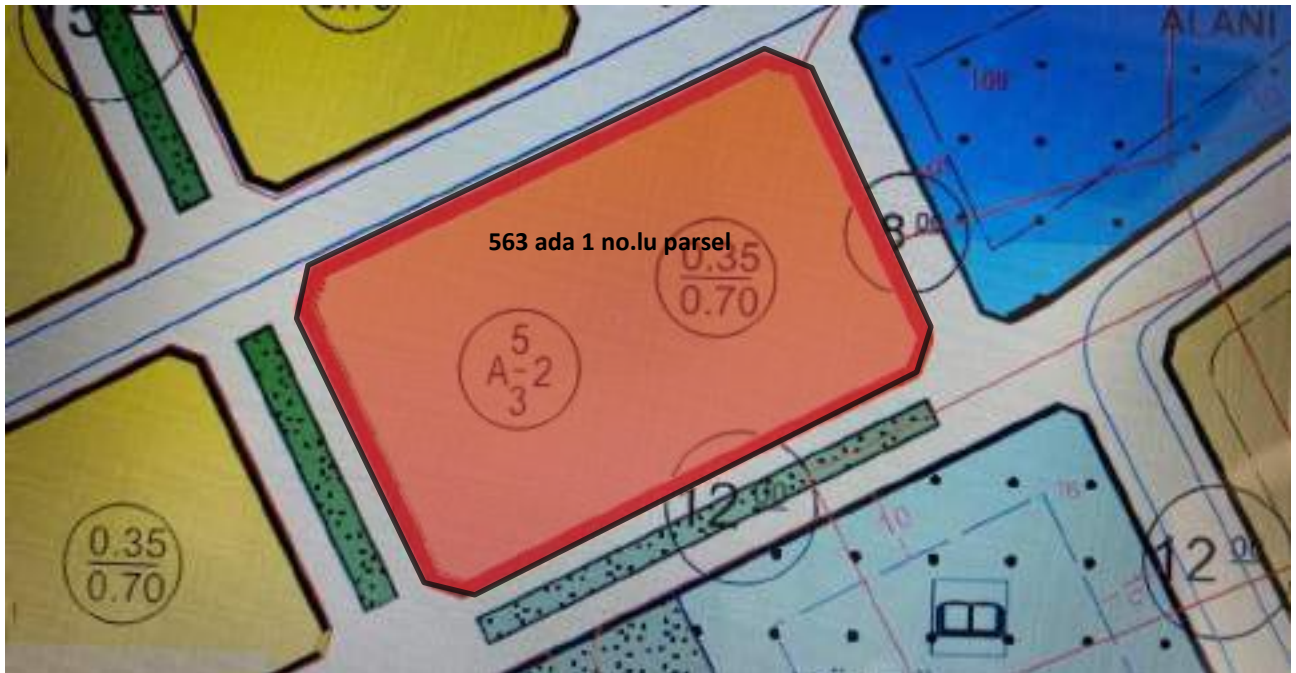
Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Ayrık Nizam,
- TAKS: 0,35,
- KAKS: 0,70,
- 2 kat izinli,
- Çekme mesafeleri; önden 5 'er m, arka ve yan cephelerden 3'er m'dir.







3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Boğazlıyan Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Parseller mevcutta boş durumdadır. Değerleme konusu parsellerden 364 ada 11, 15, 109, 113, 114 ve 115 parseller brüt parsel olup terkleri bulunmaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsellerden 364 ada 11, 15, 109, 113, 114 ve 115 parseller brüt parsel olup terkleri bulunmaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasıflı olduğu ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Yukarı Mahallesi, Köyünü Mevki, 364 ada 11, 15, 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel Boğazlıyan / Yozgat

Taşınmazların konumlu olduğu Yukarı Mahallesi'nin geçim kaynağı tarımsal faaliyetlerden sağlanmakta olup bölgede geniş çaplı tarım alanları bulunmaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde herhangi bir yapılaşma bulunmayıp edinilen bilgiler doğrultusunda yeni bir konut, ticaret vb. projeler bulunmamaktadır.

Taşınmazlar konum olarak Boğazlıyan İlçe Merkezi'nin dış çeperinde yer almakta olup taşınmazlara ulaşım Yozgat-Kayseri Yolu üzerinden tali yoldan sağlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde; genelde tarım arazileri, boş arsalar ve müstakil konutlar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Yozgat-Kayseri Yolu	500 m
Boğazlıyan İlçe Merkezi	3,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yukarı Mahallesi, Köyünü Mevki, 364 ada 11, 15, 109, 110, 111, 112, 113, 114 ve 115 parseller ve Yukarı Mahallesi, 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsellerdir.

Söz konusu taşınmazlar üzerinde mevsimlik işçilerin geçici çadır alanları bulunmaktadır. Bölge tamamen tarım alanlarından oluşmakta olup parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların imar yolları çalışması tamamlanmamış olup altyapı eksiklikleri bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan Kayseri-Yozgat Yolu'na direk cepheli parsel bulunmamakta olup en yakın parsel yaklaşık 300 m mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 364 ada 11 parsel 11.100 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak dörtgen şekle; 364 ada 15 parsel 3.100 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dörtgen şekle; 364 ada 109 parsel 15.253,06 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak yamuk şekle; 364 ada 110 parsel 2.066,19 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dörtgen şekle; 364 ada 111 parsel 499,99 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak yamuk şekle; 364 ada 112 parsel 568,18 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak amorf şekle; 364 ada 113 parsel 1.488,43 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak yamuk şekle; 364 ada 114 parsel 6.139,09 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak dikdörtgen şekle; 364 ada 115 parsel 17.474,41 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak çokgen şekle; 557 ada 1 parsel 4.175,60 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak; 558 ada 1 parsel 3.795,68 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle; 559 ada 3 parsel 2.792,71 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle; 561 ada 1 parsel 5.776,56 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle; 562 ada 1 parsel 3.531,72 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle ve 563 ada 1 parsel 3.385,83 m² yüz ölçümüne sahip olup topografik olarak hafif eğimli ve geometrik olarak dikdörtgen şekle sahiptir.

Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge Boğazlıyan ilçe merkezinin dış çeperinde yer alıp bölge yakın çevresi tamamen tarımsal alanlardan oluşmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Konu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Konu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazlar Boğazlıyan ilçe merkezine yaklaşık 3 km mesafededir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede tarımsal faaliyet sürdürülmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede altyapı bulunmamakta olup konut yoğunluğu çok düşük seviyelerdedir.
- Konu taşınmazlardan 364 ada 11, 109, 114 ve 115 no'lu parseller brüt parseller olup terkleri bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan 364 ada 112 parsel "Park Alanı" lejantında kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- -

✕ TEHDİTLER

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede alıcı kitlesi merkeze uzaklık vb. sebeplerden ötürü kısıtlıdır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; 364 ada 11, 109 ve 115 no.lu, 557 ada 1 no.lu, 558 ada 1 no.lu, 559 ada 3 no.lu, 561 ada 1 no.lu, 562 ada 1 no.lu ve 563 ada 1 no.lu gayrimenkullerin **“Konut Alanı”** lejanına sahip olmasından dolayı çevresinde yer alan konut satış geliri dikkate alınarak bir **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Bölge Halkı -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	700	300.000	429	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdur. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Daha dezavantajlı imar durumuna sahiptir.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahalle 290 ada 52 parselde konumludur.	Konut	E: 0,70 (2 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	9.713	1.845.660	190	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Benzer konumdur. * Daha dezavantajlı imar durumuna sahiptir. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Acil satılıktır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Bahçeler Mahallesi 94 ada 335, 336, 337, 338, 339, 340 parsellerde konumludur.	Konut	E: 0,70 (2 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	3.021	800.000	265	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdur. * Daha dezavantajlı imar durumuna sahiptir. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Altıparmak Emlak 0352 666 01 59	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahallesi Yenifakılı Caddesine konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	2.247	1.000.000	445	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdur. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Cadde cepheidir. * Daha dezavantajlı imar durumuna sahiptir. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.

***Emsal karşılaştırmasında 364 ada 11 parsel baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge Boğazlıyan ilçe merkezinin dış çeperinde yer almaktadır. Bölge konut yoğunluğu anlamında düşük seviyelerde yer alıp, bölgede tarımsal faaliyetler yürütülmektedir. Konu taşınmazlar için görüş alındığında taşınmazların bulunduğu bölgenin ilçe merkezinin çok dışında yer aldığı, bölgede halen tarımsal faaliyetlerin devam ettiği, altyapı olanaklarının kısıtlı olduğu vb. sebeplerden ötürü 2 kat izinli taşınmazların 225-235 TL/m² aralığında, Emsal: 1,50 olan konut alanlarının ise 400-425 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir. "Park Alanı", "İlköğretim Tesis Alanı", "Ortaöğretim Tesis Alanı", "Terminal Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı" gibi imarlı arsaların konut imarlı arsalardan %60-70 oranında daha düşük fiyattan olacağı bilgisi edinilmiştir. Konu parsellerin yüz ölçümü, konumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler

dikkate alınarak “Park Alanı”, “İlköğretim Tesis Alanı”, “Ortaöğretim Tesis Alanı”, “Terminal Alanı” ve “Kültürel Tesis Alanı”nda kalan taşınmazların 90-170 TL/m² birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Konut Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Yarol Emlak 0544 214 14 16	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Mahallesi'nde Sokak üzerinde konumludur.	Konut	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	150	450.000	3.000	* Daha avantajlı konumdur. * 3+1 dairedir. * 1. katta konumludur. * 5 yıllık binada konumludur.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bağlarbaşı Mahallesi Gökçe Sokak'ta konumludur.	Konut	Satılık (1 aydır)	190	775.000	4.079	* Daha avantajlı konumdur. * 3+1 dairedir. * Giriş katta konumludur. * 3 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Çarşı Mahallesi Hürriyet Caddesi'nde konumludur.	Konut	Satılık (1 aydır)	170	825.000	4.853	* Daha avantajlı konumdur. * 3+1 dairedir. * 2. katta konumludur. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Yarol Emlak 0544 214 14 16	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Mahallesi Çağlayan Sokak'ta konumludur.	Konut	Satılık (1 haftadır)	180	800.000	4.444	* Daha avantajlı konumdur. * 3+1 dairedir. * 1. katta konumludur. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede konumlu olacak konutlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgedeki konut satışlarında bulunduğu binanın durumu ve yaşı, kullanım alanı, konumu gibi etkenler etkilidir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu cadde veya sokağın durumu, kapalı alanı, konumu ve cephesi vb. özellikleri dikkate alındığında yeni konut yapılması durumunda değerlendirme tarihi itibarıyla konut m² birim fiyatlarının 3.750-4.000 TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi / Arsa



Emsal Krokisi / Konut



Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	429	190	265	445
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	20%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-40%	0%	-5%	-25%
	Yapılaşma Hakkı	43%	77%	77%	43%
	Yüz Ölçümü	-20%	-2%	-5%	-8%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		498	399	398	441

Konut;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	3.000	4.079	4.853	4.444
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	-10%	-10%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	5%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	10%	10%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		4.410	3.855	3.931	3.800

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
364 ada 11 parsel	11.100,00	380	4.218.000
364 ada 15 parsel	3.100,00	90	279.000
364 ada 109 parsel	15.253,06	280	4.271.000
364 ada 110 parsel	2.066,19	160	331.000
364 ada 111 parsel	499,99	170	85.000
364 ada 112 parsel	568,18	100	57.000
364 ada 113 parsel	1.488,43	115	171.000
364 ada 114 parsel	6.139,09	100	614.000
364 ada 115 parsel	17.474,41	220	3.844.000
557 ada 1 parsel	4.175,60	215	898.000
558 ada 1 parsel	3.795,68	220	835.000
559 ada 3 parsel	2.792,71	220	614.000
561 ada 1 parsel	5.776,56	215	1.242.000
562 ada 1 parsel	3.531,72	220	777.000
563 ada 1 parsel	3.385,83	220	745.000
TOPLAM DEĞER			18.981.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz için satış emsal araştırması verileri ile gelir indirgeme yaklaşım yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konut projeksiyonu geliştirilmiştir. Aşağıda yer alan varsayımların herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,

- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,39

Risk primi: %3,61

İndirgeme oranı: %20 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

-10.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatın arsa sahibi %7 pay alacak şekilde olabileceği düşünülmektedir.

-5.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatın arsa sahibi %10 pay alacak şekilde olabileceği düşünülmektedir.

364 ada 11, 109 ve 115 parseller;

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

- Söz konusu proje alanında 59.989,77 m² kapalı alanlı konut alanı inşa edileceği öngörülmüştür.
- Sektörel piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dâhil edilmemiştir.
- İnşaatin ikinci yılda tamamlanacağı, inşaatın başlamasıyla satışların başlayacağı öngörülmüştür.
- Konut alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 4.000 TL/m² olarak öngörülmüştür.
- 2 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,39 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %20 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Yapı maliyetinin %10'u altyapı maliyeti, %1,5'u çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri ve bu maliyetler de dahil olmak üzere toplam inşaat maliyetinin %5'i proje genel giderleri olarak alınmıştır.
- Pazarlama gideri toplam gelirlerin %2'si olarak alınmıştır.
- Artış oranları için TCMB tarafından yayımlanan Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınmış olup oranlar aşağıda yer almaktadır.
- Parseller üzerinde bulunan 13.063 m² terk yapıldıktan sonraki net alan üzerinden proje geliştirilmiştir.

Artış Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	28,50%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	17,75%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	14,75%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	12,00%

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa sahibine, gelirler üzerinden %7'lik bir pay verileceği öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	364 ada 11 parsel
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	30.763,99

TAKS	0,30
Emsal / KAKS	1,50

Toplam Taban Alanı (m ²)	9.229,20
Emsale Dahil Alanı (m ²)	46.145,98
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	59.989,77

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	59.989,77
Konut Alanı (m ²)	59.989,77

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	59.989,77	3.000	179.969.315
Ortak Alan	1.405,00	1.000	1.405.000
Otopark Alanı	4.690,00	1.000	4.690.000
Toplam	66.084,77		186.064.315

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	186.064.315
Altyapı Maliyeti	18.606.432
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	2.790.965
Proje Genel Giderleri	10.373.086
Toplam (TL)	217.834.797

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	27/05/2022	27/05/2023	27/05/2024
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	87.133.919	130.700.878

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	4.000,00

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	27/05/2022	27/05/2023	27/05/2024	27/05/2025	27/05/2026
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	59.989,77	59.989,77	59.989,77	59.989,77	59.989,77
Satış Oranı (%)	0,00%	10,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)	-	5.998,98	17.996,93	17.996,93	17.996,93
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		4.000,00	5.140,00	6.052,35	6.945,07
Toplam Konut Gelirleri	0	23.995.909	92.504.228	108.923.728	124.989.978
Proje Toplam Gelirleri	0	23.995.909	92.504.228	108.923.728	124.989.978
İnşaat Maliyeti	0	87.133.919	130.700.878	0	0
Pazarlama Gideri	0	479.918	1.850.085	2.178.475	2.499.800
Net Nakit Akışları	0	-63.617.928	-40.046.735	106.745.254	122.490.179

Arsa Sahibi	7%
Müteahhit	93%

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	16,39%	16,39%	16,39%
Risk Primi	3,11%	3,61%	4,11%
İndirgeme Oranı	19,50%	20,00%	20,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	41.292.307	39.973.508	38.683.376
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	41.290.000	39.970.000	38.680.000

Arsa Değeri (TL)	14.230.000
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	450

557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parsel;

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri**

- Söz konusu proje alanında 21.346,87 m² kapalı alanlı konut alanı inşa edileceği öngörülmüştür.
- Sektörel piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dâhil edilmemiştir.
- İnşaatın ikinci yılda tamamlanacağı, inşaatın başlamasıyla satışların başlayacağı öngörülmüştür.
- Konut alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 4.000 TL/m² olarak öngörülmüştür.
- 2 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,39 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %20 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Yapı maliyetinin %10'u altyapı maliyeti, %1,5'u çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri ve bu maliyetler de dahil olmak üzere toplam inşaat maliyetinin %5'i proje genel giderleri olarak alınmıştır.
- Pazarlama gideri toplam gelirlerin %2'si olarak alınmıştır.
- Artış oranları için TCMB tarafından yayımlanan Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınmış olup oranlar aşağıda yer almaktadır.

Artış Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	28,50%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	17,75%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	14,75%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	12,00%

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa sahibine, gelirler üzerinden %7'lik bir pay verileceği öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	4.175,60
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	23.458,10

TAKS	0,35
Emsal / KAKS	0,70

Toplam Taban Alanı (m ²)	8.210,34
Emsale Dahil Alanı (m ²)	16.420,67
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	21.346,87

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	21.346,87
Konut Alanı (m ²)	21.346,87

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	21.346,87	3.000	64.040.613
Ortak Alan	500,00	1.000	500.000
Otopark Alanı	1.680,00	1.000	1.680.000
Toplam	23.526,87		66.220.613

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	66.220.613
Altyapı Maliyeti	6.622.061
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	993.309
Proje Genel Giderleri	3.691.799
Toplam (TL)	77.527.783

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	27/05/2022	27/05/2023
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	77.527.783

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	4.000,00

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	27/05/2022	27/05/2023	27/05/2024
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	21.346,87	21.346,87	21.346,87
Satış Oranı (%)	0,00%	40,00%	60,00%
Satılan Alan (m ²)	-	8.538,75	12.808,12
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		4.000,00	5.140,00
Toplam Konut Gelirleri	0	34.154.994	65.833.750
Proje Toplam Gelirleri	0	34.154.994	65.833.750
İnşaat Maliyeti	0	77.527.783	0
Pazarlama Gideri	0	683.100	1.316.675
Net Nakit Akışları	0	-44.055.889	64.517.075

Arsa Sahibi	7%
Müteahhit	93%

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	16,39%	16,39%	16,39%
Risk Primi	3,11%	3,61%	4,11%
İndirgeme Oranı	19,50%	20,00%	20,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.290.336	8.067.909	7.848.884
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.290.000	8.070.000	7.850.000

Arsa Değeri (TL)	5.090.000
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	220

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde proje geliştirilen 364 ada 11, 109 ve 115 parsellerin boş arsa değeri 14.230.000 TL, projenin bugünkü değeri ise 39.970.000 TL olarak hesaplanmıştır. Üzerinde proje geliştirilen diğer parseller 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel, 563 ada 1 parselin boş arsa değeri 5.090.000 TL, projenin bugünkü değeri ise 8.070.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 364 ada 11, 109 ve 115 parsel; 557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel için “**Konut Alanı**”, 364 ada 15 ve 113 parsel için “**Kültürel Tesis Alanı**”, 364 ada 110 ve 111 parsel için “**İlköğretim Tesis Alanı**”, 364 ada 112 parsel için “**Park Alanı**” ve 364 ada 114 parsel “**Ortaöğretim ve Terminal Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasfında olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsellerden 364 ada 11, 15, 109, 113, 114 ve 115 parseller brüt parsel olup terkleri bulunmaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 364 ada 114 parsel üzerinde "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme." beyanı bulunmaktadır. Bunun dışındaki parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	18.981.000
Gelir Yaklaşımı (364 ada 11, 109 ve 115 parseller)	14.230.000
Gelir Yaklaşımı (557 ada 1 parsel, 558 ada 1 parsel, 559 ada 3 parsel, 561 ada 1 parsel, 562 ada 1 parsel ve 563 ada 1 parsel)	5.090.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Gelir yaklaşımında ise bölgedeki yapılan piyasa araştırmaları neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu dikkate alınarak proje değeri tespit edilmiştir. Ayrıca bölgedeki hasılat paylaşımı oranı ile arsa değeri tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	18.981.000.-TL	Onsekizmilyondokuzyüzseksenbirbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	20.499.480.-TL	Yirmimilyondörtüyüzdoksandokuzbindörtüyüzseksen.-TL	

Tuğçe Nur YILDIZ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 411042

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	İmar Durumları
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/11
Tasınmaz Kimlik No:	40465225	AT Yüzölçümü(m2):	11100,00
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÖNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	8/720	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	HARMAN YERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109729228	(SN:7760239) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11100,00	11100,00	Satış 16-01-2009 112	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0I77YJvLApd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/15
Tasınmaz Kimlik No:	40465229	AT Yüzölçümü(m2):	3100,00
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÖNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	8/724	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	HARMAN YERİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109729230	(SN:7760239) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3100,00	3100,00	Satış 16-01-2009 112	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Kt0V0fDs_1M kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/109
Tasınmaz Kimlik No:	40465869	AT Yüzölçümü(m2):	15253.06
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1821	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730207	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15253.06	15253.06	Satış 22-04-2008 1205	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5ff_f0Beb10 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/110
Tasınmaz Kimlik No:	40465870	AT Yüzölçümü(m2):	2066.19
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1822	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730208	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2066.19	2066.19	Satış 22-04-2008 1205	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mEtffl0J9DU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022 11:56

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	364/111
Tasınmaz Kimlik No:	40465871	AT Yüzölçümü(m2):	499.99
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1823	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730209	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	499.99	499.99	Satış 22-04-2008 1205	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) r6MFWzG7kkY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022 11:57

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	364/112
Tasınmaz Kimlik No:	40465872	AT Yüzölçümü(m2):	568.18
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1824	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730210	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	568.18	568.18	Satış 22-04-2008 1205	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) y_ZSB2nN2d3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/113
Tasınmaz Kimlik No:	40465873	AT Yüzölçümü(m2):	1488,43
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1825	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730211	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1488,43	1488,43	Satış 22-04-2008 1205	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PyAAJV00Pg4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/114
Tasınmaz Kimlik No:	40465874	AT Yüzölçümü(m2):	6139,09
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYÜNÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1825	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:2861196) BOĞAZLIYAN BELEDİYESİ VKN:1790016298	Boğazlıyan - 26-10-2021 09:57 - 11094	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	364/115
Tasınmaz Kimlik No:	40465875	AT Yüzölçümü(m2):	17474,41
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÜYÜKÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1827	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730213	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17474,41	17474,41	Satış 03-03-2008 550	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ou7uKMSP1vN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	557/1
Tasınmaz Kimlik No:	40466188	AT Yüzölçümü(m2):	4175,60
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1931	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730770	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4175,60	4175,60	Satış 31-12-2008 4388	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) iWkIs_iZyF0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	558/1
Tasınmaz Kimlik No:	40466189	AT Yüzölçümü(m2):	3795.68
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1932	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730771	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3795.68	3795.68	Satış: 31-12-2008 4368	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JlsCHFEzym0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	559/3
Tasınmaz Kimlik No:	40466193	AT Yüzölçümü(m2):	2792.71
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1935	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730776	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2792.71	2792.71	Satış: 16-01-2009 112	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Q6AJbH3-qyE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	561/1
Tasınmaz Kimlik No:	40466214	AT Yüzölçümü(m2):	5776.56
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Giriş/Sayfa No:	20/1950	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730828	(SIN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	5776.56	5776.56	Satış 31-12-2008 4368	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zFMTCXgFc8- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	562/1
Tasınmaz Kimlik No:	40466215	AT Yüzölçümü(m2):	3531.72
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Giriş/Sayfa No:	20/1951	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730829	(SIN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	3531.72	3531.72	Satış 16-01-2009 112	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6E24CHn32Yo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Arsa/Taşınmaz	Ada/Parsel:	563/1
Taşınmaz Kimlik No:	40466216	AT Yüzölçümü(m2):	3385.83
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Bölüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YUKARI MAH.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1952	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Motrekare	Toplam Motrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109730830	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3385.83	3385.83	Satış 16-01-2009 112	-

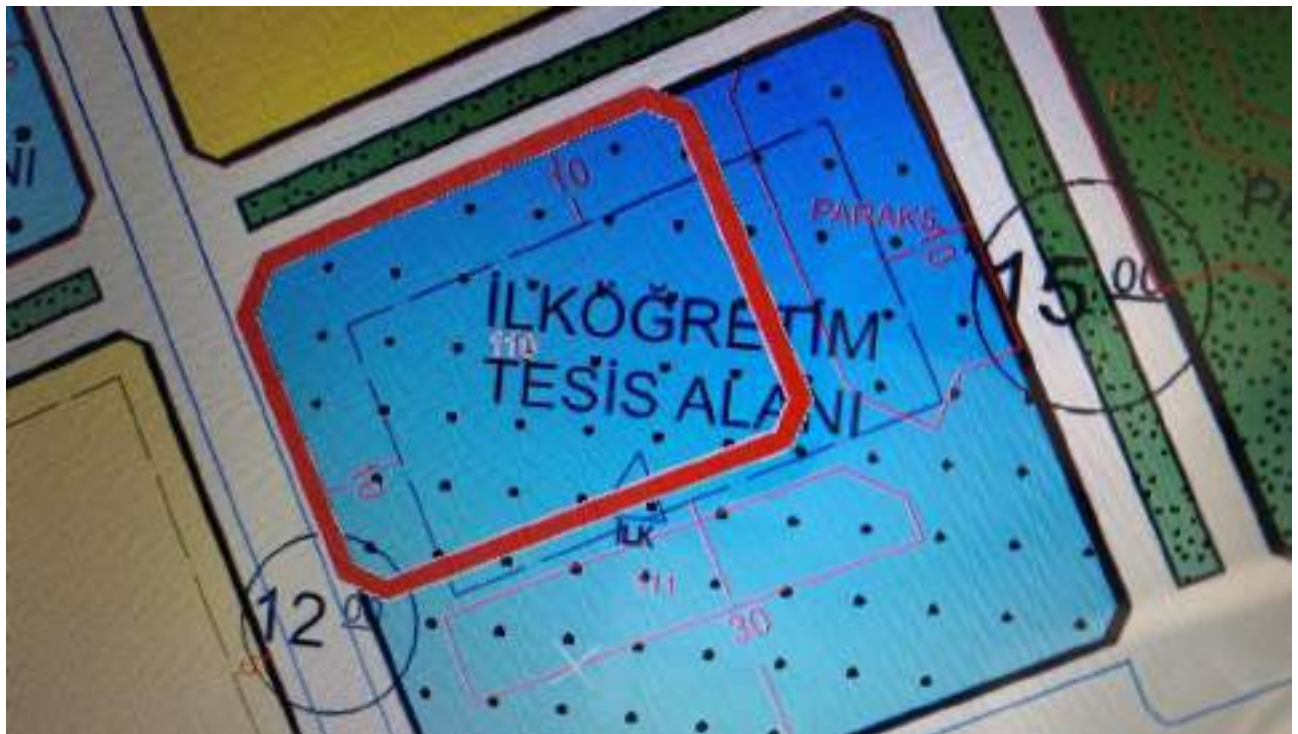
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) N0WG6F-Q2P3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

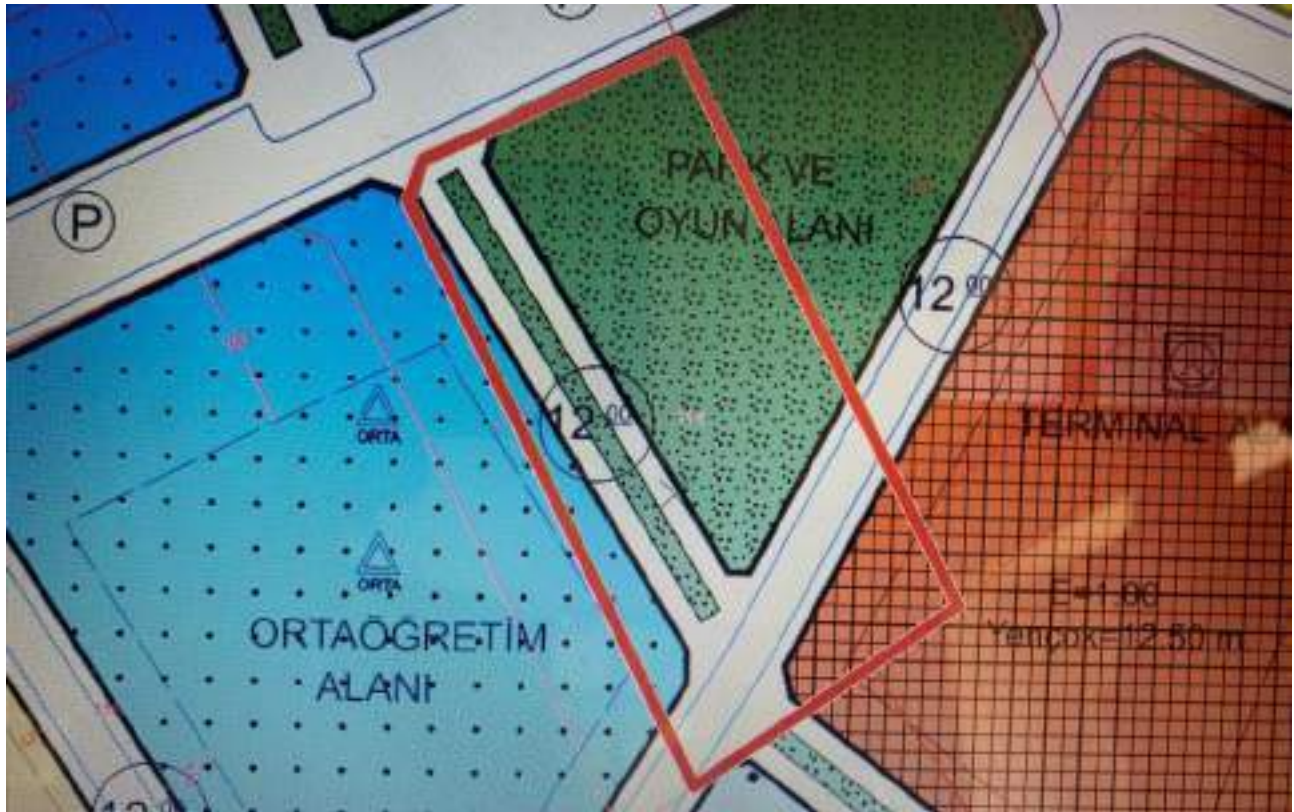
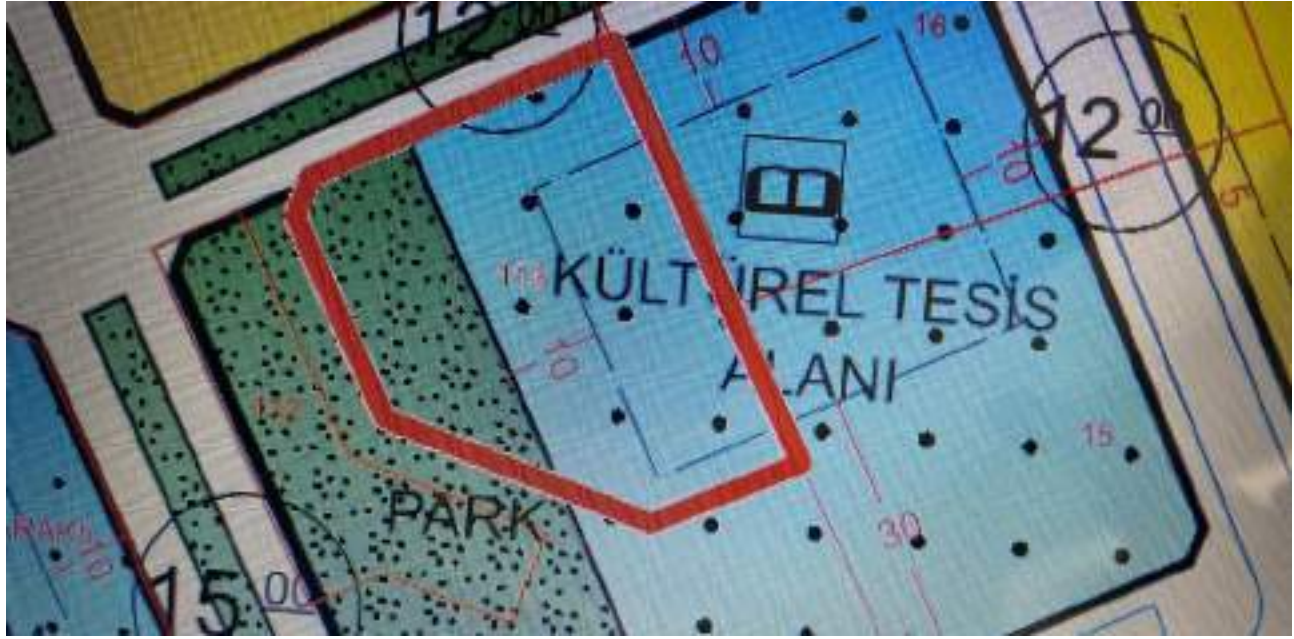
1 / 2

Ek 2: İmar Durumları

















Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Tuğçe Nur YILDIZ		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 07.07.1994		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016 Yüksek Lisans Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019-2022		
İş Tecrübesi	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:411042		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.11.2018

No : 411042

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Tuğçe Nur YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlgikin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir YENER YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

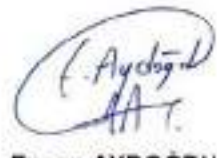
Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Şeker Fabrikası, Arsalar ve Tarlalar

Boğazlıyan / Yozgat

2022REVB153 / 27.05.2022



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan **"Şeker Fabrikası, Arsalar ve Tarlalar"**ın toplam pazar değerine yönelik **2022REVB153** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 1.265.425,31 m² yüz ölçümüne sahip arsa/tarlaların üzerinde 80.911,14 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	471.830.000 TL	Dörtüzyetmişbirmilyonsekizyüzotuzbin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	554.387.900 TL	Beşyüzellidörtmilyonüçyüzseksenyedibindokuzyüz-TL	

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 476.785.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Tuğçe Nur YILDIZ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 411042

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	25
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	28
SWOT Analizi.....	39
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	41
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	55
Ekler	58

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlar üzerindeki yapılara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Aşağı Mahallesi, Yozgat-Kayseri Yolu üzeri, Kiriz Mevki 80 ada, 38, 40, 41, 42, 45, 46 ve 47 parseller, 81 ada 12 parsel, Suçikan Mevki 81 ada 13 parsel, Kiriz Mevki 81 ada 14, 24, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller, 84 ada 7 parsel, Kiriz Mevki 86 ada 43 ve 70 parseller, 87 ada 116 ve 117 parseller, Kiriz Mevki, 294 ada 1 parsel, Akçaağıl Mevki, 295 ada 3 parsel ve Güvercinlik Mevki 295 ada 6 parsel Boğazlıyan / Yozgat			
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahalle, Kiriz Mevki 80 ada, 38, 40, 41, 42, 45, 46 ve 47 parseller, 81 ada 12 parsel, Suçikan Mevki 81 ada 13 parsel, Kiriz Mevki 81 ada 14, 24, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller, 84 ada 7 parsel, Kiriz Mevki 86 ada 43 ve 70 parseller, 87 ada 116 ve 117 parseller, Kiriz Mevki, 294 ada 1 parsel, Akçaağıl Mevki, 295 ada 3 parsel ve Güvercinlik Mevki 295 ada 6 parsel			
ARSA/TARLA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	1.265.425,31 m ² (Toplam yüz ölçüm)			
İMAR DURUMLARI	80 ada 47 parsel, 81 ada 24 parsel, 84 ada 7 parsel, 86 ada 43 parsel, 87 ada 116 ve 117 parseller ve 294 ada 1 parsel;	Lejant: Sanayi Alanı	E: 0,60	Y _{ençok} : Serbest
	81 ada 12 parsel, 86 ada 70 parsel;	Lejant: Kismen Sanayi Alanı, Kismen Yol Alanı, Kismen Plansız Alan	E: 0,60	Y _{ençok} : Serbest
	80 ada 38, 40, 41, 42, 45 ve 46 parseller, 81 ada, 13, 14, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller ve 295 ada 3 ve 6 parseller;	Lejant: 1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.		

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	80 ada 38, 40, 41, 42, 45 ve 46 parseller, 81 ada 13, 14, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller ve 295 ada 3 ve 6 parseller için “Tarla”; 80 ada 47 parsel, 81 ada, 24 parsel, 84 ada 7 parsel, 86 ada 43 parsel, 87 ada 116 ve 117 parseller ve 294 ada 1 parsel için “Sanayi Alanı”; 81 ada 12 parsel ve 86 ada 70 parsel için “Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen Yol Alanı ve Kısmen Plansız Alan”	
YAPILARA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (87 Ada 116 Parsel)	Bina sayısı: 54	Yapım yılı: 2006-2019
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık Otopark	Asansör Kapasitesi: 1 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	80.911,14 m²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	80.911,14 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
TARLA BİRİM DEĞERİ	8-21 TL/m²	
ARSA BİRİM DEĞERİ	50-180 TL/m²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı (87 Ada 116 Parsel), Pazar Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	27.05.2022	
DEĞER TARİHİ	30.04.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	471.830.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	554.387.900.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB153 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahalle, Kiriz Mevki 80 ada, 38, 40, 41, 42, 45, 46 ve 47 parseller, 81 ada 12 parsel, Suçikan Mevki 81 ada 13 parsel, Kiriz Mevki 81 ada 14, 24, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller, 84 ada 7 parsel, Kiriz Mevki 86 ada 43 ve 70 parseller, 87 ada 116 ve 117 parseller, Kiriz Mevki, 294 ada 1 parsel, Akçaağıl Mevki, 295 ada 3 parsel ve Güvercinlik Mevki 295 ada 6 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No:411042) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Aşağı Mahalle, Kiriz Mevki 80 ada, 38, 40, 41, 42, 45, 46 ve 47 parseller, 81 ada 12 parsel, Suçikan Mevki 81 ada 13 parsel, Kiriz Mevki 81 ada 14, 24, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller, 84 ada 7 parsel, Kiriz Mevki 86 ada 43 ve 70 parseller, 87 ada 116 ve 117 parseller, Kiriz Mevki, 294 ada 1 parsel, Akçaağıl Mevki, 295 ada 3 parsel ve Güvercinlik Mevki 295 ada 6 parsel no.lu gayrimenkullerin 27.05.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmazlar üzerindeki yapılara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan / Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

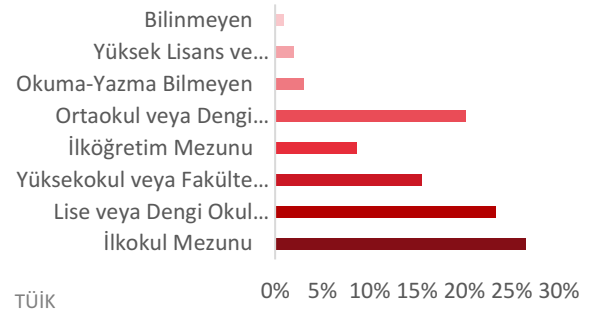
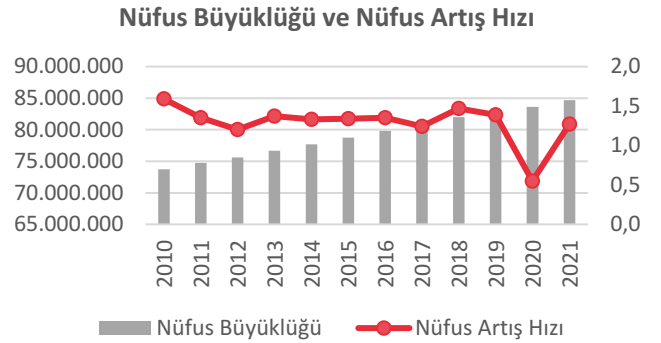
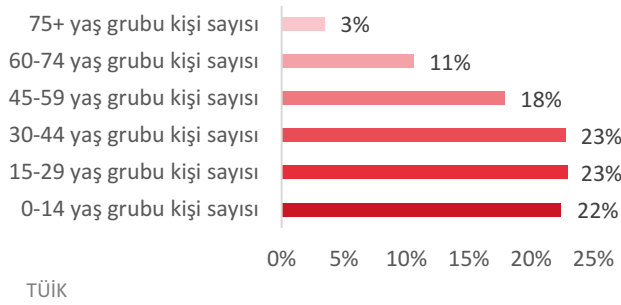
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

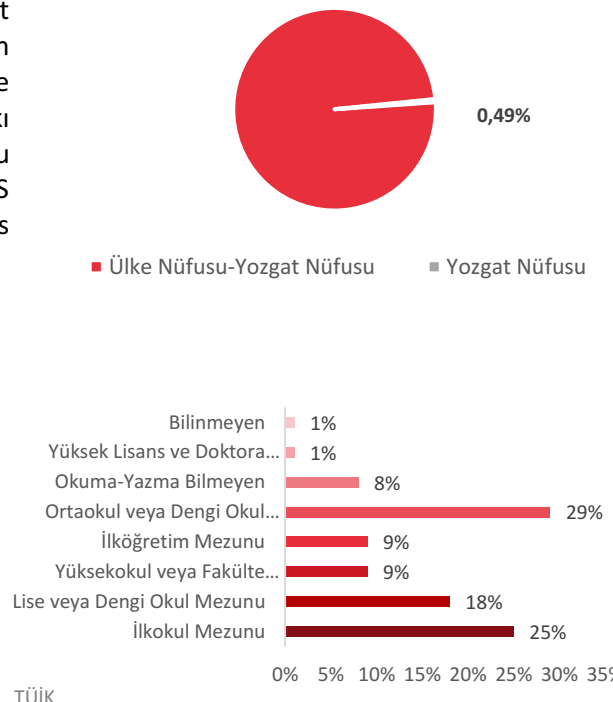
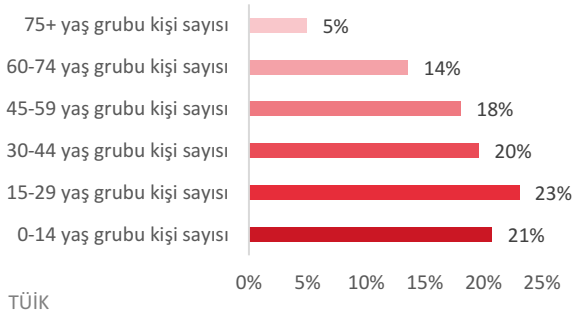
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



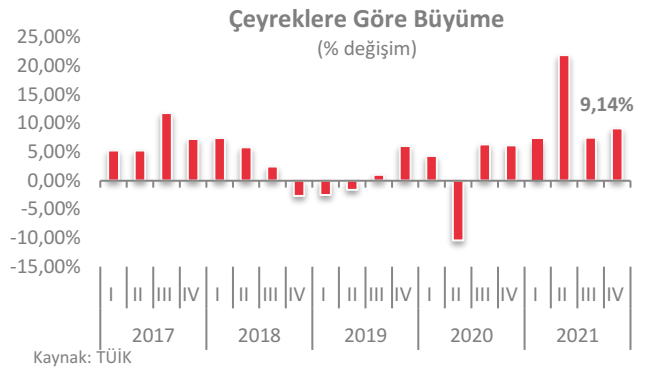
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

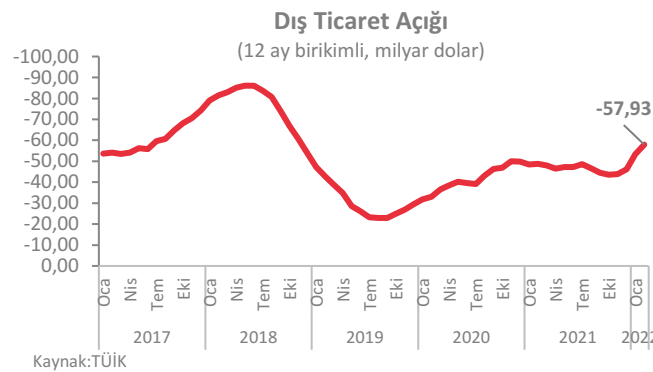


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat			
İlçesi	Boğazlıyan			
Mahallesi	Aşağı			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	Kiriz			
Ada No	80			
Parsel No	38	40	41	42
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla			
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	27.351 m ²	50.396 m ²	26.350 m ²	20.138 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam			

İli	Yozgat			
İlçesi	Boğazlıyan			
Mahallesi	Aşağı			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	Kiriz			
Ada No	80			
Parsel No	45	46	47	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla			
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	12.523 m ²	86.620 m ²	21.074 m ²	
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam			

İli	Yozgat			
İlçesi	Boğazlıyan			
Mahallesi	Aşağı			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	Kiriz	Suçıkan	Kiriz	
Ada No	81			
Parsel No	12	13	14	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla			
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	15.000 m ²	19.600 m ²	32.200 m ²	
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam			

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Aşağı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Kiriz		
Ada No	81	81	81
Parsel No	24	30	36
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	11.172 m ²	18.400 m ²	20.351 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Aşağı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Kiriz	-	-
Ada No	82	83	83
Parsel No	40	35	36
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	21.622,21 m ²	7.607,72 m ²	4.804,65 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Aşağı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	-	Kiriz	
Ada No	84	86	
Parsel No	7	43	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Ham Toprak	Tarla	
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	62.000 m²	2.166,39 m²	
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat	
İlçesi	Boğazlıyan	
Mahallesi	Aşağı	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	86	87
Parsel No	70	116
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tek Katlı Betonarme Araç Kontrol Binası ve Arsası	
	Bir Adet 4 Katlı Betonarme ve Çelikten Yapılma Şeker Fabrikası Ana Üretim Binası, Bir Adet Betonarme ve Çelikten Yapılma Şeker Kurutma Binası, Bir Adet Betonarme ve Çelikten Yapılma Torba Şeker Binası, Bir Adet Betonarme Şeker Kantar Binası, Bir Adet Betonarme ve Çelikten Yapılma Yatay Şeker Silosu, Bir Adet Betonarme ve Çelikten Yapılma Torba Şeker Deposu, Üç Adet Betonarme Bir Bodrum Katlı Dört	
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	36.338,52 m ²	724.031,98 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	
İli	Yozgat	
İlçesi	Boğazlıyan	
Mahallesi	Aşağı	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Kiriz	
Ada No	87	294
Parsel No	117	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	3.811,84 m ²	19.125 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	
İli	Yozgat	
İlçesi	Boğazlıyan	
Mahallesi	Aşağı	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Akçaağıl	Güvercinlik
Ada No	295	
Parsel No	3	6
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	11.722 m ²	11.020 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.46-11.54 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu 80 ada, 38, 40, 41, 42, 45, 46 ve 47 parseller, 81 ada 12 parsel, 81 ada 14, 24 ve 30 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller, 84 ada 7 parsel, 86 ada 43 ve 70 parseller, 87 ada 117 parseller, 294 ada 1 parsel, 295 ada 3 parsel ve 295 ada 6 parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup diğer taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

81 ada 13 parsel;

Şerhler Hanesinde;

- Tek Genel Müdürlüğü lehine 4.930 m² irtifak hakkı vardır. (09.11.1977 tarih ve 933 yevmiye no)

81 ada 36 parsel;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Tek Genel Müdürlüğü lehine 5.451 m² irtifak hakkı vardır. (09.11.1977 tarih ve 934 yevmiye no)

87 ada 116 parsel;

Beyan Hanesinde;

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (Malik/Lehtar: Karayolları Genel Müdürlüğü) (14.10.2016 tarih ve 4573 yevmiye no)*

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- M. Tedaş lehine 730,15 m² irtifak hakkı. (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) (17.11.2005 tarih ve 2354 yevmiye no)
- M. Tedaş lehine 10.864,91 m² irtifak hakkı. (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) (17.11.2005 tarih ve 2355 yevmiye no)
- Parselin 3.201 m²'lik kısımda TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesisli iken lehtar değişikliği ile TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 3.201 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) (11.11.1997 tarih ve 1063 yevmiye no)
- Parselin 3.076,42 m²'lik kısımda TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesisli iken lehtar değişikliği ile TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 3.076,42 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) (11.11.1997 tarih ve 929 yevmiye no)
- Parselin 3.250 m²'lik kısımda TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesisli iken lehtar değişikliği ile TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 3.250 m² saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (Malik/Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)) (11.11.1997 tarih ve 930 yevmiye no)

Teferruat Bilgileri;

- Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 27/08/2010 tarih 9502 sayılı yazısı ekindeki liste (31.08.2010 tarih ve 5157 yevmiye no)

Not: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Madde 7): Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüz ölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan

yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10'uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 81 ada 13 parsel ve 81 ada 36 parselin takyidat kayıtlarında "Tek Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı vardır." şerhi ve 87 ada 116 parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme." beyanı, "M. Tedaş lehine irtifak hakkı." ve "TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesisli iken lehdar değişikliği ile TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır." beyanları bulunmakta olup taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu 81 ada 30 ve 36 no.lu parseller 27.10.2021 tarih ve 11162 yevmiye no.lu satış işlemi ile "Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş." mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ağırlıklı tarım alanları, meralar bulunmakta olup ayrıca E: 1,05 ve E: 0,70 konut alanları yer almaktadır.

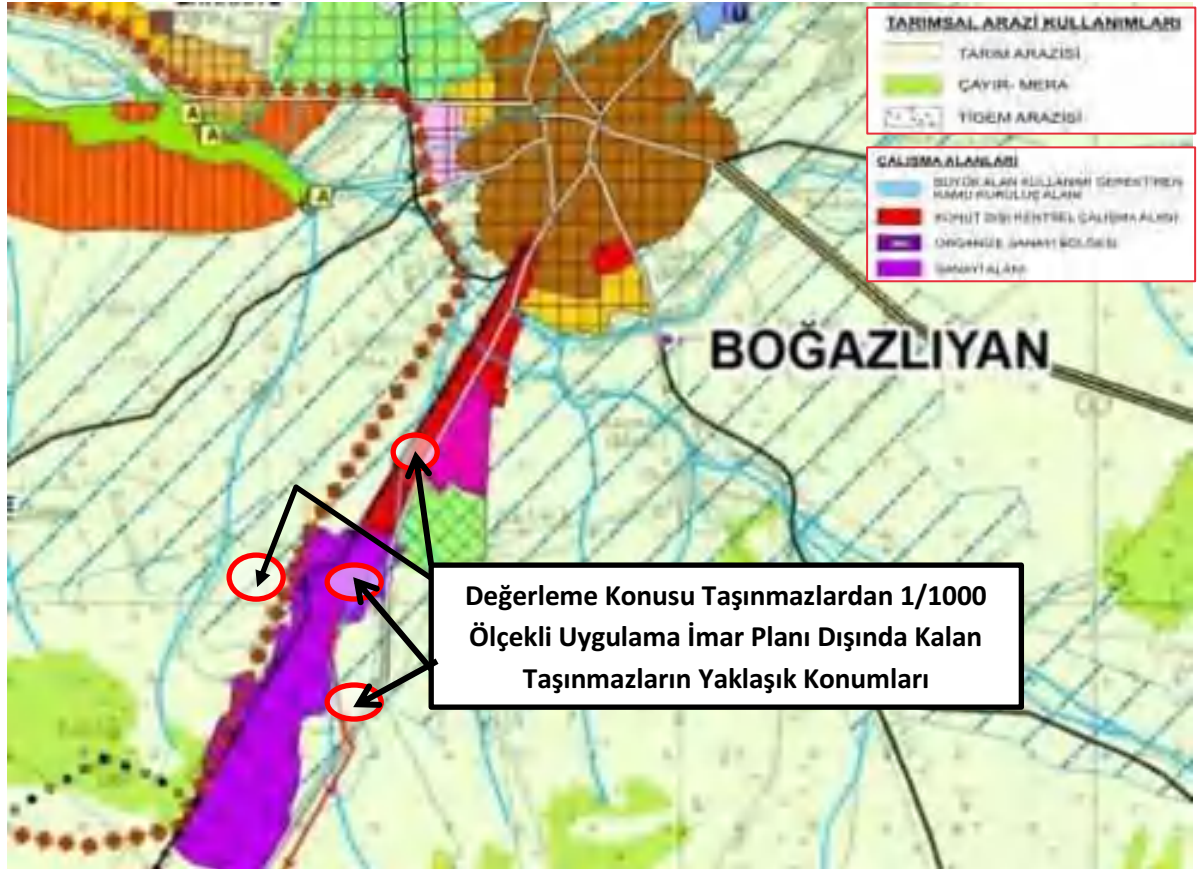
Değerleme konusu taşınmazlardan 80 ada 38, 40, 41, 42, 45 ve 46 parseller, 81 ada, 13, 14, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller ve 295 ada 3 ve 6 parseller;

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli "Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planı"

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandi: Tarım Alanı, Sanayi Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı



Boğazlıyan Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

80 ada 47 parsel, 81 ada 24 parsel, 84 ada 7 parsel, 86 ada 43 parsel, 87 ada 116 ve 117 parseller ve 294 ada 1 parsel;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.02.2012

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,60,
- Y_{ençok}: Serbest
- Çekme mesafeleri; yoldan 15 m, yan ve arka bahçe mesafesi 10 m'dir.

81 ada 12 parsel, 86 ada 70 parsel;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.02.2012

Lejandı: Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen Yol Alanı, Kısmen Plansız Alan

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,60,
- Y_{ençok}: Serbest
- Çekme mesafeleri; yoldan 15 m, yan ve arka bahçe mesafesi 10 m'dir.

** Taşınmazlardan 81 ada, 12 parselin 4.500,00 m²'lik kısmı "Sanayi Alanı" lejantında, 7.500,00 m²'lik kısmı plansız alanda kalmakta olup taşınmazın yola terk miktarı 3.000,00 m²'dir.*

Taşınmazlardan 86 ada, 70 parselin 7.267,70 m²'lik kısmı "Sanayi Alanı" lejantında, 21.803,11 m²'lik kısmı plansız alanda kalmakta olup taşınmazın yola terk miktarı 7.267,70 m²'dir.

Boğazlıyan Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda söz konusu parsellerin yola terkleri gerçekleştirilmeden herhangi bir yapı yapılamayacağı bilgisi edinilmiştir.

Ayrıca konu taşınmazların daha önceki tarihlerde herhangi bir imar uygulamasına tabii olmadığı, herhangi bir terk yapmadığı bilgisi de alınmıştır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Boğazlıyan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Boğazlıyan Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

87 ada 116 parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	09.03.2006	10-A	17.402,57	Yeni Yapı	Apartman Dairesi (A1 Blok): 1.177,80 m ² Ortak Alan: 294,45 m ²
					Apartman Dairesi (A2 Blok): 1.177,80 m ² Ortak Alan: 294,45 m ²
					Apartman Dairesi (A3 Blok): 1.177,80 m ² Ortak Alan: 294,45 m ²
					Apartman Dairesi (B1 Blok): 883,35 m ² Ortak Alan: 294,45 m ²
					Apartman Dairesi (B2 Blok): 883,35 m ² Ortak Alan: 294,45 m ²
					Apartman Dairesi: 715,82 m ² Ortak Alan: 357,91 m ²
					Yatakhane: 4.422,61 m ²

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	09.03.2006	10-B	28.728,69	Yeni Yapı	Yemekhane: 2.261,88 m ² Misafirhane: 2.872 m ² Ana Bina: 15.783,97 m ² Şeker Kurutma: 1.332,42 m ² Torba Şeker Binası: 8.912,30 m ² Ofis Binası: 2.520 m ² Fabrika Binası: 180 m ² Şeker Kantarı: 91 m ²
Yapı Ruhsatı	09.03.2006	10-C	12.343,63	Yeni Yapı	Yatay Şeker Silo: 7.594,53 m ² Atölye Binası: 4.658,10 m ²
Yapı Ruhsatı	09.03.2006	10-D	473,10	Yeni Yapı	Toz Şeker Deposu: 473,10 m ²
Yapı Ruhsatı	07.12.2006	64-A	1.387,80	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 41,30 m ² Fabrika Binası: 115,90 m ² Fabrika Binası: 379,10 m ² Fabrika Binası: 17,60 m ² Fabrika Binası: 581 m ² Fabrika Binası: 225 m ² Fabrika Binası: 27,90 m ² Fabrika Binası: 434,27 m ²
Yapı Ruhsatı	07.12.2006	64-B	1.103,87	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 542 m ² Fabrika Binası: 59,74 m ² Fabrika Binası: 67,86 m ² Fabrika Binası: 92,28 m ² Fabrika Binası: 892 m ² Fabrika Binası: 134,60 m ²
Yapı Ruhsatı	07.12.2006	64-C	5.167,08	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 9,70 m ² Fabrika Binası: 965 m ² Fabrika Binası: 2.906 m ² Fabrika Binası: 167,50 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	05	79,54	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 79,54 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	06	12	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 12 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	07	617	Yeni Yapı	İdari İşler İçin Kullanılan Bina: 617 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	08	412,50	Yeni Yapı	Yatakhane: 412,50 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	09	322	Yeni Yapı	Yatakhane: 322 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	10	288	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 288 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	11	60,50	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 60,50 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	12	318	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 318 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	13	46,72	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 46,72 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	14	46,72	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 46,72 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	15	46,72	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 46,72 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	16	46,72	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 46,72 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	17	30	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 30 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	18	222	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 222 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	19	19	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 19 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	20	931	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 931 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	21	580	Yeni Yapı	Yatakhane: 580 m ²
Yapı Ruhsatı	15.02.2008	22	105	Yeni Yapı	Toplantı Salonu: 105 m ²
Yapı Ruhsatı	29.06.2010	18	80	Yeni Yapı	Soğutma Kulesi: 80 m ²
Yapı Ruhsatı	18.07.2013	23	288,77	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri: 288,77 m ²
Yapı Ruhsatı	07.11.2014	38	1.938	Yeni Yapı	Depolar: 1.938 m ²
Yapı Ruhsatı	07.05.2018	34	7.722	Yeni Yapı	Depolar: 7.722 m ²

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	02.10.2020	54	92	Yeni Yapı	Depolar: 92 m ²
Yapı Kullanma İzni	24.08.2006	2006/19-A	26.028,69	Yeni Yapı	Ana Bina: 15.783,97 m ² Şeker Kurutma: 1.332,42 m ² Torba Şeker Binası: 8.912,30 m ²
Yapı Kullanma İzni	24.08.2006	2006/19-B	473,10	Yeni Yapı	Toz Şeker Deposu: 473,10 m ²
Yapı Kullanma İzni	24.08.2006	2006/19-C	7.685,53	Yeni Yapı	Şeker Kantarı: 91 m ² Yatay Şeker Silo: 7.594,53 m ²
Yapı Kullanma İzni	24.04.2008	2008/11	1.472,25	Yeni Yapı	Apartman Dairesi (A1 Blok): 1.177,80 m ² Ortak Alan: 294,45 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/12	1.472,25	Yeni Yapı	Apartman Dairesi (A2 Blok): 1.177,80 m ² Ortak Alan: 294,45 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/13	1.472,25	Yeni Yapı	Apartman Dairesi (A3 Blok): 1.177,80 m ² Ortak Alan: 294,45 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/14	1.177,80	Yeni Yapı	Apartman Dairesi (B1 Blok): 883,35 m ² Ortak Alan: 294,45 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/15	1.177,80	Yeni Yapı	Apartman Dairesi (B2 Blok): 883,35 m ² Ortak Alan: 294,45 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/16	1.073,73	Yeni Yapı	Apartman Dairesi: 715,82 m ² Ortak Alan: 357,91 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/17	4.422,61	Yeni Yapı	Yatakhane: 4.422,61 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/18	2.261,88	Yeni Yapı	Yemekhane: 2.261,88 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/19	2.872	Yeni Yapı	Misafirhane: 2.872 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/20	2.520	Yeni Yapı	Ofis Binası: 2.520 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/21	180	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 180 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/22	4.658,10	Yeni Yapı	Atölye Binası: 4.658,10 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/23	41,30	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 41,30 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/24	115,90	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 115,90 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/25	379,10	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 379,10 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/26	92,28	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 92,28 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/27	892	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 892 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/28	17,60	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 17,60 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/29	581	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 581 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/30	225	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 225 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/31	27,90	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 27,90 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/32	434,27	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 434,27 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/33	134,60	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 134,60 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/34	542	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 542 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/35	59,74	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 59,74 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/36	67,86	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 67,86 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/37	9,70	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 9,70 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/38	965	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 965 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/39	2.906	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 2.906 m ²
Yapı Kullanma İzni	25.04.2008	2008/40	167,50	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 167,50 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/85	105	Yeni Yapı	Toplantı Salonu: 105 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/86	222	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 222 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/87	19	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 19 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/88	46,72	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 46,72 m ²

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/89	412,50	Yeni Yapı	Yatakhane: 412,50 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/90	580	Yeni Yapı	Yatakhane: 580 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/91	931	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 931 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/92	46,72	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 46,72 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/93	46,72	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 46,72 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/94	79,54	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 79,54 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/95	617	Yeni Yapı	İdari İşler İçin Kullanılan Bina: 617 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/96	12	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 12 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/97	288	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 288 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/98	46,72	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 46,72 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/99	318	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 318 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/100	60,50	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 60,50 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.09.2008	2008/101	322	Yeni Yapı	Yatakhane: 322 m ²
Yapı Kullanma İzni	21.01.2009	2009/02	30	Yeni Yapı	Fabrika Binası: 30 m ²
Yapı Kullanma İzni	16.09.2010	2010/41	80	Yeni Yapı	Soğutma Kulesi: 80 m ²
Yapı Kullanma İzni	15.12.2015	2015/35	288,77	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri: 288,77 m ²
Yapı Kullanma İzni	18.10.2016	2016/22	1.938	Yeni Yapı	Depolar: 1.938 m ²
Yapı Kullanma İzni	10.05.2019	2019/14	7.722	Yeni Yapı	Depolar: 7.722 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Yeşilöz Mah. Sanayi Cad. Yemen Oğlu Sitesi B Blok No:21/B İç Kapı No: 3 Sorgun / Yozgat adresinde faaliyet gösteren Login Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre 87 ada 116 parsel üzerinde bulunan taşınmazlara ilişkin; "Mimari Proje", "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcut olup mevcut durumda konu taşınmaz üzerinde yer alan havalandırma havuzu, dengeleme havuzu, yarı açık depo yapısı, tarım aletleri parkı ve lojman oto sundurmaları ve 82 ada 40 no.lu parsel üzerinde yer alan kantar binasına ait herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikasına ilgili resmi kurum arşivinde ulaşılamamıştır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Aşağı Mahallesi, Yozgat-Kayseri Yolu Üzeri, Kiriz Mevki 80 ada, 38, 40, 41, 42, 45, 46 ve 47 parseller, 81 ada 12 parsel, Suçikan Mevki 81 ada 13 parsel, Kiriz Mevki 81 ada 14, 24, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller, 84 ada 7 parsel, Kiriz Mevki 86 ada 43 ve 70 parseller, 87 ada 116 ve 117 parseller, Kiriz Mevki, 294 ada 1 parsel, Akçaağıl Mevki, 295 ada 3 parsel ve Güvercinlik Mevki 295 ada 6 parsel Boğazlıyan / Yozgat

Değerleme konusu taşınmazlar, Boğazlıyan ilçe merkezinin güneybatısında ve yerleşim alanlarının dışında konumlanmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu Aşağı Mahalle tarım alanlarının yoğun olarak yer aldığı bir bölgedir. Konu taşınmazlar Boğazlıyan İlçe Merkezi'nin dışında yer almakta olup taşınmazlara ulaşım Yozgat-Kayseri Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu, Yozgat-Kayseri Yolu üzerinde ticari ve sanayi anlamında gelişme oldukça kısıtlı durumdadır. Ancak değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Yozgat-Kayseri Yolu'nun gelişime açık olması ve söz konusu parsellerin Boğazlıyan ilçe merkezine yakın konumda olmalarından dolayı değerlerinin artabileceği beklentisi hakimdir. Taşınmazların yakın çevresinde Küçük Sanayi Sitesi ve Boğazlıyan İlçesi yer almaktadır.

Bölgede bulunan sanayi ve ticari faaliyetler incelendiğinde genel olarak ticari faaliyetlerin Boğazlıyan ilçe merkezinde görüldüğü gözlemlenmiştir. Bölgedeki sanayi faaliyetleri oldukça kısıtlı olup değerleme konusu taşınmazların bu alanlarının neredeyse tamamını değerleme konusu taşınmazların oluşturduğu gözlemlenmiştir. Ayrıca bölgede sanayi alanı kısıtlılığından dolayı bu tarz alanlarda faaliyet göstermek isteyen firmalar / yatırımcılar geçmiş yıllarda imar planı dışındaki alanlarda bulunan tarımsal alanlar üzerinden mevzi imar hazırlatarak sanayi yapılarını kurdukları bilgisine erişilmiştir.

Taşınmazların yakın çevresinde; Boğazlıyan Küçük Sanayi Sitesi, boş arsalar ve tarlalar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Küçük Sanayi Sitesi	1,5 km
Boğazlıyan İlçe Merkezi	6 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 82 ada 40 parsel üzerinde kantar binası bulunmakta olup yapıya ilişkin herhangi bir yasal belge mevcut değildir. Diğer parseller bir bütün halinde şeker fabrikası olarak kullanılmaktadır. Tesisin konumlu olduğu 87 ada 116 parsel üzerinde çeşitli binalar bulunmaktayken bu parselde komşu parsellerde su havuzları, depo alanları, otopark alanları, tarım alanları vb. alanlar bulunmaktadır.

Konu taşınmazlardan 82 ada 40 parselin Yozgat-Kayseri Yolu'na yaklaşık 140 m; 83 ada 35 parselin Yozgat-Kayseri Yolu'na yaklaşık 300 m; 83 ada 36 parselin Yozgat-Kayseri Yolu'na yaklaşık 150 m; 86 ada 70 parselin Yozgat-Kayseri Yolu'na yaklaşık 380 m cephesi bulunmakta olup diğer parsellerin herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır. Konu taşınmazların sınırlarını belirleyici bahçe duvarları ve tel çitler bulunmaktadır.

Taşınmazlar topoğrafik olarak hafif eğimli yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen ve amorf şekle sahiptirler.

87 ada 116 parsel;

Araç Kontrol Binası ve Ana Nizamiye Binası: Söz konusu yapılar betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup tek kattan oluşmaktadırlar. Binalar mevcut ve yasal durumuna göre 145,90 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Binalar güvenlik amacıyla kullanılmaktadır.

Prefabrik Dinlenme Salonu, Prefabrik Yatakhaneler ve Prefabrik Ofis Binası: Söz konusu yapılar prefabrik betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadırlar. Binalar mevcut ve yasal durumuna göre 1.456,50 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Binalar şantiye zamanından kalma olup dinlenme ve ofis amaçlı kullanılmaktadır.

Çiftçi Dinlenme Tesisi: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 580,00 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina dinlenme amaçlı kullanılmaktadır.

Ham Su Arıtma Binası: Söz konusu yapı çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 931,00 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina su arıtma amaçlı kullanılmaktadır.

Demir Mangan Giderim Tesisi, Demir Mangan Giderim Filtre Dairesi ve Atık Su Arıtım Tesisi İdari Bina: Söz konusu yapılar çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadırlar. Binalar mevcut ve yasal durumuna göre 529,00 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Binalar Fe (Demir) ve Mn (Mangan) elementlerinin ayrışımı amaçlı kullanılmaktadır.

Havalandırma Havuzları: Söz konusu yapılar betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadırlar. Toplamda 4 adet havalandırma havuzu bulunmakta olup her bir yapı mevcut ve yasal durumuna göre 46,72 m² kapalı alana sahip olup toplamda 4 adet bina 186,88 m² kapalı alana sahiptir.

Küspe Pres Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 318,00 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina küspelerin pres edilerek hazır hale getirilmesi amaçlı kullanılmaktadır.

Atık Su Pompa Dairesi: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 60,50 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina atık su pompalama amaçlı kullanılmaktadır.

Atık Toprak Tartım Kantar Binası: Söz konusu yapı prefabrik betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 12,00 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina kantar kontrolü ve ölçümünün yapılması amaçlı kullanılmaktadır.

Park Bahçe Şefliği Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 79,54 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina park ve bahçelerin idaresi amaçlı kullanılmaktadır.

İşçi Blokları: Söz konusu yapılar betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup toplamda 6 bloktan oluşmaktadır. Söz konusu bloklar 3 blok A Blok, 2 blok B Blok, 1 blok C Blok olarak adlandırılmakta olup A Blok bodrum, zemin ve 1. normal kat olmak üzere toplam 3 kattan; B Blok bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan; C Blok bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. İşçi Blokları mevcut ve yasal durumuna göre toplamda 7.846,09 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Binalar konaklama amaçlı kullanılmaktadır.

İşçi Yatakhane Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kat (1.105,66 m²), 1. normal kat (1.105,65 m²), 2. normal kat (1.105,65 m²) ve 3. normal kat (1.105,65 m²) olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 4.422,61 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina konaklama ve dinlenme amaçlı kullanılmaktadır.

Yemekhane: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kat (1.130,94 m²) ve 1. normal kat (1.130,94 m²) olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 2.261,88 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina yemek yeme amaçlı kullanılmakta olup idari bina ile tüp geçit sayesinde geçiş sağlanabilmektedir.

Pancar Numune Alma Binası ve Pancar Yıkama Tesisi Kontrol Binası: Söz konusu yapılar betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kat (379,10 m²) ve 1. normal kat (225,00 m²) olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. Binalar mevcut ve yasal durumuna göre 604,10 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Binalar pancar yıkama tesisi amaçlı kullanılmaktadır.

Ana Nizamiye Pancar Kontrol Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 17,60 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina güvenlik amaçlı kullanılmaktadır.

Kireç Sütü Hazırlama Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 581,00 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina kireç sütü hazırlama amaçlı kullanılmaktadır.

Atölye Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kat (1.552,70 m²), 1. normal kat (1.552,70 m²) ve 2. normal kat (1.552,70 m²) olmak üzere toplamda 3 kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 4.658,10 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina mekanik atölye, elektrik atölyesi vb. gibi atölyelerinin kullanımı amaçlı kullanılmaktadır.

Yatay Şeker Silo Binası: Söz konusu yapı çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 7.594,53 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina şeker depolama kullanımı amaçlı kullanılmaktadır.

Kimyasal Depo Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 434,27 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina çeşitli kimyevi malzemelerin bulunduğu ve deneylerin yapıldığı laboratuvar amaçlı kullanılmaktadır.

Misafirhane Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kat (957,40 m²), 1. normal kat (957,40 m²) ve 2. normal kat (957,40 m²) olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 2.872,20 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina konaklama ve dinlenme amaçlı kullanılmaktadır.

İdari Bina: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kat (840,00 m²), 1. normal kat (840,00 m²) ve 2. normal kat (840,00 m²) olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal

durumuna göre 2.520,00 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina idari işler amaçlı kullanılmakta olup yemekhaneye tüp geçit sayesinde geçiş sağlanabilmektedir.

Ana Üretim Binası: Söz konusu yapı çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 15.783,97 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina şekerin üretimi amaçlı kullanılmaktadır.

Şeker Kurutma Binası: Söz konusu yapı çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 1.332,42 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina şekerin kurutulması amaçlı kullanılmaktadır.

Toz Şeker Binası ve Toz Şeker Deposu: Söz konusu yapılar çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kat (6.256,93 m²) ve asma kattan (3.128,47 m²) oluşmaktadırlar. Binalar mevcut ve yasal durumuna göre 9,385,40 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Binalar genel anlamda depo amaçlı kullanılmaktadır.

Pancar Boş Kamyon Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kat (67,30 m²) ve 1. normal kat (67,30 m²) olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 134,60 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina dinlenme ve güvenlik amaçlı kullanılmaktadır.

Pancar Dolu Kamyon Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 9,70 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina dinlenme ve güvenlik amaçlı kullanılmaktadır.

Çamur Presleme Binası: Söz konusu yapı prefabrik betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 965,00 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina çamur presleme amaçlı kullanılmaktadır.

Kazan Türbin Binası: Söz konusu yapı çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kat (1.937,33 m²) ve asma kattan (968,67 m²) oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 2.906,00 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina çeşitli mühendislik işleri ve kazan dairesi işlerinin yapılması amaçlı kullanılmaktadır.

Kamyon Devirme Kontrol Pano Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kat (55,83 m²), 1. normal kat (55,83 m²) ve 2. normal kat (55,84 m²) olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 167,50 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina kontrol ve güvenlik amaçlı kullanılmaktadır.

Melas Tankı ve Fuel-Oil Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 92,28 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina melas ve akaryakıt depolama amaçlı kullanılmaktadır.

Açık Depo Alanı: Söz konusu yapı çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 892,00 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina depo amaçlı kullanılmaktadır.

Soğutma Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina toplamda 2 kuleden oluşmakta olup mevcut ve yasal durumuna göre 368,77 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina soğutma amaçlı kullanılmaktadır.

Küspe Kurutma Binası: Söz konusu yapı çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 1.938,00 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina küspelerin kurutulması amacıyla kullanılmaktadır.

Merkezi Bina: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 180 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Kesici Ölçü Kabin Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 41,30 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Malzeme Kantarı Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 27,90 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Merkezi Pompa İstasyonu: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 542 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Küspe Pres ve Trafo Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 59,74 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Merkezi Pompa Trafo Binası: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 67,86 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Şeker Kantarı: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 91 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Big-Bag Deposu: Söz konusu yapı çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina mevcut ve yasal durumuna göre 7.722 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina şeker paketleme amacıyla kullanılmaktadır.

5. No.lu Soğutma Kulesi: Söz konusu yapı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Bina toplamda 1 kuleden oluşmakta olup mevcut ve yasal durumuna göre 92 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Bina soğutma amaçlı kullanılmaktadır.





Lejant

1-27	Araç Kontrol Binası ve Ana Nizamiye Binası
2-14-15-16	Prefabrik Dinlenme Salonu, Prefabrik Yatakhaneler ve Prefabrik Ofis Binası
3	Çiftçi Dinlenme Tesisi
4	Ham Su Arıtma Binası
5-6-13	Demir Mangan Giderim Tesisi, Demir Mangan Giderim Filtre Dairesi ve Atık Su Arıtım Tesisi İdari Bina
7-8-9-10	Havalandırma Havuzları
11	Küspe Pres Binası
12	Atık Su Pompa Dairesi
17	Atık Toprak Tartım Kantar Binası
18	Park Bahçe Şefliği Binası
19-20-21	İşçi Blokları
22	İşçi Yatakhane Binası
23	Yemekhane
24-28	Pancar Numune Alma Binası ve Pancar Yıkama Tesisi Kontrol Binası
26	Ana Nizamiye Pancar Kontrol Binası
29	Kireç Sütü Hazırlama Binası
31	Atölye Binası
33	Yatay Şeker Silo Binası
34	Kimyasal Depo Binası
38	Misafirhane Binası
39	İdari Bina
41	Ana Üretim Binası
42	Şeker Kurutma Binası
43-49	Toz Şeker Binası ve Toz Şeker Deposu
44	Pancar Boş Kamyon Binası
45	Pancar Dolu Kamyon Binası

46	Çamur Presleme Binası
47	Kazan Türbin Binası
48	Kamyon Devirme Kontrol Pano Binası
50	Melas Tankı ve Fuel-Oil Binası
51	Açık Depo Alanı
52-53	Soğutma Binası
54	Küspe Kurutma Binası
55	Big-Bag Deposu
56	5 No.lu Soğutma Kulesi

BİNA ALANLARI				
Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat / Blok	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
87 ada 116 parsel	Araç Kontrol Binası ve Ana Nizamiye Binası	Zemin Kat	145,90	145,90
		TOPLAM	145,90	145,90
	Prefabrik Dinlenme Salonu, Prefabrik Yatakhaneler ve Prefabrik Ofis Binası	Zemin Kat	1.456,50	1.456,50
		TOPLAM	1.456,50	1.456,50
	Çiftçi Dinlenme Tesisi	Zemin Kat	580,00	580,00
		TOPLAM	580,00	580,00
	Ham Su Arıtma Binası	Zemin Kat	931,00	931,00
		TOPLAM	931,00	931,00
	Demir Mangan Giderim Tesisi, Demir Mangan Giderim Filtre Dairesi ve Atık Su Arıtım Tesisi İdari Bina	Zemin Kat	529,00	529,00
		TOPLAM	529,00	529,00
	Havalandırma Havuzları	Zemin Kat	186,88	186,88
		TOPLAM	186,88	186,88
	Küspe Pres Binası	Zemin Kat	318,00	318,00
		TOPLAM	318,00	318,00
	Atık Su Pompa Dairesi	Zemin Kat	60,50	60,50
		TOPLAM	60,50	60,50
	Atık Toprak Tartım Kantar Binası	Zemin Kat	12,00	12,00
		TOPLAM	12,00	12,00
	Park Bahçe Şefliği Binası	Zemin Kat	79,54	79,54
		TOPLAM	79,54	79,54
	İşçi Blokları	A Blok (Bodrum + Zemin + 1. Normal Kat)	4.416,75	4.416,75
		B Blok (Bodrum + Zemin + 2 Normal Kat)	2.355,60	2.355,60
		C Blok (Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat)	1.073,74	1.073,74
		TOPLAM	7.846,09	7.846,09
	İşçi Yatakhane Binası	Zemin Kat	1.105,66	1.105,66
		1. Normal Kat	1.105,65	1.105,65
		2. Normal Kat	1.105,65	1.105,65
		3. Normal Kat	1.105,65	1.105,65

	TOPLAM	4.422,61	4.422,61
Yemekhane	Zemin Kat	1.130,94	1.130,94
	1. Normal Kat	1.130,94	1.130,94
	TOPLAM	2.261,88	2.261,88
Pancar Numune Alma Binası ve Pancar Yıkama Tesisi Kontrol Binası	Zemin Kat	379,10	379,10
	1. Normal Kat	225,00	225,00
	TOPLAM	604,10	604,10
Ana Nizamiye Pancar Kontrol Binası	Zemin Kat	17,60	17,60
	TOPLAM	17,60	17,60
Kireç Sütü Hazırlama Binası	Zemin Kat	581,00	581,00
	TOPLAM	581,00	581,00
Atölye Binası	Zemin Kat	1.552,70	1.552,70
	1. Normal Kat	1.552,70	1.552,70
	2. Normal Kat	1.552,70	1.552,70
	TOPLAM	4.658,10	4.658,10
Yatay Şeker Silo Binası	Zemin Kat	7.594,53	7.594,53
	TOPLAM	7.594,53	7.594,53
Kimyasal Depo Binası	Zemin Kat	434,27	434,27
	TOPLAM	434,27	434,27
Misafirhane Binası	Zemin Kat	957,40	957,40
	1. Normal Kat	957,40	957,40
	2. Normal Kat	957,40	957,40
	TOPLAM	2.872,20	2.872,20
İdari Bina	Zemin Kat	840,00	840,00
	1. Normal Kat	840,00	840,00
	2. Normal Kat	840,00	840,00
	TOPLAM	2.520,00	2.520,00
Ana Üretim Binası	Zemin Kat	15.783,97	15.783,97
	TOPLAM	15.783,97	15.783,97
Şeker Kurutma Binası	Zemin Kat	1.332,42	1.332,42
	TOPLAM	1.332,42	1.332,42
Toz Şeker Binası ve Toz Şeker Deposu	Zemin Kat	6.256,93	6.256,93
	Asma Kat	3.128,47	3.128,47
	TOPLAM	9.385,40	9.385,40
Pancar Boş Kamyon Binası	Zemin Kat	67,30	67,30
	1. Normal Kat	67,30	67,30
	TOPLAM	134,60	134,60
Pancar Dolu Kamyon Binası	Zemin Kat	9,70	9,70
	TOPLAM	9,70	9,70
Çamur Presleme Binası	Zemin Kat	965,00	965,00
	TOPLAM	965,00	965,00
Kazan Türbin Binası	Zemin Kat	1.937,33	1.937,33
	Asma Kat	968,67	968,67
	TOPLAM	2.906,00	2.906,00
Kamyon Devirme Kontrol Pano Binası	Zemin Kat	55,83	55,83
	1. Normal Kat	55,83	55,83

	2. Normal Kat	55,84	55,84
	TOPLAM	167,50	167,50
Melas Tankı ve Fuel-Oil Binası	Zemin Kat	92,28	92,28
	TOPLAM	92,28	92,28
Açık Depo Alanı	Zemin Kat	892,00	892,00
	TOPLAM	892,00	892,00
Soğutma Binası	Zemin Kat	368,77	368,77
	TOPLAM	368,77	368,77
Küspe Kurutma Binası	Zemin Kat	1.938,00	1.938,00
	TOPLAM	1.938,00	1.938,00
Merkezi Bina	Zemin Kat	180,00	180,00
	TOPLAM	180,00	180,00
Kesici Ölçü Kabin Binası	Zemin Kat	41,30	41,30
	TOPLAM	41,30	41,30
Malzeme Kantarı Binası	Zemin Kat	27,90	27,90
	TOPLAM	27,90	27,90
Merkezi Pompa İstasyonu	Zemin Kat	542,00	542,00
	TOPLAM	542,00	542,00
Küspe Pres ve Trafo Binası	Zemin Kat	59,74	59,74
	TOPLAM	59,74	59,74
Merkezi Pompa Trafo Binası	Zemin Kat	67,86	67,86
	TOPLAM	67,86	67,86
Şeker Kantarı	Zemin Kat	91,00	91,00
	TOPLAM	91,00	91,00
Big-Bag Deposu	Zemin Kat	7.722,00	7.722,00
	TOPLAM	7.722,00	7.722,00
5 No.lu Soğutma Kulesi	Zemin Kat	92,00	92,00
	TOPLAM	92,00	92,00
Havalandırma Havuzu	Zemin Kat	0,00	1.600,00
	TOPLAM	0,00	1.600,00
Dengeleme Havuzu	Zemin Kat	0,00	2.100,00
	TOPLAM	0,00	2.100,00
Yarı Açık Depo Yapısı	Zemin Kat	0,00	625,00
	TOPLAM	0,00	625,00
Tarım Aletleri Parkı	Zemin Kat	0,00	90,00
	TOPLAM	0,00	90,00
Lojman Oto Sundurmaları	Zemin Kat	0,00	150,00
	TOPLAM	0,00	150,00
82 ada 40 parsel	Kantar Binası	0,00	95,00
	TOPLAM	0,00	95,00
GENEL TOPLAM		80.911,14	85.571,14

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme, prefabrik betonarme ve çelik konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	Ayrık ve bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 katlı (Araç Kontrol Binası ve Ana Nizamiye Binası, Prefabrik Dinlenme Salonu, Prefabrik Yatakhaneler ve Prefabrik Ofis Binası, Çiftçi Dinlenme Tesisi, Ham Su Arıtma Binası, Demir Mangan Giderim Tesisi, Demir Mangan Giderim Filtre Dairesi ve Atık Su Arıtım Tesisi İdari Bina, Havalandırma Havuzları, Küspe Pres Binası, Atık Su Pompa Dairesi, Atık Toprak Tartım Kantar Binası, Park Bahçe Şefliği Binası, Pancar Numune Alma Binası ve Pancar Yıkama Tesisi Kontrol Binası, Ana Nizamiye Pancar Kontrol Binası, Kireç Sütü Hazırlama Binası, Yatay Şeker Silo Binası, Kimyasal Depo Binası, Ana Üretim Binası, Şeker Kurutma Binası, Pancar Dolu Kamyon Binası, Çamur Presleme Binası, Melas Tankı ve Fuel-Oil Binası, Açık Depo Alanı, Soğutma Binası, Küspe Kurutma Binası, Kantar Binası, Bekçi Binası, Çiftçi Evi, Malzeme Deposu, Yangın Binası, Yangın Suyu Deposu, Kamyon Kaldırma Alanı, Merkezi Bina, Şeker Kantarı, Kesici Ölçü Kabin Binası, Malzeme Kantarı Binası, Merkezi Pompa İstasyonu, Küspe Pres ve Trafo Binası, Merkezi Pompa Trafo Binası, Big-Bag Deposu ve 5 No.lu Soğutma Kulesi) 2 katlı (Yemekhane, Pancar Numune Alma Binası ve Pancar Yıkama Tesisi Kontrol Binası, Toz Şeker Binası ve Toz Şeker Deposu, Pancar Boş Kamyon Binası, Kazan Türbin Binası, İdari Bina) 3 katlı (İşçi Blokları (A Blok), Atölye Binası, Misafirhane Binası, İdari Bina, Kamyon Devirme Kontrol Pano Binası) 4 katlı (İşçi Blokları (B Blok), İşçi Yatakhane Binası) 5 katlı (İşçi Blokları (C Blok))
Bina Toplam İnşaat Alanı	80.911,14 m ² (Yasal durum) 85.571,14 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	2-16
Dış Cephe	Sıva üstü boya, brüt beton ve prefabrik dış cephe giydirmesi
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut (İdari Bina)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Şeker Fabrikası (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	80.911,14 m ² (Yasal durum) 85.571,14 m ² (Mevcut durum)
Zemin	Seramik, sertleştirilmiş beton, karo, mozaik kaplama, laminat parke
Duvar	Çelik kaplama, sıva üstü boya, sac kaplama
Tavan	Alçı sıvalı saten boya, trapez sac, alçıpan, brüt beton, sıva üstü boya, asmolen asma tavan
Aydınlatma	Floresan, spot lamba

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlardan 87 ada 116 parsel üzerine yer alan yapıların onaylı mimari projeden farklı olarak bazı alanlarda bölümlendirme ve kullanım değişikliği yapıldığı tespit edilmiştir. Bu aykırılıklar dışında mevcut durumda onaylı mimari proje ile uyumludur. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili

belediyeden yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır. Ayrıca konu taşınmazlardan 87 ada 116 parsel üzerinde yer alan havalandırma havuzu, dengeleme havuzu, yarı açık depo yapısı, tarım aletleri parkı ve lojman oto sundurmaları ve 82 ada 40 no.lu parsel üzerinde yer alan kantar binasına ait herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 87 ada 116 parsel üzerine yer alan yapıların mevcut durumdaki aykırılıkları basit tadilatla geri dönüştürülebilir nitelikte olup parsel üzerinde yer alan havalandırma havuzu, dengeleme havuzu, yarı açık depo yapısı, tarım aletleri parkı ve lojman oto sundurmaları ve 82 ada 40 no.lu parsel üzerinde yer alan kantar binası için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlardan 82 ada 40 parselin Yozgat-Kayseri Yolu'na yaklaşık 140 m; 83 ada 35 parselin Yozgat-Kayseri Yolu'na yaklaşık 300 m; 83 ada 36 parselin Yozgat-Kayseri Yolu'na yaklaşık 150 m; 86 ada 70 parselin Yozgat-Kayseri Yolu'na yaklaşık 380 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 87 ada 116 parsel üzerinde yer alan tesisler faaldir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 87 ada 116 parsel emsal hakkının hepsini kullanmamaktadır.
- Söz konusu taşınmazlardan 87 ada 116 parselin otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazlar topoğrafik olarak hafif eğimli yapıya sahip olup geometrik olarak çokgen ve amorf şekle sahiptirler.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge, alıcı kitlesi, kısıtlı alanlar vb. sebeplerden ötürü alıcısı azdır.
- Taşınmazların konumlu olduğu, Yozgat-Kayseri Yolu üzerinde ticari ve sanayi anlamında gelişim oldukça kısıtlı olup taşınmazların yakın çevresinde genel anlamda tarım alanları bulunmaktadır. Bölge sanayi açısından gelişim göstermemektedir.
- Konu taşınmazlardan 87 ada 116 no.lu parsel üzerinde yer alan havalandırma havuzu, dengeleme havuzu, yarı açık depo yapısı, tarım aletleri parkı ve lojman oto sundurmaları ve 82 ada 40 no.lu parsel üzerinde yer alan kantar binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

-

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 87 ada 116 parsel cins tashihli tapuya sahip taşınmaz olması ve sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa/tarla ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu 80 ada, 38, 40, 41, 42, 45, 46 ve 47 parseller, 81 ada 12 parsel, 81 ada 13 parsel, 81 ada 14, 24, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller, 84 ada 7 parsel, 86 ada 43 ve 70 parseller, 87 ada 117 parsel, 294 ada 1 parsel, 295 ada 3 parsel ve 295 ada 6 parsellerin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazlardan 87 ada 116 parsel üzerinde bulunan fabrika tesisi için bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması ve bölgenin küçük bir yerleşim bölgesi olması ve bölgede “Fabrika” amaçlı benzer nitelikteki taşınmaz bulunmaması nedeni ile nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Değerleme konusu 80 ada, 38, 40, 41, 42, 45, 46 ve 47 parseller, 81 ada 12 parsel, 81 ada 13 parsel, 81 ada 14, 24, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller, 84 ada 7 parsel, 86 ada 43 ve 70 parseller, 87 ada 117 parsel, 294 ada 1 parsel, 295 ada 3 parsel ve 295 ada 6 parsellerin bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Pazar yaklaşımı 87 ada 116 parsel için maliyet yaklaşımında arsa/tarla değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Bölge Halkı -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	700	300.000	429	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahalle 290 ada 52 parselde konumludur.	Konut	E: 0,70 (2 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	9.713	1.845.660	190	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Acil satılıktır. * Henüz teklif görmemiştir.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Bahçeler Mahallesi 94 ada 335, 336, 337, 338, 339, 340 parsellerde konumludur.	Konut	E: 0,70 (2 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	3.021	800.000	265	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Altıparmak Emlak 0352 666 01 59	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahallesi Yenifakılı Caddesine konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	2.247	1.000.000	445	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Cadde cepheidir. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.

***Emsallerin karşılaştırmasında 80 ada 47 parsel baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge Boğazlıyan ilçe merkezinin dış çeperinde yer almaktadır. Bölge konut, sanayi ve ticaret yoğunluğu anlamında gelişim göstermemekte olup bölgede tarımsal faaliyetler yürütülmektedir. Arsa ve arazilerin konumu, yapılaşma şartları, yüz ölçümü, yola cephesi ve hisseli olma durumlarına göre incelendiğinde konu taşınmazlardan sanayi lejantlı parsellerin konut parselleri fiyatlarından daha düşük olacağı bilgisi alınmıştır. Bölge sanayi açısından tercih edilmemektedir. Konu taşınmazlar için görüş alındığında taşınmazların bulunduğu bölgenin ilçe merkezinin çok dışında yer aldığı, bölgede halen tarımsal faaliyetlerin devam ettiği, bölgede altyapı olanaklarının kısıtlı olduğu vb. sebeplerden ötürü yola cephesi sanayi parsellerinin 200-225 TL/m² aralığında, yola cephesi bulunmayan parsellerin 100-150 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Boğazlıyan Belediyesi 0354 645 2000	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallede konumludur.	Tarla	-	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	10.000	100.000	10	* Benzer konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.
2	Kılıçbey Gayrimenkul 0555 110 98 12	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Kemaliye Mahallesi 358 ada 104 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	18.252	460.000	25	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * İlçe merkezine yakındır. * Yola cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * 330.000 TL teklif görmüş ama satılmamıştır. 420.000 TL fiyata kadar düşülebileceği bilgisi alınmıştır. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
3	Kılıçbey Gayrimenkul 0555 110 98 12	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahallesi 133 ada 5 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	17.784	360.000	20	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * İlçe merkezine yakındır. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * 320.000 TL teklif görmüş ama satılmamıştır. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
4	Çayyolu Gayrimenkul 0537 964 71 17	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallesi 299 ada 21 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	20.300	225.000	11	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü benzerdir. * Kadastro yoluna cephe değildir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

***Emsallerin karşılaştırmasında 81 ada 14 parsel baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede son zamanlarda alım satımın gerçekleşmediği bilgisine ulaşılmıştır. Bölge konut, sanayi, ticaret yoğunluğu anlamında düşük seviyelerde yer alıp, bölgede tarımsal faaliyetler yürütülmektedir. Söz konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda tarla vasıflı yola cepheli

taşınmazların 15-20 TL/m² birim fiyat, yola cephesi bulunmayan taşınmazların 10-15 TL/m² birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi / Arsa-Tarla



Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	429	190	265	445
	Pazarlık Payı	0%	0%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	10%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	0%	0%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	-45%	-14%	-14%	-45%
	Yüz Ölçümü	-25%	-10%	-15%	-17%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		150	159	160	132

*Arsa karşılaştırma tablosunda 80 ada 47 parsel baz alınmıştır.

Tarla;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	10	25	20	11
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	-10%	-10%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-10%	-5%	40%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-10%	-7%	-7%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		13	16	14	14

*Tarla karşılaştırma tablosunda 81 ada 14 parsel baz alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

TARLA VE ARSA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla/Arsa Değeri (TL)
80 ada 38 parsel	27.351,00	10,00	275.000
80 ada 40 parsel	50.396,00	10,00	505.000
80 ada 41 parsel	26.350,00	11,00	290.000
80 ada 42 parsel	20.138,00	11,00	220.000
80 ada 45 parsel	12.523,00	11,00	140.000
80 ada 46 parsel	86.620,00	8,00	695.000
80 ada 47 parsel	21.074,00	150,00	3.160.000
81 ada 12 parsel	15.000,00	50,00	750.000
81 ada 13 parsel	19.600,00	12,00	235.000
81 ada 14 parsel	32.200,00	13,00	420.000
81 ada 24 parsel	11.172,00	160,00	1.790.000
81 ada 30 parsel	18.400,00	12,00	220.000
81 ada 36 parsel	20.351,00	12,00	245.000
82 ada 40 parsel	21.622,21	17,00	370.000
83 ada 35 parsel	7.607,72	21,00	160.000
83 ada 36 parsel	4.804,65	20,00	95.000
84 ada 7 parsel	62.000,00	130,00	8.060.000
86 ada 43 parsel	2.166,39	180,00	390.000
86 ada 70 parsel	36.338,52	55,00	2.000.000
87 ada 116 parsel	724.031,98	100,00	72.405.000
87 ada 117 parsel	3.811,84	145,00	555.000
294 ada 1 parsel	19.125,00	150,00	2.870.000
295 ada 3 parsel	11.722,00	12,00	140.000
295 ada 6 parsel	11.020,00	12,00	130.000
TOPLAM DEĞERİ			96.120.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmazlara yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet	Düzeltilmiş Birim Maliyet*
1	Yüklenici Firma	Ankara	Depo	2021	3.500 m ²	2.250 TL/m ²	4.175 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Balıkesir	Depo	2021	7.000 m ²	2.000 TL/m ²	3.800 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Tuzla Deri OSB	Fabrika	2021	4.000 m ²	1.850 TL/m ²	3.000 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

TARLA VE ARSA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla/Arsa Değeri (TL)
80 ada 38 parsel	27.351,00	10,00	275.000
80 ada 40 parsel	50.396,00	10,00	505.000
80 ada 41 parsel	26.350,00	11,00	290.000
80 ada 42 parsel	20.138,00	11,00	220.000
80 ada 45 parsel	12.523,00	11,00	140.000
80 ada 46 parsel	86.620,00	8,00	695.000
80 ada 47 parsel	21.074,00	150,00	3.160.000
81 ada 12 parsel	15.000,00	50,00	750.000
81 ada 13 parsel	19.600,00	12,00	235.000
81 ada 14 parsel	32.200,00	13,00	420.000
81 ada 24 parsel	11.172,00	160,00	1.790.000
81 ada 30 parsel	18.400,00	12,00	220.000
81 ada 36 parsel	20.351,00	12,00	245.000
82 ada 40 parsel	21.622,21	17,00	370.000
83 ada 35 parsel	7.607,72	21,00	160.000
83 ada 36 parsel	4.804,65	20,00	95.000
84 ada 7 parsel	62.000,00	130,00	8.060.000
86 ada 43 parsel	2.166,39	180,00	390.000
86 ada 70 parsel	36.338,52	55,00	2.000.000
87 ada 116 parsel	724.031,98	100,00	72.405.000
87 ada 117 parsel	3.811,84	145,00	555.000
294 ada 1 parsel	19.125,00	150,00	2.870.000
295 ada 3 parsel	11.722,00	12,00	140.000
295 ada 6 parsel	11.020,00	12,00	130.000
TOPLAM DEĞERİ			96.120.000

Yasal Durum;

BİNA DEĞERLERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Araç Kontrol Binası ve Ana Nizamiye Binası	145,90	1.750	17%	211.920
Prefabrik Dinlenme Salonu, Prefabrik Yatakhaneler ve Prefabrik Ofis Binası	1.456,50	2.750	17%	3.324.461
Çiftçi Dinlenme Tesisi	580,00	3.000	17%	1.444.200
Ham Su Arıtma Binası	931,00	2.500	17%	1.931.825
Demir Mangan Giderim Tesisi, Demir Mangan Giderim Filtre Dairesi ve Atık Su Arıtım Tesisi İdari Bina	529,00	2.500	17%	1.097.675
Havalandırma Havuzları	186,88	2.500	17%	387.776
Küspe Pres Binası	318,00	3.000	17%	791.820
Atık Su Pompa Dairesi	60,50	2.500	17%	125.538
Atık Toprak Tartım Kantar Binası	12,00	2.500	17%	24.900
Park Bahçe Şefliği Binası	79,54	3.000	17%	198.055
İşçi Blokları	7.846,09	2.750	17%	17.908.700
İşçi Yatakhane Binası	4.422,61	2.750	17%	10.094.607
Yemekhane	2.261,88	2.750	17%	5.162.741
Pancar Numune Alma Binası ve Pancar Yıkama Tesisi Kontrol Binası	604,10	3.250	17%	1.629.560
Ana Nizamiye Pancar Kontrol Binası	17,60	1.750	17%	25.564
Kireç Sütü Hazırlama Binası	581,00	2.750	17%	1.326.133
Atölye Binası	4.658,10	3.750	17%	14.498.336
Yatay Şeker Silo Binası	7.594,53	6.750	17%	42.548.354
Kimyasal Depo Binası	434,27	2.750	17%	991.221
Misafirhane Binası	2.872,20	4.000	17%	9.535.704
İdari Bina	2.520,00	4.000	17%	8.366.400
Ana Üretim Binası	15.783,97	4.500	17%	58.953.128
Şeker Kurutma Binası	1.332,42	3.750	17%	4.147.157
Toz Şeker Binası ve Toz Şeker Deposu	9.385,40	4.750	17%	37.001.940
Pancar Boş Kamyon Binası	134,60	2.500	17%	279.295
Pancar Dolu Kamyon Binası	9,70	2.500	17%	20.128
Çamur Presleme Binası	965,00	3.500	17%	2.803.325
Kazan Türbin Binası	2.906,00	4.000	17%	9.647.920
Kamyon Devirme Kontrol Pano Binası	167,50	3.000	17%	417.075
Melas Tankı ve Fuel-Oil Binası	92,28	3.000	17%	229.777

Açık Depo Alanı	892,00	2.250	17%	1.665.810
Soğutma Binası	368,77	2.000	12%	649.035
Küspe Kurutma Binası	1.938,00	4.000	10%	6.976.800
Merkezi Bina	180,00	1.750	17%	261.450
Kesici Ölçü Kabin Binası	41,30	750	17%	25.709
Malzeme Kantarı Binası	27,90	750	17%	17.368
Merkezi Pompa İstasyonu	542,00	750	17%	337.395
Küspe Pres ve Trafo Binası	59,74	1.750	17%	86.772
Merkezi Pompa Trafo Binası	67,86	1.750	17%	98.567
Şeker Kantarı	91,00	750	17%	56.648
Big-Bag Deposu	7.722,00	3.500	4%	25.945.920
5 No.lu Soğutma Kulesi	92,00	3.500	3%	312.340
TOPLAM DEĞERİ				271.559.048

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Yol (Asfalt + Kilitli Parke Taşı)	75.000,00	150	11.250.000
Tel Çit	14.000,00	100	1.400.000
Saha Betonu	82.000,00	250	20.500.000
Beton Havuzlar	5.000,00	1500	7.500.000
Beton Duvarlar	300,00	350	105.000
Silo Altı Beton İmalatları	-	-	63.395.000
TOPLAM DEĞERİ			104.150.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	
Arsa ve Tarla Değeri	96.120.000 TL
Bina Değeri	271.559.048 TL
Harici Müteferrik İşler	104.150.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	471.829.048 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	471.830.000 TL

Mevcut Durum;

BİNA DEĞERLERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Araç Kontrol Binası ve Ana Nizamiye Binası	145,90	1.750	17%	211.920
Prefabrik Dinlenme Salonu, Prefabrik Yatakhaneler ve Prefabrik Ofis Binası	1.456,50	2.750	17%	3.324.461
Çiftçi Dinlenme Tesisi	580,00	3.000	17%	1.444.200
Ham Su Arıtma Binası	931,00	2.500	17%	1.931.825

Demir Mangan Giderim Tesisi, Demir Mangan Giderim Filtre Dairesi ve Atık Su Arıtım Tesisi İdari Bina	529,00	2.500	17%	1.097.675
Havalandırma Havuzları	186,88	2.500	17%	387.776
Küspe Pres Binası	318,00	3.000	17%	791.820
Atık Su Pompa Dairesi	60,50	2.500	17%	125.538
Atık Toprak Tartım Kantar Binası	12,00	2.500	17%	24.900
Park Bahçe Şefliği Binası	79,54	3.000	17%	198.055
İşçi Blokları	7.846,09	2.750	17%	17.908.700
İşçi Yatakhane Binası	4.422,61	2.750	17%	10.094.607
Yemekhane	2.261,88	2.750	17%	5.162.741
Pancar Numune Alma Binası ve Pancar Yıkama Tesisi Kontrol Binası	604,10	3.250	17%	1.629.560
Ana Nizamiye Pancar Kontrol Binası	17,60	1.750	17%	25.564
Kireç Sütü Hazırlama Binası	581,00	2.750	17%	1.326.133
Atölye Binası	4.658,10	3.750	17%	14.498.336
Yatay Şeker Silo Binası	7.594,53	6.750	17%	42.548.354
Kimyasal Depo Binası	434,27	2.750	17%	991.221
Misafirhane Binası	2.872,20	4.000	17%	9.535.704
İdari Bina	2.520,00	4.000	17%	8.366.400
Ana Üretim Binası	15.783,97	4.500	17%	58.953.128
Şeker Kurutma Binası	1.332,42	3.750	17%	4.147.157
Toz Şeker Binası ve Toz Şeker Deposu	9.385,40	4.750	17%	37.001.940
Pancar Boş Kamyon Binası	134,60	2.500	17%	279.295
Pancar Dolu Kamyon Binası	9,70	2.500	17%	20.128
Çamur Presleme Binası	965,00	3.500	17%	2.803.325
Kazan Türbin Binası	2.906,00	4.000	17%	9.647.920
Kamyon Devirme Kontrol Pano Binası	167,50	3.000	17%	417.075
Melas Tankı ve Fuel-Oil Binası	92,28	3.000	17%	229.777
Açık Depo Alanı	892,00	2.250	17%	1.665.810
Soğutma Binası	368,77	2.000	12%	649.035
Küspe Kurutma Binası	1.938,00	4.000	10%	6.976.800
Merkezi Bina	180,00	1.750	17%	261.450
Kesici Ölçü Kabin Binası	41,30	750	17%	25.709
Malzeme Kantarı Binası	27,90	750	17%	17.368
Merkezi Pompa İstasyonu	542,00	750	17%	337.395
Küspe Pres ve Trafo Binası	59,74	1.750	17%	86.772
Merkezi Pompa Trafo Binası	67,86	1.750	17%	98.567
Şeker Kantarı	91,00	750	17%	56.648
Big-Bag Deposu	7.722,00	3.500	4%	25.945.920
5 No.lu Soğutma Kulesi	92,00	3.500	3%	312.340
Havalandırma Havuzu	1.600,00	1.400	17%	1.859.200
Dengeleme Havuzu	2.100,00	1.400	17%	2.440.200
Yarı Açık Depo Yapısı	625,00	650	12%	357.500

Tarım Aletleri Parkı	90,00	650	12%	51.480
Lojman Oto Sundurmaları	150,00	650	12%	85.800
Kantar Binası	95,00	2.500	32%	161.500
TOPLAM DEĞERİ				276.514.728

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Toplam Değeri (TL)
Yol (Asfalt + Kilitli Parke Taşı)	75.000,00	150	11.250.000
Tel Çit	14.000,00	100	1.400.000
Saha Betonu	82.000,00	250	20.500.000
Beton Havuzlar	5.000,00	1500	7.500.000
Beton Duvarlar	300,00	350	105.000
Silo Altı Beton İmalatları	-	-	63.395.000
TOPLAM DEĞERİ			104.150.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa/Tarla Değeri	96.120.000 TL
Bina Değeri	276.514.728 TL
Harici Müteferrik İşler	104.150.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	476.784.728 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	476.785.000 TL

Not: Mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 80 ada 38, 40, 41, 42, 45 ve 46 parseller, 81 ada 13, 14, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller ve 295 ada 3 ve 6 parseller için “**Tarla**”; 80 ada 47 parsel, 81 ada, 24 parsel, 84 ada 7 parsel, 86 ada 43 parsel, 87 ada 116 ve 117 parseller ve 294 ada 1 parsel için “**Sanayi Alanı**”; 81 ada 12 parsel ve 86 ada 70 parsel için “**Kısmen Sanayi Alanı, Kısmen Yol Alanı ve Kısmen Plansız Alan**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için 87 ada 116 parsel için %18 KDV ve diğer parseller için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%

01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre 87 ada 116 parsel üzerinde bulunan taşınmazlara ilişkin; “Mimari Proje”, “Yapı Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcut olup mevcut durumda konu taşınmaz üzerinde yer alan havalandırma havuzu, dengeleme havuzu, yarı açık depo yapısı, tarım aletleri parkı ve lojman oto sundurmaları ve 82 ada 40 no.lu parsel üzerinde yer alan kantar binasına ait herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkullerin Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 81 ada 13 parsel ve 81 ada 36 parselin takyidat kayıtlarında “Tek Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı vardır.” şerhi ve 87 ada 116 parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme.” beyanı, “M. Tedaş lehine irtifak hakkı.” ve “TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesisli iken lehdar değişikliği ile TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine saha üzerinde daimi irtifak hakkı vardır.” beyanları bulunmakta olup diğer parseller üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin mevcut takyidat kayıtlarının taşınmazların değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 83 ada 35 ve 36 parseller “Arsa”; 86 ada 70 parsel “Tek Katlı Betonarme Araç Kontrol Binası ve Arsası”; 87 ada 116 parsel “Bir Adet 4 Katlı Betonarme ve Çelikten Yapılma Şeker Fabrikası Ana Üretim Binası, Bir Adet Betonarme ve Çelikten Yapılma Şeker Kurutma Binası, Bir Adet Betonarme ve Çelikten Yapılma Torba Şeker Binası, Bir Adet Betonarme Şeker Kantar Binası, Bir Adet Betonarme ve Çelikten Yapılma Yatay Şeker Silosu, Bir Adet Betonarme ve Çelikten Yapılma Torba Şeker Deposu, Üç Adet Betonarme Bir Bodrum Katlı Dört Normal Katlı İşçi Apartmanı, İki Adet Betonarme Bir Bodrum Katlı Üç Normal Katlı İşçi Apartmanı” olup alımından itibaren üzerinde fabrika tesis inşaa edilmiştir. Diğer parseller ise “Tarla” niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Ada/Parsel	Yaklaşım	TL
87 Ada 116 Parsel	Maliyet Yaklaşımı	448.115.000
80 ada, 38, 40, 41, 42, 45, 46 ve 47 parseller, 81 ada 12 parsel, 81 ada 13 parsel, 81 ada 14, 24, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller, 84 ada 7 parsel, 86 ada 43 ve 70 parseller, 87 ada 117 parsel, 294 ada 1 parsel, 295 ada 3 parsel ve 295 ada 6 parsellerin	Pazar Yaklaşımı	23.715.000

Değerleme konusu taşınmazlardan 87 ada 116 parsel cins tashihli tapuya sahip taşınmaz olması ve sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa/tarla ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu 80 ada, 38, 40, 41, 42, 45, 46 ve 47 parseller, 81 ada 12 parsel, 81 ada 13 parsel, 81 ada 14, 24, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller, 84 ada 7 parsel, 86 ada 43 ve 70 parseller, 87 ada 117 parsel, 294 ada 1 parsel, 295 ada 3 parsel ve 295 ada 6 parsellerin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Pazar yaklaşımı 87 ada 116 parsel için maliyet yaklaşımında arsa/tarla değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Konu taşınmazlardan 87 ada 116 parsel üzerinde bulunan fabrika tesisi için bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması ve bölgenin küçük bir yerleşim bölgesi olması ve bölgede “Fabrika” amaçlı benzer nitelikteki taşınmaz bulunmaması nedeni ile nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Değerleme konusu 80 ada, 38, 40, 41, 42, 45, 46 ve 47 parseller, 81 ada 12 parsel, 81 ada 13 parsel, 81 ada 14, 24, 30 ve 36 parseller, 82 ada 40 parsel, 83 ada 35 ve 36 parseller, 84 ada 7 parsel, 86 ada 43 ve 70 parseller, 87 ada 117 parsel, 294 ada 1 parsel, 295 ada 3 parsel ve 295 ada 6 parsellerin bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 87 ada 116 parsel için arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olması ve verilerine ulaşılabilir olmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla, diğer parseller için bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	471.830.000 TL	Dörtüzyetmişbirmilyonsekizyüzotuzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	554.387.900 TL	Beşyüzellidörtmilyonüçyüzseksenyedibindokuzyüz-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 476.785.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Tuğçe Nur YILDIZ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 411042	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	---	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	Yapı Ruhsatları
3	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYTADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 27-4-2022-11:46



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	80/38
Taşınmaz Kimlik No:	40358711	AT Yüzölçümü(m2):	27351.00
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Boğazlıyan	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIZ	Blok/Kat/Giriş/BĐN No:	
Cilt/Sayfa No:	4/401	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARİA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeremiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeremiye
256965927	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	27351.00	27351.00	Satış 06-01-2014 34	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Sum9Rfs1vyc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1/7

BU BELGE TOPLAM 2 SAYTADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 27-4-2022-11:52



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	80/40
Taşınmaz Kimlik No:	40358713	AT Yüzölçümü(m2):	50396.00
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Boğazlıyan	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIZ	Blok/Kat/Giriş/BĐN No:	
Cilt/Sayfa No:	4/400	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARİA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeremiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeremiye
404959204	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	50396.00	50396.00	Satış 29-11-2017 5965	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GWwDzT7o_bu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1/2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:52

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	80/41
Tasınmaz Kimlik No:	40358714	AT Yüzölçümü(m2):	26350.00
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağimsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/404	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Teskin Sebebi Tarih Yevmiye
219748062	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	26350.00	26350.00	Satış 16-08-2012 3659	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LFWUu-LWcAK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:52

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	80/42
Tasınmaz Kimlik No:	40466041	AT Yüzölçümü(m2):	20138.00
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağimsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/405	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Teskin Sebebi Tarih Yevmiye
219748064	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	20138.00	20138.00	Satış 16-08-2012 3659	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NMOH-ukF9Chz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:52

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	80/45
Tasınmaz Kimlik No:	40358717	AT Yüzölçümü(m2):	12523.00
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIZ	Blok/Kat/Cins/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	5/408	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	ET Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Teskin Sebebi Tarih Yevmiye
221046303	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	12523.00	12523.00	Satış 10.09.2012 4029	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sz730tstCws kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:52

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	80/46
Tasınmaz Kimlik No:	40358718	AT Yüzölçümü(m2):	86620.00
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIZ	Blok/Kat/Cins/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	5/409	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	ET Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Teskin Sebebi Tarih Yevmiye
109497637	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	86620.00	86620.00	Satış 26.12.2006 2674	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QZNdWkiNz4N kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYTADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:52

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	80/47
Tasınmaz Kimlik No:	40358719	AT Yüzölçümü(m2):	21074.00
İl/ilçe:	YOZGAT/DOĞAZLIYAN	Buğünmüz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Buğünmüz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Buğünmüz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIZ	Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayı/No:	5/410	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yemyiye	Terkin Sebebi Tarih Yemyiye
109497638	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	21074.00	21074.00	Satış 03.01.2006.13	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gH91rwbLxi kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYTADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:53

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	81/12
Tasınmaz Kimlik No:	40358725	AT Yüzölçümü(m2):	15000.00
İl/ilçe:	YOZGAT/DOĞAZLIYAN	Buğünmüz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Buğünmüz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Buğünmüz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIZ	Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayı/No:	5/423	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yemyiye	Terkin Sebebi Tarih Yemyiye
226246708	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	15000.00	15000.00	Satış 26-11-2012 5008	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) A6ZENZW5qv3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 27-4-2022 11:58



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tasınmaz	Ada/Parsel:	81/13
Tasınmaz Kimlik No:	40358726	AT Yüzölçümü(m2):	19600.00
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Meski:	SUCUKAN	Blok/Kat/Giriş/BĐNo:	
Çift/Sayfa No:	5/424	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkün Sebebi-Tarih-Yevmiye
109497645	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	19600.00	19600.00	Satış 24-01-2008 238	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Kıstlı Malik (Hisse) Adı	Malik/İhtar	Teslim Kurum Tarih-Yevmiye	Terkün Sebebi
-----	----------	--------------------------	-------------	----------------------------	---------------

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DIR.

Tarih: 27-4-2022 11:58



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tasınmaz	Ada/Parsel:	81/14
Tasınmaz Kimlik No:	40358727	AT Yüzölçümü(m2):	32200.00
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Meski:	KIRIZ	Blok/Kat/Giriş/BĐNo:	
Çift/Sayfa No:	5/425	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkün Sebebi-Tarih-Yevmiye
118819529	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	32200.00	32200.00	Satış 14-10-2010 5826	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6b8Cpc8OwxR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYTADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:53

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	81/24
Tasınmaz Kimlik No:	40358728	AT Yüzölçümü(m2):	11172.00
il/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIZ	Blok/Kat/Catı/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/434	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109497647	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11172.00	11172.00	Satış 03.01.2006 13	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BsZW-tPDX7p kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYTADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:53

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	81/30
Tasınmaz Kimlik No:	40358732	AT Yüzölçümü(m2):	18400.00
il/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIZ	Blok/Kat/Catı/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/440	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
616984100	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18400.00	18400.00	Satış 27-10-2021 11162	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -LmCVJB_Uqd0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİRİNCİ AMAÇTIR.

Tarih: 27.4.2022 11:53

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	81/36
Tasınmaz Kimlik No:	40359503	A1 Yüzölçümü(m2):	20351,00
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	14/1408	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teşis Kurum Tarih Yürürlüğü	Terkin Sebabi Tarih Yürürlüğü
İrtifak	TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 5451 M2 İRTIFAK HAKKI VARDIR (Şablon: Diğer İrtifak Hakları)		Boğazlıyan 09-11-1977 00:00 - 934	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sırası	Malik	El Birliği	Hisse Payı/ Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebabi
----------------	-------	------------	-----------------------	--------	--------	---------------

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİRİNCİ AMAÇTIR.

Tarih: 27.4.2022 11:53

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	82/40
Tasınmaz Kimlik No:	95792240	A1 Yüzölçümü(m2):	21622,21
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	40/4108	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sırası	Malik	El Birliği	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih Yürürlüğü	Terkin Sebabi-Tarih Yürürlüğü
27945231	(ENLİT760210) KAYSERİ ŞEHİR FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		3/1	21622,21	21622,21	İhras İşlemi (TSM) 18-04-2017 1424	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan barkod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sLuQQ4Hfy5v kodunu Online İşlemler

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:53

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	83/35
Tapınmaz Kimlik No:	95792261	AT Yüzölçümü(m2):	7607.72
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/DDNo:	
Dit/Sayfa No:	43/4208	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378945274	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7607.72	7607.72	İfraz İşlemi (TSM) 18-04-2017 1626	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JC0k52InTzM kodunu Online İşlemler

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:53

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	83/36
Tapınmaz Kimlik No:	95792262	AT Yüzölçümü(m2):	4804.65
İl/İlçe:	YUZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/DDNo:	
Dit/Sayfa No:	43/4209	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378945275	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4804.65	4804.65	İfraz İşlemi (TSM) 18-04-2017 1626	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NXb4RUj1Zdb kodunu Online İşlemler

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:54

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	94/2
Tasınmaz Kimlik No:	40360960	AT Yüzölçümü(m2):	62000,00
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLI İYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BİNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3228	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	HAM TOPIRAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Teskin Sebebi Tarih Yevmiye
101500069	{SN:7760237} KAYSERİ ŞEKER FAHREKADI ANONİM ŞİRKETİ Y.		1/1	62000,00	62000,00	Satış 11-03-2009 1104	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) YJ9m_YGmhpH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:54

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	86/43
Tasınmaz Kimlik No:	40360960	AT Yüzölçümü(m2):	2166,39
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLI İYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIZ	Blok/Kat/Giriş/BİNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3228	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	TARİ A

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Teskin Sebebi Tarih Yevmiye
109500956	{SN:7760233} KAYSERİ ŞEKER FAHREKADI ANONİM ŞİRKETİ Y.		1/1	2166,39	2166,39	Satış 30-06-2006 1426	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ac80W2Ix3hV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYTADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 2/4-2022-11:54

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel:	86/70
Tapınmaz Kimlik No:	95792266	AT Yüzölçümü(m2):	36338.52
İl/ilçe:	YUĞSAI/BOĞAZLIYAN	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kısım Adı:	Boğazlıyan	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Muhalle/Köy Adı:	AŞAĞI MAH.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	43/4213	Araç Pay/Paydacı:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	TEK KATLI BİTÖNARME ARAÇ KONTROL BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378945331	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	36338.52	36338.52	İhtaz İşlemi (ISM) 18-04-2017	

1 / 2

						1628	
--	--	--	--	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zCZN2qR_uAP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 27.4.2022 11:54



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	87/116
Taşınmaz Kimlik No:	40350953	AT Yüzölçümü(m2):	724031,98
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağınmaz Bölüm Bölümleri:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağınmaz Bölüm Nite:	
Mevki:	-	Bağınmaz Bölüm Nite:	
Cilt/Sayfa No:	33/3265	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Pay/Payda:	
		Ana Taşınmaz Niteliği:	Bir Adet 4 katlı betonarme ve çelikten yapıma şeker fabrikası ana üretim binası, 1 adet betonarme ve çelikten yapıma şeker kurutma binası, 1 adet betonarme ve çelikten yapıma torba şeker binası, 1 adet betonarme şeker kantar binası, 1 adet betonarme ve çelikten yapıma yatay şeker silosu, 1 adet betonarme ve çelikten yapıma torba şeker deposu, 3 adet betonarme 1 bodrum katlı dört normal katlı işçi

1 / 4

	İşletme, 2 adet betonarme 1 bodrum katlı 3 normal katlı işçi binası, 1 adet betonarme 1
--	---

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Malik Adı	Tasın Kısım Tarih Yürürlüğü	Ticari Sicil Tarih Tescimi
Beyan	2942 Sayılı Kurumlar Kanununun 7. maddesiyle göre belirlenir. (Şahıs: 2942 Sayılı Kurumlar Kanununun 7. Maddesiyle Göre Belirlenir)	(2942/2003) KURUMSAL İŞİMLER MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0150079772	Boğazlıyan 18.10.2014 16:23 4073	
İrtifak	M. TEDAS LEHİNE 10064,91 M2 İRTIFAK HAKKI (Şahıs: Diğer İrtifak Hakkı)	(0945223) TÜRKiYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS) VKN:0790013397	Boğazlıyan 17.11.2005 06:00 2354	
İrtifak	M. TEDAS LEHİNE 10064,91 M2 İRTIFAK HAKKI (Şahıs: Diğer İrtifak Hakkı)	(0945223) TÜRKiYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS) VKN:0790013397	Boğazlıyan 17.11.2005 06:00 2354	
İrtifak	PARSELİN 3201 M2 LİK KISIMDA TÜRKiYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTIFAK HAKKI TESCİLİDİR. İRTIFAK LEHİNİN DEĞERİNDEN KİMLİĞİ TEDAS GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 3201 M2 SAHA ÜZERİNDE SAHİBİ İRTIFAK HAKKI VARDIR. (Şahıs: Diğer İrtifak Hakkı)	(0945223) TÜRKiYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAS) VKN:0790013397	Boğazlıyan 17.11.2005 06:00 1060	

2 / 4

		(SN9560) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:5750304314		
imlak	PARSELİN 3075/42 M ² ALANINDA TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESCİLENİ. İKEN LEHİNE DEĞİŞİKLİĞİ İLE TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 3075/42 M ² ALANA ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI YATIRIL (Saklan: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN3223) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:5750313397, (SN9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:5750304314	Bağdatlıyan 09-11-1977 00:00 929	
imlak	PARSELİN 3250 M ² ALANINDA TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESCİLENİ. İKEN LEHİNE DEĞİŞİKLİĞİ İLE TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 3250 M ² ALANA ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI YATIRIL (Saklan: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN3223) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:5750313397, (SN9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:5750304314	Bağdatlıyan 09-11-1977 00:00 930	

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Kayıt No	Tapı	Ticari	Sıra	Ölçü	Tescil Kurumu Tarih Veritipi
337821	Kayıtlı yerler fabrikası A.Ş. Genel Müdürlüğüne 27/08/2010 tarih 9502 sayılı yazısı ekindeki tapı	kayıtlı yerler fabrikası A.Ş.	1000	0,005, 270 0,00 TL	Bağdatlıyan 27-08-2010 14:34

1/2

		Genel Müdürlüğüne 27/08/2010 tarih 9502 sayılı yazısı ekindeki tapı		Gözet	5157
--	--	---	--	-------	------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sahibi No	Mülk	ESGK (V) No	Hisse Payı Payı	Mülk No	Ticari Mülk No	İstisna Sevki Tarih- Yerine	Tarihli Sicil- Tarih- Yeri
10143888	(SN:7/00200) KAYSERİ SENSİL FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y		1/1	224801/VE	224801/VE	Kadıköy Mimarlar Bürosu 29-02-2005 2010	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web-Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xFB098i-XGg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022 11:54

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	87/117
Tasınmaz Kimlik No:	40360962	AT Yüzölçümü(m²):	3811.84
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIZ	Dok/Kat/Gün/BDFNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3226	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109500958	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y		1/1	3811.84	3811.84	Satış 30-06-2006 1425	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NzFdSS5N4dj kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022 11:46

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	294/1
Tasınmaz Kimlik No:	40359219	AT Yüzölçümü(m²):	19125.00
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIRIZ	Dok/Kat/Gün/BDFNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1083	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109498851	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y		1/1	19125.00	19125.00	Satış 10-04-2006 700	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) y75yK2ReKye kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:46

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	295/3
Tasınmaz Kimlik No:	40359222	AT Yüzölçümü(m2):	11722,00
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKÇÖMEN	Blok/Kat/Giriş/BBN:	
Giriş/Sayfa No:	11/1085	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	ET Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Fikrî Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
109498554	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y		1/1	11722,00	11722,00	Satış 31-03-2006 2110	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9gBi4t39nK_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:46

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	295/6
Tasınmaz Kimlik No:	40359224	AT Yüzölçümü(m2):	11020,00
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	GÜVERCİNLİK	Blok/Kat/Giriş/BBN:	
Giriş/Sayfa No:	11/1087	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	ET Bilgi No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Fikrî Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
256765724	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	11020,00	11020,00	Satış 06-01-2014 34	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HYMo_BRMO1N kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

YAPI RUHSATI									
Building License									
1. Yapı Adı: ...					2. Yıl: 2020				
3. Yıl: 2020					4. Yıl: 2020				
5. Yıl: 2020					6. Yıl: 2020				
7. Yıl: 2020					8. Yıl: 2020				
9. Yıl: 2020					10. Yıl: 2020				
11. Yıl: 2020					12. Yıl: 2020				
13. Yıl: 2020					14. Yıl: 2020				
15. Yıl: 2020					16. Yıl: 2020				
17. Yıl: 2020					18. Yıl: 2020				
19. Yıl: 2020					20. Yıl: 2020				
21. Yıl: 2020					22. Yıl: 2020				
23. Yıl: 2020					24. Yıl: 2020				
25. Yıl: 2020					26. Yıl: 2020				
27. Yıl: 2020					28. Yıl: 2020				
29. Yıl: 2020					30. Yıl: 2020				
31. Yıl: 2020					32. Yıl: 2020				
33. Yıl: 2020					34. Yıl: 2020				
35. Yıl: 2020					36. Yıl: 2020				
37. Yıl: 2020					38. Yıl: 2020				
39. Yıl: 2020					40. Yıl: 2020				
41. Yıl: 2020					42. Yıl: 2020				
43. Yıl: 2020					44. Yıl: 2020				
45. Yıl: 2020					46. Yıl: 2020				
47. Yıl: 2020					48. Yıl: 2020				
49. Yıl: 2020					50. Yıl: 2020				
51. Yıl: 2020					52. Yıl: 2020				
53. Yıl: 2020					54. Yıl: 2020				
55. Yıl: 2020					56. Yıl: 2020				
57. Yıl: 2020					58. Yıl: 2020				
59. Yıl: 2020					60. Yıl: 2020				
61. Yıl: 2020					62. Yıl: 2020				
63. Yıl: 2020					64. Yıl: 2020				
65. Yıl: 2020					66. Yıl: 2020				
67. Yıl: 2020					68. Yıl: 2020				
69. Yıl: 2020					70. Yıl: 2020				
71. Yıl: 2020					72. Yıl: 2020				
73. Yıl: 2020					74. Yıl: 2020				
75. Yıl: 2020					76. Yıl: 2020				
77. Yıl: 2020					78. Yıl: 2020				
79. Yıl: 2020					80. Yıl: 2020				
81. Yıl: 2020					82. Yıl: 2020				
83. Yıl: 2020					84. Yıl: 2020				
85. Yıl: 2020					86. Yıl: 2020				
87. Yıl: 2020					88. Yıl: 2020				
89. Yıl: 2020					90. Yıl: 2020				
91. Yıl: 2020					92. Yıl: 2020				
93. Yıl: 2020					94. Yıl: 2020				
95. Yıl: 2020					96. Yıl: 2020				
97. Yıl: 2020					98. Yıl: 2020				
99. Yıl: 2020					100. Yıl: 2020				

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 01010101101 01 0	
1. Belgeli yerin durumu Boğazlıyan Belediyesi	2. Belgeli yerin amacı ☐ Kentsel Kullandırıma Amaçlı ☒ Ticari Kullandırıma Amaçlı	3. Belgeli yerin durumu ☒ Yeni yapı ☐ Tazeletir ☐ Dönüşüm alan ☐ Yeniden inşaat ☐ Yeniden inşaat ☐ Yeniden inşaat ☐ Yeniden inşaat	4. Belgeli yerin durumu 24.08.2006
5. Yönetim Boğazlıyan	6. Yönetim Boğazlıyan	7. Ada no 48-47	8. Parsel no 87
9. Durum Adı Boğazlıyan Bol	10. Durum Boğazlıyan Bol	11. Durum Boğazlıyan Bol	12. Durum Boğazlıyan Bol
13. Durum Boğazlıyan Bol	14. Durum Boğazlıyan Bol	15. Durum Boğazlıyan Bol	16. Durum Boğazlıyan Bol
17. Durum Boğazlıyan Bol	18. Durum Boğazlıyan Bol	19. Durum Boğazlıyan Bol	20. Durum Boğazlıyan Bol
21. Durum Boğazlıyan Bol	22. Durum Boğazlıyan Bol	23. Durum Boğazlıyan Bol	24. Durum Boğazlıyan Bol
25. Durum Boğazlıyan Bol	26. Durum Boğazlıyan Bol	27. Durum Boğazlıyan Bol	28. Durum Boğazlıyan Bol
29. Durum Boğazlıyan Bol	30. Durum Boğazlıyan Bol	31. Durum Boğazlıyan Bol	32. Durum Boğazlıyan Bol
33. Durum Boğazlıyan Bol	34. Durum Boğazlıyan Bol	35. Durum Boğazlıyan Bol	36. Durum Boğazlıyan Bol
37. Durum Boğazlıyan Bol	38. Durum Boğazlıyan Bol	39. Durum Boğazlıyan Bol	40. Durum Boğazlıyan Bol
41. Durum Boğazlıyan Bol	42. Durum Boğazlıyan Bol	43. Durum Boğazlıyan Bol	44. Durum Boğazlıyan Bol
45. Durum Boğazlıyan Bol	46. Durum Boğazlıyan Bol	47. Durum Boğazlıyan Bol	48. Durum Boğazlıyan Bol
49. Durum Boğazlıyan Bol	50. Durum Boğazlıyan Bol	51. Durum Boğazlıyan Bol	52. Durum Boğazlıyan Bol
53. Durum Boğazlıyan Bol	54. Durum Boğazlıyan Bol	55. Durum Boğazlıyan Bol	56. Durum Boğazlıyan Bol
57. Durum Boğazlıyan Bol	58. Durum Boğazlıyan Bol	59. Durum Boğazlıyan Bol	60. Durum Boğazlıyan Bol
61. Durum Boğazlıyan Bol	62. Durum Boğazlıyan Bol	63. Durum Boğazlıyan Bol	64. Durum Boğazlıyan Bol
65. Durum Boğazlıyan Bol	66. Durum Boğazlıyan Bol	67. Durum Boğazlıyan Bol	68. Durum Boğazlıyan Bol
69. Durum Boğazlıyan Bol	70. Durum Boğazlıyan Bol	71. Durum Boğazlıyan Bol	72. Durum Boğazlıyan Bol
73. Durum Boğazlıyan Bol	74. Durum Boğazlıyan Bol	75. Durum Boğazlıyan Bol	76. Durum Boğazlıyan Bol
77. Durum Boğazlıyan Bol	78. Durum Boğazlıyan Bol	79. Durum Boğazlıyan Bol	80. Durum Boğazlıyan Bol
81. Durum Boğazlıyan Bol	82. Durum Boğazlıyan Bol	83. Durum Boğazlıyan Bol	84. Durum Boğazlıyan Bol
85. Durum Boğazlıyan Bol	86. Durum Boğazlıyan Bol	87. Durum Boğazlıyan Bol	88. Durum Boğazlıyan Bol
89. Durum Boğazlıyan Bol	90. Durum Boğazlıyan Bol	91. Durum Boğazlıyan Bol	92. Durum Boğazlıyan Bol
93. Durum Boğazlıyan Bol	94. Durum Boğazlıyan Bol	95. Durum Boğazlıyan Bol	96. Durum Boğazlıyan Bol
97. Durum Boğazlıyan Bol	98. Durum Boğazlıyan Bol	99. Durum Boğazlıyan Bol	100. Durum Boğazlıyan Bol

122

1. İşletme Bilgileri		2. İşletme Bilgileri		3. İşletme Bilgileri		4. İşletme Bilgileri	
5. İşletme Bilgileri		6. İşletme Bilgileri		7. İşletme Bilgileri		8. İşletme Bilgileri	
9. İşletme Bilgileri		10. İşletme Bilgileri		11. İşletme Bilgileri		12. İşletme Bilgileri	
13. İşletme Bilgileri		14. İşletme Bilgileri		15. İşletme Bilgileri		16. İşletme Bilgileri	
17. İşletme Bilgileri		18. İşletme Bilgileri		19. İşletme Bilgileri		20. İşletme Bilgileri	
21. İşletme Bilgileri		22. İşletme Bilgileri		23. İşletme Bilgileri		24. İşletme Bilgileri	
25. İşletme Bilgileri		26. İşletme Bilgileri		27. İşletme Bilgileri		28. İşletme Bilgileri	
29. İşletme Bilgileri		30. İşletme Bilgileri		31. İşletme Bilgileri		32. İşletme Bilgileri	
33. İşletme Bilgileri		34. İşletme Bilgileri		35. İşletme Bilgileri		36. İşletme Bilgileri	
37. İşletme Bilgileri		38. İşletme Bilgileri		39. İşletme Bilgileri		40. İşletme Bilgileri	
41. İşletme Bilgileri		42. İşletme Bilgileri		43. İşletme Bilgileri		44. İşletme Bilgileri	
45. İşletme Bilgileri		46. İşletme Bilgileri		47. İşletme Bilgileri		48. İşletme Bilgileri	
49. İşletme Bilgileri		50. İşletme Bilgileri		51. İşletme Bilgileri		52. İşletme Bilgileri	
53. İşletme Bilgileri		54. İşletme Bilgileri		55. İşletme Bilgileri		56. İşletme Bilgileri	
57. İşletme Bilgileri		58. İşletme Bilgileri		59. İşletme Bilgileri		60. İşletme Bilgileri	
61. İşletme Bilgileri		62. İşletme Bilgileri		63. İşletme Bilgileri		64. İşletme Bilgileri	
65. İşletme Bilgileri		66. İşletme Bilgileri		67. İşletme Bilgileri		68. İşletme Bilgileri	
69. İşletme Bilgileri		70. İşletme Bilgileri		71. İşletme Bilgileri		72. İşletme Bilgileri	
73. İşletme Bilgileri		74. İşletme Bilgileri		75. İşletme Bilgileri		76. İşletme Bilgileri	
77. İşletme Bilgileri		78. İşletme Bilgileri		79. İşletme Bilgileri		80. İşletme Bilgileri	
81. İşletme Bilgileri		82. İşletme Bilgileri		83. İşletme Bilgileri		84. İşletme Bilgileri	
85. İşletme Bilgileri		86. İşletme Bilgileri		87. İşletme Bilgileri		88. İşletme Bilgileri	
89. İşletme Bilgileri		90. İşletme Bilgileri		91. İşletme Bilgileri		92. İşletme Bilgileri	
93. İşletme Bilgileri		94. İşletme Bilgileri		95. İşletme Bilgileri		96. İşletme Bilgileri	
97. İşletme Bilgileri		98. İşletme Bilgileri		99. İşletme Bilgileri		100. İşletme Bilgileri	

[illegible]

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Genel Şartlar	
11 Adres: ... KAYIŞLI (SARAY FİLA S.İ.) 1312547306		12 Adres: ... 5500147306 OTAK HİZ. A.Ş. ENCH END. İHS. İC. A.Ş. PROPH. M. N. VE M. A.Ş.		13 Adres: ... 5500147306	
14 Adres: ... MİHATSAVA VERİSİ DAFESİ		15 Adres: ... 5500147306		16 Adres: ... 5500147306	
17 Adres: ... 5500147306		18 Adres: ... 5500147306		19 Adres: ... 5500147306	
20 Adres: ... 5500147306		21 Adres: ... 5500147306		22 Adres: ... 5500147306	
23 Adres: ... 5500147306		24 Adres: ... 5500147306		25 Adres: ... 5500147306	
26 Adres: ... 5500147306		27 Adres: ... 5500147306		28 Adres: ... 5500147306	
29 Adres: ... 5500147306		30 Adres: ... 5500147306		31 Adres: ... 5500147306	
32 Adres: ... 5500147306		33 Adres: ... 5500147306		34 Adres: ... 5500147306	
35 Adres: ... 5500147306		36 Adres: ... 5500147306		37 Adres: ... 5500147306	
38 Adres: ... 5500147306		39 Adres: ... 5500147306		40 Adres: ... 5500147306	
41 Adres: ... 5500147306		42 Adres: ... 5500147306		43 Adres: ... 5500147306	
44 Adres: ... 5500147306		45 Adres: ... 5500147306		46 Adres: ... 5500147306	
47 Adres: ... 5500147306		48 Adres: ... 5500147306		49 Adres: ... 5500147306	
50 Adres: ... 5500147306		51 Adres: ... 5500147306		52 Adres: ... 5500147306	
53 Adres: ... 5500147306		54 Adres: ... 5500147306		55 Adres: ... 5500147306	
56 Adres: ... 5500147306		57 Adres: ... 5500147306		58 Adres: ... 5500147306	
59 Adres: ... 5500147306		60 Adres: ... 5500147306		61 Adres: ... 5500147306	
62 Adres: ... 5500147306		63 Adres: ... 5500147306		64 Adres: ... 5500147306	
65 Adres: ... 5500147306		66 Adres: ... 5500147306		67 Adres: ... 5500147306	
68 Adres: ... 5500147306		69 Adres: ... 5500147306		70 Adres: ... 5500147306	
71 Adres: ... 5500147306		72 Adres: ... 5500147306		73 Adres: ... 5500147306	
74 Adres: ... 5500147306		75 Adres: ... 5500147306		76 Adres: ... 5500147306	
77 Adres: ... 5500147306		78 Adres: ... 5500147306		79 Adres: ... 5500147306	
80 Adres: ... 5500147306		81 Adres: ... 5500147306		82 Adres: ... 5500147306	
83 Adres: ... 5500147306		84 Adres: ... 5500147306		85 Adres: ... 5500147306	
86 Adres: ... 5500147306		87 Adres: ... 5500147306		88 Adres: ... 5500147306	
89 Adres: ... 5500147306		90 Adres: ... 5500147306		91 Adres: ... 5500147306	
92 Adres: ... 5500147306		93 Adres: ... 5500147306		94 Adres: ... 5500147306	
95 Adres: ... 5500147306		96 Adres: ... 5500147306		97 Adres: ... 5500147306	
98 Adres: ... 5500147306		99 Adres: ... 5500147306		100 Adres: ... 5500147306	

[illegible][illegible][illegible][illegible]

ÖZLEM MARYAS
İsmi: MARYAS
ASLI GİBİDİR

[illegible]

[illegible]

Faye Substansi 17.000 mg/ml, 10.000 mg/ml KANTOR POLRI RI, A.J. 14070647036		Faye Molekular 18.000 mg/ml, 10.000 mg/ml 80203147036		Quantitas Zwitter 19.000 mg/ml, 10.000 mg/ml	
20.000 mg/ml, 10.000 mg/ml MINAPINAN VETERINARI		21.000 mg/ml 80203147036		22.000 mg/ml 80203147036	
23.000 mg/ml 80203147036		24.000 mg/ml 80203147036		25.000 mg/ml 80203147036	
26.000 mg/ml 80203147036		27.000 mg/ml 80203147036		28.000 mg/ml 80203147036	
29.000 mg/ml 80203147036		30.000 mg/ml 80203147036		31.000 mg/ml 80203147036	
32.000 mg/ml 80203147036		33.000 mg/ml 80203147036		34.000 mg/ml 80203147036	
35.000 mg/ml 80203147036		36.000 mg/ml 80203147036		37.000 mg/ml 80203147036	
38.000 mg/ml 80203147036		39.000 mg/ml 80203147036		40.000 mg/ml 80203147036	
41.000 mg/ml 80203147036		42.000 mg/ml 80203147036		43.000 mg/ml 80203147036	
44.000 mg/ml 80203147036		45.000 mg/ml 80203147036		46.000 mg/ml 80203147036	
47.000 mg/ml 80203147036		48.000 mg/ml 80203147036		49.000 mg/ml 80203147036	
50.000 mg/ml 80203147036		51.000 mg/ml 80203147036		52.000 mg/ml 80203147036	
53.000 mg/ml 80203147036		54.000 mg/ml 80203147036		55.000 mg/ml 80203147036	
56.000 mg/ml 80203147036		57.000 mg/ml 80203147036		58.000 mg/ml 80203147036	
59.000 mg/ml 80203147036		60.000 mg/ml 80203147036		61.000 mg/ml 80203147036	
62.000 mg/ml 80203147036		63.000 mg/ml 80203147036		64.000 mg/ml 80203147036	
65.000 mg/ml 80203147036		66.000 mg/ml 80203147036		67.000 mg/ml 80203147036	
68.000 mg/ml 80203147036		69.000 mg/ml 80203147036		70.000 mg/ml 80203147036	
71.000 mg/ml 80203147036		72.000 mg/ml 80203147036		73.000 mg/ml 80203147036	
74.000 mg/ml 80203147036		75.000 mg/ml 80203147036		76.000 mg/ml 80203147036	
77.000 mg/ml 80203147036		78.000 mg/ml 80203147036		79.000 mg/ml 80203147036	
80.000 mg/ml 80203147036		81.000 mg/ml 80203147036		82.000 mg/ml 80203147036	
83.000 mg/ml 80203147036		84.000 mg/ml 80203147036		85.000 mg/ml 80203147036	
86.000 mg/ml 80203147036		87.000 mg/ml 80203147036		88.000 mg/ml 80203147036	
89.000 mg/ml 80203147036		90.000 mg/ml 80203147036		91.000 mg/ml 80203147036	
92.000 mg/ml 80203147036		93.000 mg/ml 80203147036		94.000 mg/ml 80203147036	
95.000 mg/ml 80203147036		96.000 mg/ml 80203147036		97.000 mg/ml 80203147036	
98.000 mg/ml 80203147036		99.000 mg/ml 80203147036		100.000 mg/ml 80203147036	

[illegible]

Faktor Teknik (Technical)			
10. Sistem Operasi ☐ 1.1. Windows ☐ 1.2. Linux ☐ 1.3. Mac OS ☐ 1.4. Unix ☐ 1.5. Solaris ☐ 1.6. FreeBSD ☐ 1.7. OpenBSD ☐ 1.8. NetBSD ☐ 1.9. Other	11. Peramban ☐ 1.1. Internet Explorer ☐ 1.2. Mozilla ☐ 1.3. Firefox ☐ 1.4. Opera ☐ 1.5. Safari ☐ 1.6. Chrome ☐ 1.7. Edge ☐ 1.8. Vivaldi ☐ 1.9. Other	12. Perangkat Keras ☐ 1.1. Processor ☐ 1.2. Memory ☐ 1.3. Hard Disk ☐ 1.4. Motherboard ☐ 1.5. Power Supply ☐ 1.6. Case ☐ 1.7. Monitor ☐ 1.8. Keyboard ☐ 1.9. Mouse ☐ 1.10. Other	13. Jaringan Komputer ☐ 1.1. LAN ☐ 1.2. WAN ☐ 1.3. VPN ☐ 1.4. Firewall ☐ 1.5. Router ☐ 1.6. Switch ☐ 1.7. Modem ☐ 1.8. Access Point ☐ 1.9. Other
14. Sistem Keamanan ☐ 1.1. Antivirus ☐ 1.2. Firewall ☐ 1.3. Intrusion Detection ☐ 1.4. Encryption ☐ 1.5. Authentication ☐ 1.6. Access Control ☐ 1.7. Audit ☐ 1.8. Incident Response ☐ 1.9. Other	15. Sistem Backup dan Pemulihan ☐ 1.1. Backup ☐ 1.2. Restore ☐ 1.3. Archiving ☐ 1.4. Compression ☐ 1.5. Encryption ☐ 1.6. Offsite Storage ☐ 1.7. Disaster Recovery ☐ 1.8. Other	16. Sistem Monitoring dan Logging ☐ 1.1. Monitoring ☐ 1.2. Logging ☐ 1.3. Alerting ☐ 1.4. Reporting ☐ 1.5. Analysis ☐ 1.6. Remediation ☐ 1.7. Other	17. Sistem Dokumentasi ☐ 1.1. Documentation ☐ 1.2. Knowledge Base ☐ 1.3. Wiki ☐ 1.4. Confluence ☐ 1.5. Jira ☐ 1.6. Other

[illegible][illegible]

ASL GIBIDIR

[illegible]

1. Başvuru Bilgileri				2. Başvuru Tarihi ve Zamanı			
1.1 Başvuru Türü: ☒ Yeni Başvuru ☐ Devam Başvuru				1.2 Başvuru Tarihi: 23/04/2008			
1.3 Başvuru Zamanı: 10:00				1.4 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.5 Başvuru Zamanı: 10:00				1.6 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.7 Başvuru Zamanı: 10:00				1.8 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.9 Başvuru Zamanı: 10:00				1.10 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.11 Başvuru Zamanı: 10:00				1.12 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.13 Başvuru Zamanı: 10:00				1.14 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.15 Başvuru Zamanı: 10:00				1.16 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.17 Başvuru Zamanı: 10:00				1.18 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.19 Başvuru Zamanı: 10:00				1.20 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.21 Başvuru Zamanı: 10:00				1.22 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.23 Başvuru Zamanı: 10:00				1.24 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.25 Başvuru Zamanı: 10:00				1.26 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.27 Başvuru Zamanı: 10:00				1.28 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.29 Başvuru Zamanı: 10:00				1.30 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.31 Başvuru Zamanı: 10:00				1.32 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.33 Başvuru Zamanı: 10:00				1.34 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.35 Başvuru Zamanı: 10:00				1.36 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.37 Başvuru Zamanı: 10:00				1.38 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.39 Başvuru Zamanı: 10:00				1.40 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.41 Başvuru Zamanı: 10:00				1.42 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.43 Başvuru Zamanı: 10:00				1.44 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.45 Başvuru Zamanı: 10:00				1.46 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.47 Başvuru Zamanı: 10:00				1.48 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.49 Başvuru Zamanı: 10:00				1.50 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.51 Başvuru Zamanı: 10:00				1.52 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.53 Başvuru Zamanı: 10:00				1.54 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.55 Başvuru Zamanı: 10:00				1.56 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.57 Başvuru Zamanı: 10:00				1.58 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.59 Başvuru Zamanı: 10:00				1.60 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.61 Başvuru Zamanı: 10:00				1.62 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.63 Başvuru Zamanı: 10:00				1.64 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.65 Başvuru Zamanı: 10:00				1.66 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.67 Başvuru Zamanı: 10:00				1.68 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.69 Başvuru Zamanı: 10:00				1.70 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.71 Başvuru Zamanı: 10:00				1.72 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.73 Başvuru Zamanı: 10:00				1.74 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.75 Başvuru Zamanı: 10:00				1.76 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.77 Başvuru Zamanı: 10:00				1.78 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.79 Başvuru Zamanı: 10:00				1.80 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.81 Başvuru Zamanı: 10:00				1.82 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.83 Başvuru Zamanı: 10:00				1.84 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.85 Başvuru Zamanı: 10:00				1.86 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.87 Başvuru Zamanı: 10:00				1.88 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.89 Başvuru Zamanı: 10:00				1.90 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.91 Başvuru Zamanı: 10:00				1.92 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.93 Başvuru Zamanı: 10:00				1.94 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.95 Başvuru Zamanı: 10:00				1.96 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.97 Başvuru Zamanı: 10:00				1.98 Başvuru Zamanı: 10:00			
1.99 Başvuru Zamanı: 10:00				2.00 Başvuru Zamanı: 10:00			

Ozlem MANYAS
İmza
ASLI GİBİDİR

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

Yapılan İşleri Kuvvetleri İçin Verilen Yaptı Kullanma İçin Belgelendirme			
1. İşin Adı	2. İşin İçeriği	3. İşin Adı	4. İşin İçeriği

[illegible]

1. İşletme Adı: BOĞAZLIYAN		2. Kuruluş Tarihi: 25/04/2008		3. İşletme No: 2008/39	
4. YERİ: BOĞAZLIYAN		5. YERİ: BOĞAZLIYAN		6. YERİ: BOĞAZLIYAN	
7. YERİ: BOĞAZLIYAN		8. YERİ: BOĞAZLIYAN		9. YERİ: BOĞAZLIYAN	
10. YERİ: BOĞAZLIYAN		11. YERİ: BOĞAZLIYAN		12. YERİ: BOĞAZLIYAN	
13. YERİ: BOĞAZLIYAN		14. YERİ: BOĞAZLIYAN		15. YERİ: BOĞAZLIYAN	
16. YERİ: BOĞAZLIYAN		17. YERİ: BOĞAZLIYAN		18. YERİ: BOĞAZLIYAN	
19. YERİ: BOĞAZLIYAN		20. YERİ: BOĞAZLIYAN		21. YERİ: BOĞAZLIYAN	
22. YERİ: BOĞAZLIYAN		23. YERİ: BOĞAZLIYAN		24. YERİ: BOĞAZLIYAN	
25. YERİ: BOĞAZLIYAN		26. YERİ: BOĞAZLIYAN		27. YERİ: BOĞAZLIYAN	
28. YERİ: BOĞAZLIYAN		29. YERİ: BOĞAZLIYAN		30. YERİ: BOĞAZLIYAN	
31. YERİ: BOĞAZLIYAN		32. YERİ: BOĞAZLIYAN		33. YERİ: BOĞAZLIYAN	
34. YERİ: BOĞAZLIYAN		35. YERİ: BOĞAZLIYAN		36. YERİ: BOĞAZLIYAN	
37. YERİ: BOĞAZLIYAN		38. YERİ: BOĞAZLIYAN		39. YERİ: BOĞAZLIYAN	
40. YERİ: BOĞAZLIYAN		41. YERİ: BOĞAZLIYAN		42. YERİ: BOĞAZLIYAN	
43. YERİ: BOĞAZLIYAN		44. YERİ: BOĞAZLIYAN		45. YERİ: BOĞAZLIYAN	
46. YERİ: BOĞAZLIYAN		47. YERİ: BOĞAZLIYAN		48. YERİ: BOĞAZLIYAN	
49. YERİ: BOĞAZLIYAN		50. YERİ: BOĞAZLIYAN		51. YERİ: BOĞAZLIYAN	
52. YERİ: BOĞAZLIYAN		53. YERİ: BOĞAZLIYAN		54. YERİ: BOĞAZLIYAN	
55. YERİ: BOĞAZLIYAN		56. YERİ: BOĞAZLIYAN		57. YERİ: BOĞAZLIYAN	
58. YERİ: BOĞAZLIYAN		59. YERİ: BOĞAZLIYAN		60. YERİ: BOĞAZLIYAN	
61. YERİ: BOĞAZLIYAN		62. YERİ: BOĞAZLIYAN		63. YERİ: BOĞAZLIYAN	
64. YERİ: BOĞAZLIYAN		65. YERİ: BOĞAZLIYAN		66. YERİ: BOĞAZLIYAN	
67. YERİ: BOĞAZLIYAN		68. YERİ: BOĞAZLIYAN		69. YERİ: BOĞAZLIYAN	
70. YERİ: BOĞAZLIYAN		71. YERİ: BOĞAZLIYAN		72. YERİ: BOĞAZLIYAN	
73. YERİ: BOĞAZLIYAN		74. YERİ: BOĞAZLIYAN		75. YERİ: BOĞAZLIYAN	
76. YERİ: BOĞAZLIYAN		77. YERİ: BOĞAZLIYAN		78. YERİ: BOĞAZLIYAN	
79. YERİ: BOĞAZLIYAN		80. YERİ: BOĞAZLIYAN		81. YERİ: BOĞAZLIYAN	
82. YERİ: BOĞAZLIYAN		83. YERİ: BOĞAZLIYAN		84. YERİ: BOĞAZLIYAN	
85. YERİ: BOĞAZLIYAN		86. YERİ: BOĞAZLIYAN		87. YERİ: BOĞAZLIYAN	
88. YERİ: BOĞAZLIYAN		89. YERİ: BOĞAZLIYAN		90. YERİ: BOĞAZLIYAN	
91. YERİ: BOĞAZLIYAN		92. YERİ: BOĞAZLIYAN		93. YERİ: BOĞAZLIYAN	
94. YERİ: BOĞAZLIYAN		95. YERİ: BOĞAZLIYAN		96. YERİ: BOĞAZLIYAN	
97. YERİ: BOĞAZLIYAN		98. YERİ: BOĞAZLIYAN		99. YERİ: BOĞAZLIYAN	
100. YERİ: BOĞAZLIYAN		101. YERİ: BOĞAZLIYAN		102. YERİ: BOĞAZLIYAN	
103. YERİ: BOĞAZLIYAN		104. YERİ: BOĞAZLIYAN		105. YERİ: BOĞAZLIYAN	
106. YERİ: BOĞAZLIYAN		107. YERİ: BOĞAZLIYAN		108. YERİ: BOĞAZLIYAN	
109. YERİ: BOĞAZLIYAN		110. YERİ: BOĞAZLIYAN		111. YERİ: BOĞAZLIYAN	
112. YERİ: BOĞAZLIYAN		113. YERİ: BOĞAZLIYAN		114. YERİ: BOĞAZLIYAN	
115. YERİ: BOĞAZLIYAN		116. YERİ: BOĞAZLIYAN		117. YERİ: BOĞAZLIYAN	
118. YERİ: BOĞAZLIYAN		119. YERİ: BOĞAZLIYAN		120. YERİ: BOĞAZLIYAN	
121. YERİ: BOĞAZLIYAN		122. YERİ: BOĞAZLIYAN		123. YERİ: BOĞAZLIYAN	
124. YERİ: BOĞAZLIYAN		125. YERİ: BOĞAZLIYAN		126. YERİ: BOĞAZLIYAN	
127. YERİ: BOĞAZLIYAN		128. YERİ: BOĞAZLIYAN		129. YERİ: BOĞAZLIYAN	
130. YERİ: BOĞAZLIYAN		131. YERİ: BOĞAZLIYAN		132. YERİ: BOĞAZLIYAN	
133. YERİ: BOĞAZLIYAN		134. YERİ: BOĞAZLIYAN		135. YERİ: BOĞAZLIYAN	
136. YERİ: BOĞAZLIYAN		137. YERİ: BOĞAZLIYAN</			

1. Başvuru tarihi: 08.09.2008		2. Başvuru no: 2008/97	
3. Başvuru türü: ☒ Yeni ☐ Devlet ☐ Diğer		4. Başvuru amacı: ☒ Kredi ☐ Teminat ☐ Diğer	
5. Başvuru adı: YÖRÜKAT		6. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
7. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		8. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
9. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		10. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
11. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		12. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
13. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		14. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
15. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		16. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
17. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		18. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
19. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		20. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
21. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		22. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
23. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		24. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
25. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		26. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
27. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		28. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
29. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		30. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
31. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		32. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
33. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		34. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
35. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		36. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
37. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		38. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
39. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		40. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
41. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		42. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
43. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		44. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
45. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		46. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
47. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		48. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
49. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		50. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
51. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		52. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
53. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		54. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
55. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		56. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
57. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		58. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
59. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		60. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
61. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		62. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
63. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		64. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
65. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		66. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
67. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		68. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
69. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		70. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
71. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		72. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
73. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		74. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
75. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		76. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
77. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		78. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
79. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		80. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
81. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		82. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
83. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		84. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
85. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		86. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
87. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		88. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
89. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		90. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
91. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		92. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
93. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		94. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
95. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		96. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
97. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		98. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	
99. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ		100. Başvuru adresi: BOĞAZİÇİ	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru No: 08/09.2008		2. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		3. Başvuru Yeri: 08/09.2008		4. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		5. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
6. Başvuru Yeri: 08/09.2008		7. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		8. Başvuru Yeri: 08/09.2008		9. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		10. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
11. Başvuru Yeri: 08/09.2008		12. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		13. Başvuru Yeri: 08/09.2008		14. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		15. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
16. Başvuru Yeri: 08/09.2008		17. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		18. Başvuru Yeri: 08/09.2008		19. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		20. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
21. Başvuru Yeri: 08/09.2008		22. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		23. Başvuru Yeri: 08/09.2008		24. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		25. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
26. Başvuru Yeri: 08/09.2008		27. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		28. Başvuru Yeri: 08/09.2008		29. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		30. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
31. Başvuru Yeri: 08/09.2008		32. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		33. Başvuru Yeri: 08/09.2008		34. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		35. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
36. Başvuru Yeri: 08/09.2008		37. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		38. Başvuru Yeri: 08/09.2008		39. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		40. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
41. Başvuru Yeri: 08/09.2008		42. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		43. Başvuru Yeri: 08/09.2008		44. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		45. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
46. Başvuru Yeri: 08/09.2008		47. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		48. Başvuru Yeri: 08/09.2008		49. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		50. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
51. Başvuru Yeri: 08/09.2008		52. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		53. Başvuru Yeri: 08/09.2008		54. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		55. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
56. Başvuru Yeri: 08/09.2008		57. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		58. Başvuru Yeri: 08/09.2008		59. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		60. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
61. Başvuru Yeri: 08/09.2008		62. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		63. Başvuru Yeri: 08/09.2008		64. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		65. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
66. Başvuru Yeri: 08/09.2008		67. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		68. Başvuru Yeri: 08/09.2008		69. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		70. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
71. Başvuru Yeri: 08/09.2008		72. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		73. Başvuru Yeri: 08/09.2008		74. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		75. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
76. Başvuru Yeri: 08/09.2008		77. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		78. Başvuru Yeri: 08/09.2008		79. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		80. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
81. Başvuru Yeri: 08/09.2008		82. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		83. Başvuru Yeri: 08/09.2008		84. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		85. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
86. Başvuru Yeri: 08/09.2008		87. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		88. Başvuru Yeri: 08/09.2008		89. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		90. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
91. Başvuru Yeri: 08/09.2008		92. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		93. Başvuru Yeri: 08/09.2008		94. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		95. Başvuru Yeri: 08/09.2008	
96. Başvuru Yeri: 08/09.2008		97. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		98. Başvuru Yeri: 08/09.2008		99. Başvuru Tarihi: 2008/10/1		100. Başvuru Yeri: 08/09.2008	

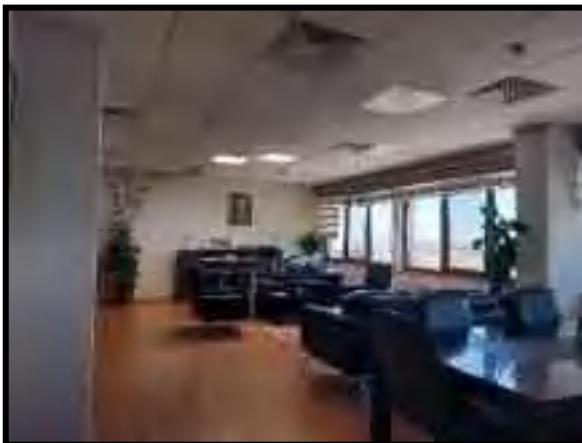
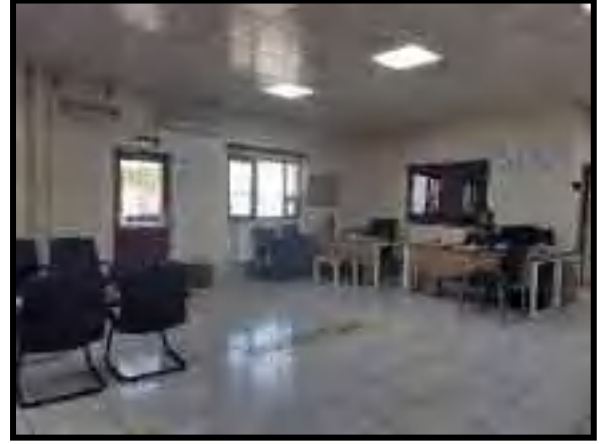
[illegible]

[illegible]

Ek 4: Fotoğraflar







Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Tuğçe Nur YILDIZ		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 07.07.1994		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016 Yüksek Lisans Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 – 2022		
İş Tecrübesi	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:411042		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

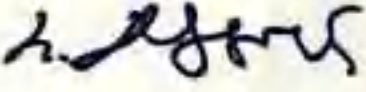
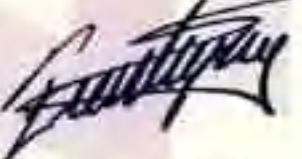
Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 SPL Sermaye Piyasası Kuruluşları ve Yatırımcıları	
Tarih : 16.11.2018	No : 411042
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca	
Tuğçe Nur YILDIZ	
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR
	



Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levant HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetine
Bulunanlar İçin Uzmanlama ve Sicil Tutumuna Hakkın Taahhüt Tutarlığı" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan Karabacak
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener Yildirim
Bekir YENER YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444590914 - Lisans No: 402464)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2564

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402263)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Arsa

Boğazlıyan / Yozgat

2022REVB155 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan / Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan "1 Adet Arsa"nın pazar değerine yönelik **2022REVB155** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 6.558,40 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.575.000.-TL	Üçmilyonbeşyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.861.000.-TL	Üçmilyonsekizyüzaltmışbirbin.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Tuğçe Nur YILDIZ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 411042

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	21
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	23
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	34
Ekler	37

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Yenidoğan Mahallesi Gülveren Caddesi 591 ada 1 parsel Boğazlıyan / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, 591 ada 1 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	6.558,40 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı TAKS: 0,35 KAKS: 1,05 3 Kat İzinli
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM DEĞERİ	545 TL/m ²
-------------------	-----------------------

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.575.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.861.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB155 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, 591 ada 1 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No:411042) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, 591 ada 1 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan / Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

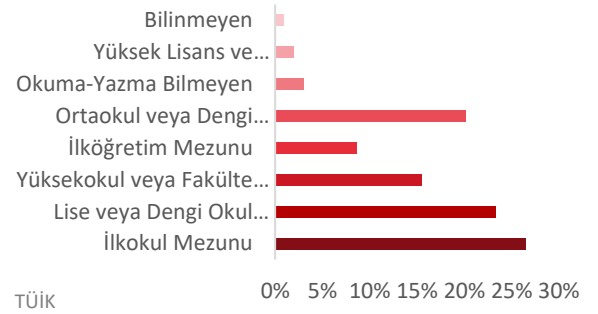
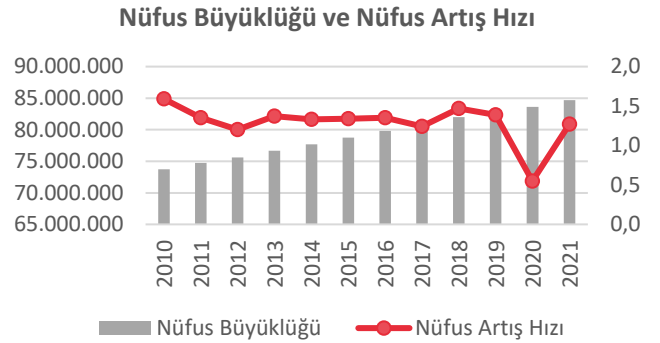
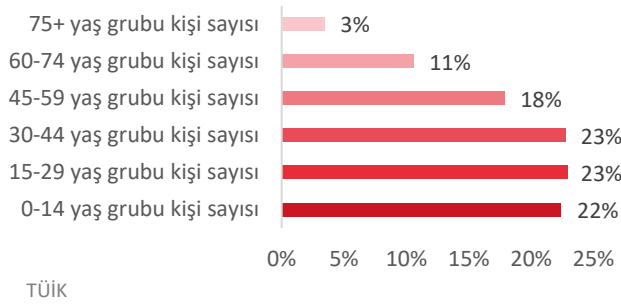
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

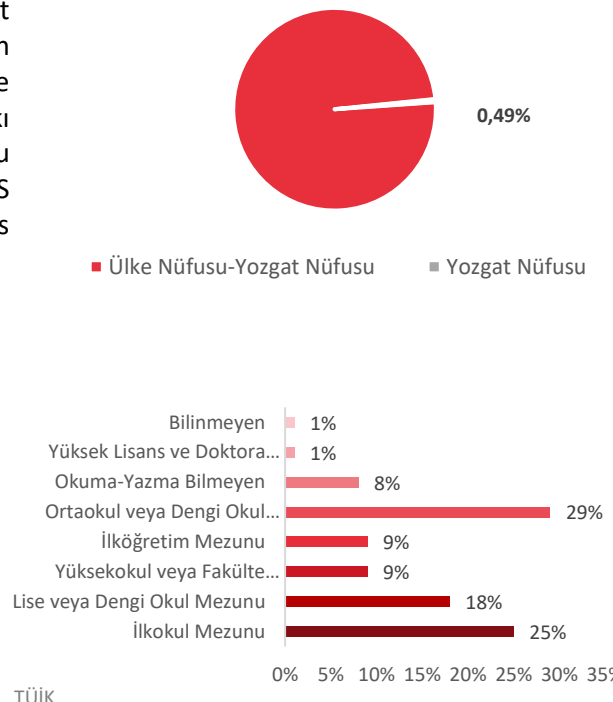
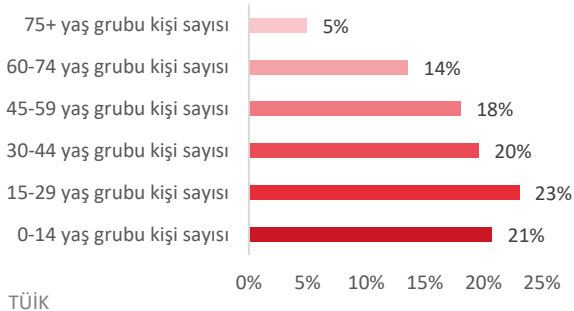
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



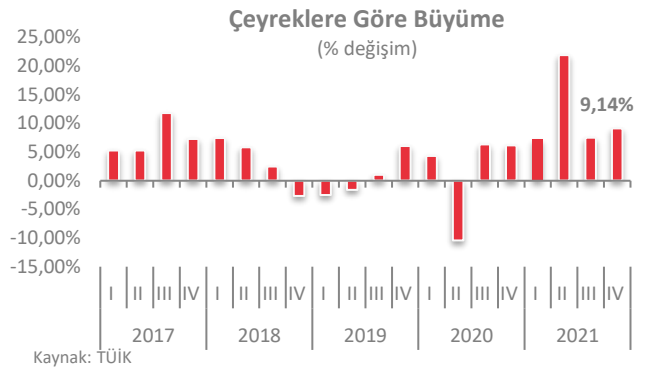
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

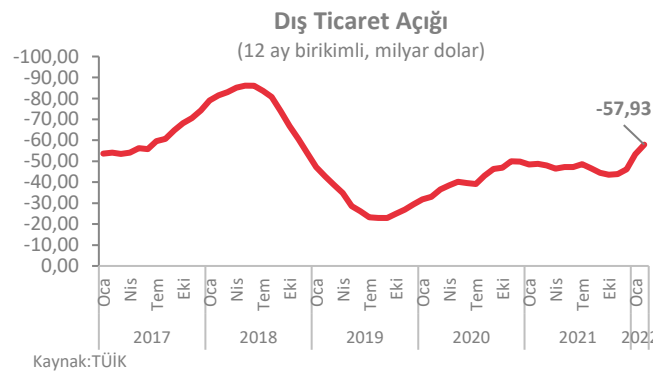


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat
İlçesi	Boğazlıyan
Mahallesi	Yenidoğan
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	591
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	6.558,40 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.56 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olması sebebiyle taşınmazın devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olması sebebiyle taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkul ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, E: 1,05, 3 kat izinli konut alanları ve tarlalar bulunmaktadır.

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgisi aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.02.2012

Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Ayrık Nizam,
- TAKS: 0,35,
- KAKS: 1,05,
- 3 kat izinli,
- Çekme mesafeleri; yollardan 5 'er m'dir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Boğazlıyan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Boğazlıyan Belediyesi'nde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul “Arsa” vasfında olup taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul “Arsa” vasfında olup taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın net parsel olması ve cins tashihi’nin yapılması sebebiyle yasal süreçleri tamamlanmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul “Arsa” vasıflı olduğu ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yenidoğan Mahallesi Gülveren Caddesi 591 ada 1 parsel Boğazlıyan / Yozgat

Değerleme konusu taşınmaz, Boğazlıyan ilçe merkezinin kuzeydoğusunda ve yerleşim alanlarının bitiminde konumlanmaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu Yenidoğan Mahallesi konut alanlarının ve tarım alanlarının yoğun olarak yer aldığı bir bölgedir. Konu taşınmaz Boğazlıyan İlçe Merkezi'nin dış çevresinde yer almakta olup taşınmaz Gülveren Caddesine cepheli konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede konut, ticaret, okul ve hastane gibi yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Boğazlıyan Devlet Hastanesi, Boğazlıyan Nezaket Altun Kız Öğrenci Yurdu, Boğazlıyan Belediyesi Gençlik Merkezi, boş arsalar ve konutlar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Boğazlıyan Devlet Hastanesi	130 m
Boğazlıyan İlçe Merkezi	900 m
Yozgat-Boğazlıyan Yolu	1,50 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, 591 ada 1 no.lu parsel, 6.558,40 m² yüz ölçümüne sahip “Arsa” vasıflı olup tam hisse ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetindedir.

Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup geometrik olarak dörtgen şekle sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz kuzey cephesinden Celal Atik Caddesi ve batı cephesinden Gülveren Caddesi'ne cepheli konumdadır. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal mevcut değildir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Konu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Konu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul “Arsa” vasfında olup taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın net parsel olması ve cins tashihi'nin yapılması sebebiyle yasal süreçleri tamamlanmıştır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.
- Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz, geometrik olarak dörtgendir.
- Değerleme konusu taşınmaz Gülveren Caddesi'ne yaklaşık 75 m, Celal Atik Caddesi'ne yaklaşık 95 m cephelidir.
- Taşınmazlar net imar parseli olup herhangi bir terki bulunmamaktadır.
- Taşınmazın yakın çevresinde Boğazlıyan Devlet Hastanesi, Boğazlıyan Spor Merkezi ve konut alanları yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamaktadır.
- Taşınmaz Boğazlıyan ilçesi yerleşim alanlarının yoğunluğunun az olduğu bölgede konumludur.

✓ FIRSATLAR

- -

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün **“Konut Alanı”** lejanına sahip olmasından dolayı çevresinde yer alan konut satış geliri dikkate alınarak bir **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemi olan **İndirgenmiş Nakit Akışı** yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Bölge Halkı -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	700	300.000	429	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Benzer imar durumuna sahiptir.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yenidoğan Mahallesi 189 ada 462 parselde konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	548,03	360.000	657	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Benzer imar durumuna sahiptir. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Altıparmak Emlak 0352 666 01 59	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahallesi Yenifakılı Caddesi'ne konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	2.247	1.000.000	445	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Cadde cephelidir. * Benzer imar durumuna sahiptir. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı oranı düşüktür.
4	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Çarşı Mahallesi 256 ada 185 parselde konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	548,34	480.000	875	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Cadde cephelidir. * Benzer imar durumuna sahiptir. * Henüz teklif görmemiştir. * Piyasa değerinin üzerinde istenmektedir. * Pazarlık payı oranı yüksektir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan görüşmelerde taşınmazın Boğazlıyan ilçesi yerleşim alanının bitiminde konumlu olmasına rağmen Boğazlıyan Devlet Hastanesi'ne olan yakınlığının etkisi ile 500-550 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. Bölgede faaliyet gösteren müteahhitlerle yapılan görüşmelerde arsa alım-satımının kısıtlı olduğu ve genellikle kat karşılığı için ticaret alanlarının ve yüksek katlı konut alanlarının tercih edildiği bilgisi alınmıştır.

Konut Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Yarol Emlak 0544 214 14 16	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Mahallesi'nde sokak üzerinde konumludur.	Konut	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	150	450.000	3.000	* Benzer konumdur. * 3+1 dairedir. * 1. katta konumludur. * 5 yıllık binada konumludur.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Bağlarbaşı Mahallesi Gökçe Sokak'ta konumludur.	Konut	Satılık (1 aydır)	190	775.000	4.079	* Benzer konumdur. * 3+1 dairedir. * Giriş katta konumludur. * 3 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Çarşı Mahallesi Hürriyet Caddesi'nde konumludur.	Konut	Satılık (1 aydır)	170	825.000	4.853	* Daha avantajlı konumdur. * 3+1 dairedir. * 2. katta konumludur. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Yarol Emlak 0544 214 14 16	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Mahallesi Çağlayan Sokak'ta konumludur.	Konut	Satılık (1 haftadır)	180	800.000	4.444	* Benzer konumdur. * 3+1 dairedir. * 1. katta konumludur. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede konumlu olacak konutlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgedeki konut satışlarında bulunduğu binanın durumu ve yaşı, kullanım alanı, konumu gibi etkenler etkilidir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu cadde veya sokağın durumu, kapalı alanı, konumu ve cephesi vb. özellikleri dikkate alındığında yeni konut yapılması durumunda değerleme tarihi itibarıyla konut m² birim fiyatlarının 4.500-4.750 TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi



Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	429	657	445	875
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	-10%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	0%	15%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-15%	-10%	-5%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		571	532	465	496

Konut;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	3.000	4.079	4.853	4.444
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	-5%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	10%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	10%	10%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	5%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		5.040	4.650	4.610	4.222

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
591 ada 1 parsel	6.558,40	545	3.575.000
TOPLAM DEĞERİ			3.575.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz için satış emsal araştırması verileri ile gelir indirgeme yaklaşım yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konut projeksiyonu geliştirilmiştir. Aşağıda yer alan varsayımların herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,39

Risk primi: %3,61

İndirgeme oranı: %20 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

-9.500 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %15 pay alacak şekilde olabileceği düşünülmektedir.

-5.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %10 pay alacak şekilde olabileceği düşünülmektedir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

- Söz konusu proje alanında 8.952,22 m² kapalı alanlı konut alanı inşa edileceği öngörülmüştür.
- Sektörel piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dâhil edilmemiştir.
- İnşaatin ikinci yılda tamamlanacağı, inşaatın başlamasıyla satışların başlayacağı öngörülmüştür.
- Konut alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 4.700 TL/m² olarak öngörülmüştür.
- 2 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,39 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %20 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Yapı maliyetinin %8'i altyapı maliyeti, %1,5'u çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri ve bu maliyetler de dahil olmak üzere toplam inşaat maliyetinin %5'i proje genel giderleri olarak alınmıştır.
- Pazarlama gideri toplam gelirlerin %2'si olarak alınmıştır.
- Artış oranları için TCMB tarafından yayımlanan Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınmış olup oranlar aşağıda yer almaktadır.

Artış Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	28,50%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	17,75%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	14,75%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	12,00%

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Ada/Parsel No	591 ada 1 parsel
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	6.558,40

TAKS	0,35
Emsal / KAKS	1,05

Toplam Taban Alanı (m ²)	2.295,44
Emsale Dahil Alanı (m ²)	6.886,32
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	8.952,22

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	8.952,22
Konut Alanı (m ²)	8.952,22

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	8.952,22	3.000	26.856.648
Ortak Alan	175,00	1.000	175.000
Otopark Alanı	770,00	1.000	770.000
Toplam	9.897,22		27.801.648

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	27.801.648
Altyapı Maliyeti	2.224.132
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	417.025
Proje Genel Giderleri	1.522.140
Toplam (TL)	31.964.945

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	27/05/2022	27/05/2023
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	31.964.945

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	4.700,00

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	27/05/2022	27/05/2023	27/05/2024
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	8.952,22	8.952,22	8.952,22
Satış Oranı (%)	0,00%	40,00%	60,00%
Satılan Alan (m ²)	-	3.580,89	5.371,33
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		4.700,00	6.039,50
Toplam Konut Gelirleri	0	16.830.166	32.440.145
Proje Toplam Gelirleri	0	16.830.166	32.440.145
İnşaat Maliyeti	0	31.964.945	0
Pazarlama Gideri	0	336.603	648.803
Net Nakit Akışları	0	-15.471.382	31.791.342

Arsa Sahibi	10%
Müteahhit	90%

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	16,39%	16,39%	16,39%
Risk Primi	3,11%	3,61%	4,11%
İndirgeme Oranı	19,50%	20,00%	20,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	9.304.829	9.173.478	9.043.983
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	9.300.000	9.170.000	9.040.000

Arsa Değeri (TL)	3.580.000
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	545

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde proje geliştirilen taşınmazın boş arsa değeri 3.580.000 TL, projenin bugünkü değeri ise 9.170.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **"Konut Alanı"** amaçlı kullanımıdır.

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul “Arsa” vasfında olup taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın net parsel olması ve cins tashihi’nin yapılması sebebiyle yasal süreçleri tamamlanmıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	3.575.000
Gelir Yaklaşımı	3.580.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise bölgedeki yapılan piyasa araştırmaları neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu dikkate alınarak proje değeri tespit edilmiştir. Ayrıca bölgedeki hasılat paylaşımı oranı ile arsa değeri tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.575.000.-TL	Üçmilyonbeşyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.861.000.-TL	Üçmilyonsekizyüzaltmışbirbin.-TL

Tuğçe Nur YILDIZ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 411042

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgesi
2	İmar Durumu
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	591/1
Tasınmaz Kimlik No:	87421189	AT Yüzölçümü(m2):	6558,40
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİDOĞAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
City/Sayfa No:	30/2909	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
287857273	(SIN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6558,40	6558,40	İmar (TSM) 18-12-2014 5186	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _J8DnweaEJA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

Ek 2: İmar Durumu



Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Tuğçe Nur YILDIZ		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 07.07.1994		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016 Yüksek Lisans Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 – 2022		
İş Tecrübesi	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:411042		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.11.2018

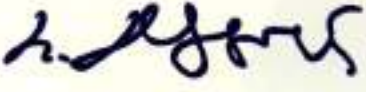
No : 411042

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Tuğçe Nur YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272620 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Arsa

Boğazlıyan / Yozgat

2022REVB156 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan **"2 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVB156** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 21.700,48 m² yüz ölçümüne sahip arsalar. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	343.000.-TL	Üçyüzkırkücübin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	370.440.-TL	Üçyüzyetmişbindörtüyzük.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.980.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Tuğçe Nur YILDIZ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 411042	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	---	---

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	17
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	33
Ekler	36

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Devecipınar Köyü, Dere Tarla Mevki 120 ada 1 parsel ve Köyünü Mevki 169 ada 5 parsel Boğazlıyan / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Devecipınar-Kazımkarabekir Köyü, Dere Tarla Mevki 120 ada 1 parsel ve Devecipınar-Hürriyet Köyü, Köyünü Mevki, 169 ada 5 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	4.283,61 m ² (120 ada 1 parsel) 17.416,87 m ² (169 ada 5 parsel)
İMAR DURUMU	120 ada 1 parsel; Lejant: Ortaokul Alanı, Park, Temel Eğitim Okulu 169 ada 5 parsel; Lejant: Güneş Enerjisinden Elektrik Üretim Santrali
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	120 ada 1 parsel için "Ortaokul Alanı, Park, Temel Eğitim Okulu" ve 169 ada 5 parsel için "Güneş Enerjisinden Elektrik Üretim Santrali"

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM DEĞERLERİ	15-16 TL/m ²
----------------------	-------------------------

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	343.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	370.440.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB156 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Devecipınar-Kazımkarabekir Köyü, Dere Tarla Mevki 120 ada 1 parsel ve Devecipınar-Hürriyet Köyü, Köyünü Mevki, 169 ada 5 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No:411042) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Devecipınar-Kazımkarabekir Köyü, Dere Tarla Mevki 120 ada 1 parsel ve Devecipınar-Hürriyet Köyü, Köyünü Mevki, 169 ada 5 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir. Ayrıca konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. Km. Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

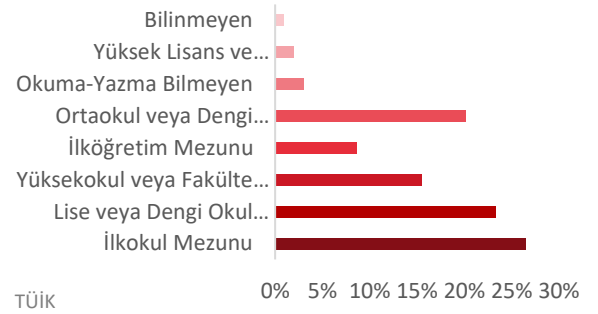
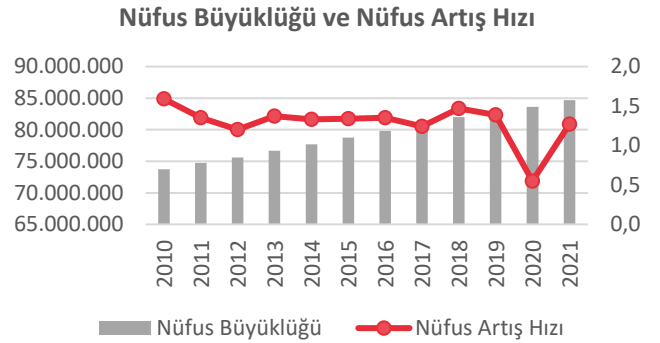
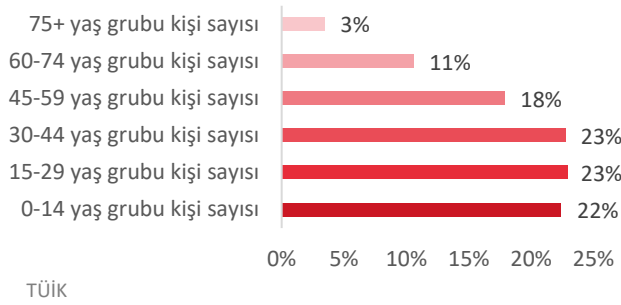
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

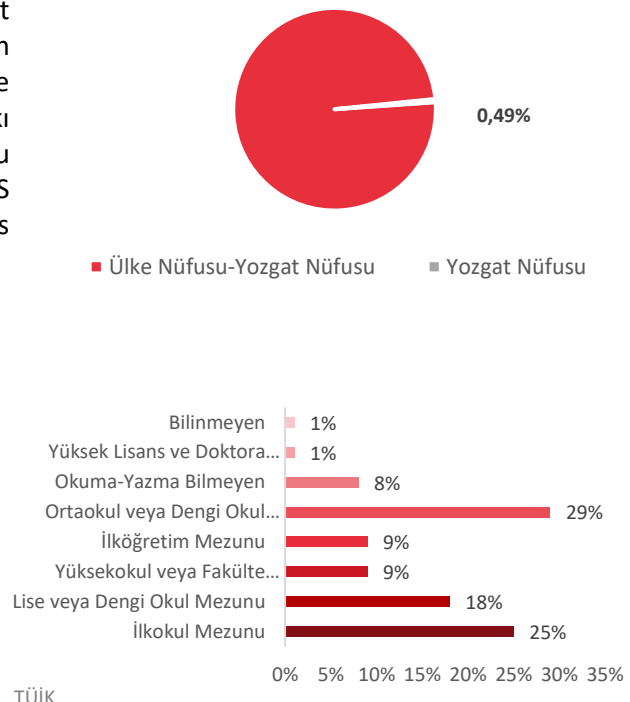
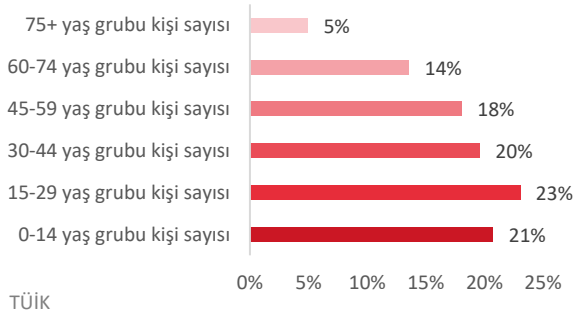
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



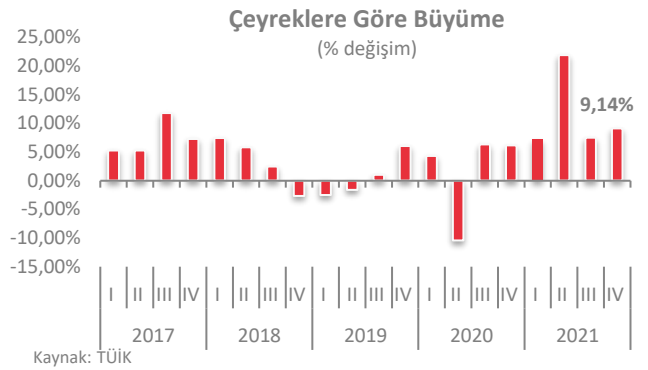
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

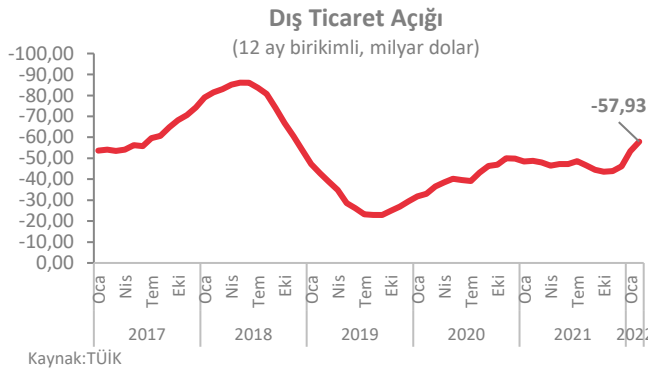


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat	
İlçesi	Boğazlıyan	
Mahallesi	-	
Köyü	Devecipınar-Kazımkarabekir	Devecipınar-Hürriyet
Sokağı	-	
Mevki	Dere Tarla	Köyönü
Ada No	120	169
Parsel No	1	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kıraç Tarla	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	4.283,61 m ²	17.416,87 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.54 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlardan 120 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup 169 ada 5 parsel üzerinde ise aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Ölçü krokisinde gösterilen Kargir Bina, Kargir Kantar Binası ve Kantar 2002 yılında tapu kayıt maliki tarafından inşa edilmiştir. (17.02.2012 tarih ve 657 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 169 ada 5 no.lu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, “Ölçü krokisinde gösterilen Kargir Bina, Kargir Kantar Binası ve Kantar 2002 yılında tapu kayıt maliki tarafından inşa edilmiştir.” beyanı bulunmakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin sınırlama getirmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmazlara ilgili son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ağırlıklı tarım alanları, meralar ve köy yerleşik alanı bulunmaktadır.

Yozgat İl Özel İdaresi'nde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durum bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

120 ada 1 parsel;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Devecipınar Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 06.06.2017

Lejandı: Ortaokul, Park, Temel Eğitim Okulu ve Yol

Yapılaşma Koşulları: -

*400 m² yola terki bulunmaktadır.



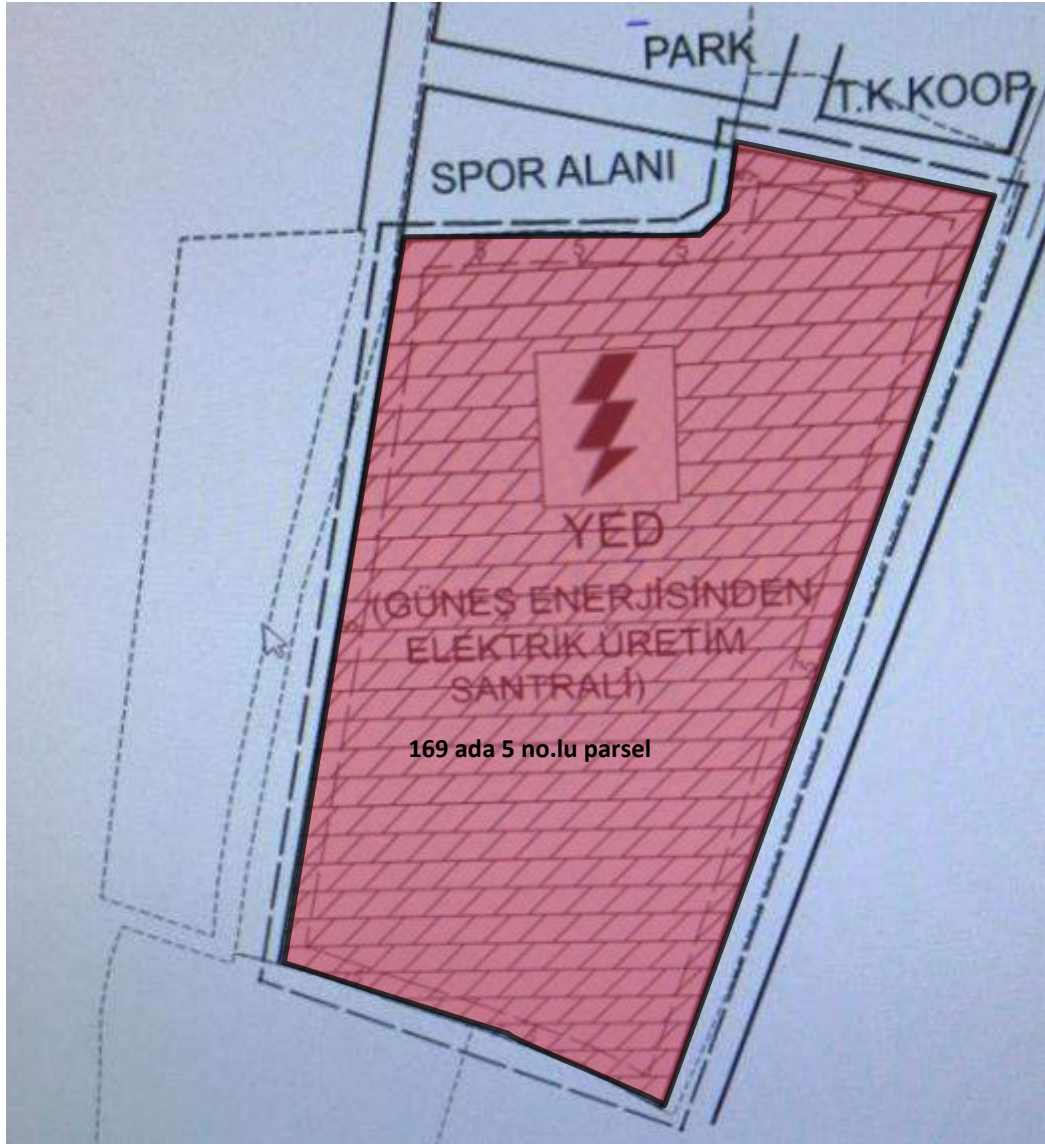
169 ada 5 parsel;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Devecipınar Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 06.06.2017

Lejandı: Güneş Enerjisinden Elektrik Üretim Santrali

Yapılaşma Koşulları: -



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yozgat İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Boğazlıyan Belediyesi ve Yozgat İl Özel İdaresi'nde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller “Arsa” ve “Tarla” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapılar için herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 120 ada 1 parsel “Tarla” vasıflı brüt parsel olup 400 m² kesintisi bulunmaktadır. Söz konusu parselin terkinin yapılması ve tapuya arsa olarak cins tashihiinin yapılması ile yasal süreç tamamlanacaktır. 169 ada 5 parsel ise arsa olarak süreci tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşivinde yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

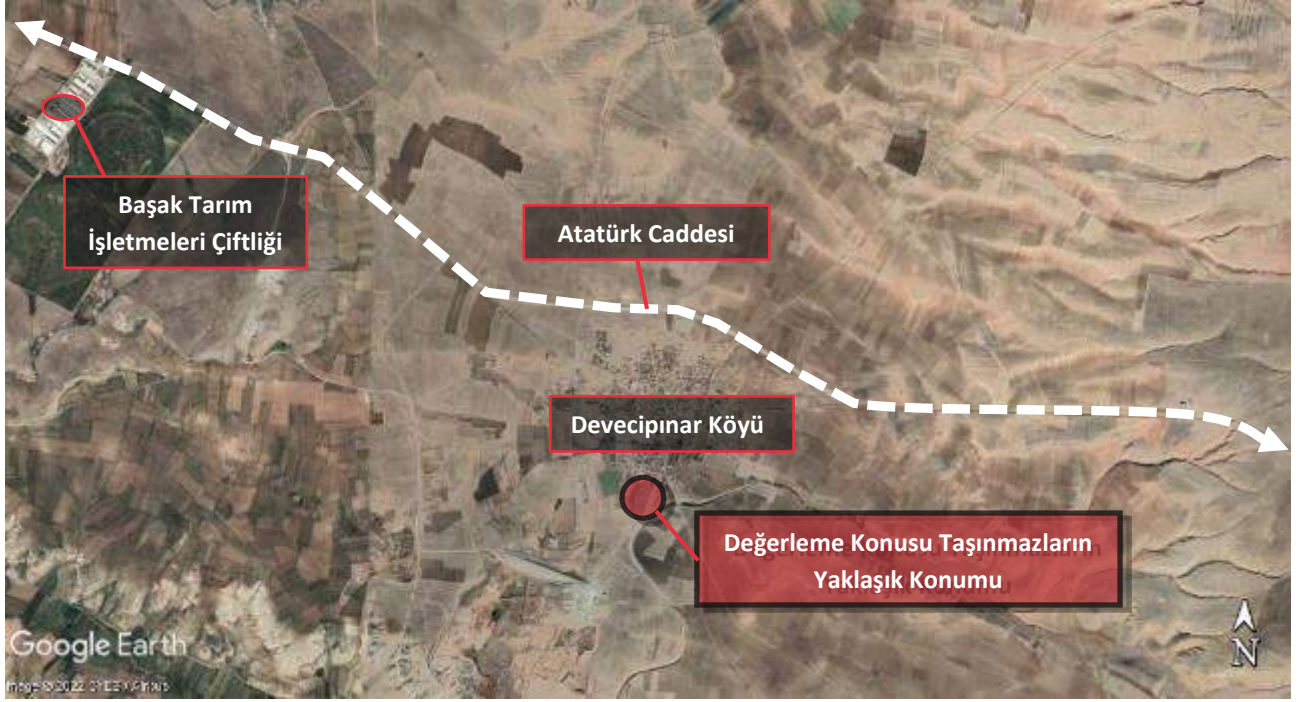
Gayrimenkullerin açık adresi: Devecipınar Köyü, Dere Tarla Mevki 120 ada 1 parsel ve Köyünü Mevki 169 ada 5 parsel Boğazlıyan / Yozgat

Taşınmazların konumlu olduğu Devecipınar Köyü'nün geçim kaynağı tarımsal faaliyetlerden sağlanmakta olup bölgede geniş çaplı tarım alanları bulunmaktadır.

Taşınmazların üzerinde şeker pancarı toplama alanı, kantar binası, çiftçi dinlenme binası ve güneş panelleri yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu, Devecipınar Köyü ticari ve sosyal anlamda bir gelişme bulunmamakta olup taşınmazların ve yakın bölgenin tamamını tarım alanları oluşturmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde Devecipınar Köyü ve Oğulcuk Köyü yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Devecipınar Köyü	600 m
Atatürk Caddesi	600 m
Boğazlıyan İlçe Merkezi	15 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Devecipınar-Kazımkarabekir Köyü, Dere Tarla Mevki 120 ada 1 parsel, Devecipınar-Hürriyet Köyü, Köyönü Mevki, 169 ada 5 no.lu parsellerdir.

Söz konusu taşınmazlardan 169 ada 5 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan 100 m² kapalı alana sahip zemin ve 1 normal kattan oluşan kantar binası ve 60 m² kapalı alana sahip zemin kattan oluşan çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Ayrıca konu taşınmazların yaklaşık 15.000 m²'si kesme taş ile kaplı olup üzerinde güneş panelleri bulunmaktadır. 120 ada 1 parsel üzerinde ise herhangi bir yasal evrakı bulunmayan 35 m² kapalı alana sahip zemin kattan oluşan kantar binası mevcuttur.

Konu taşınmazlardan 169 ada 5 parselin Devecipınar-Oğulcuk Köy Yolu'na 200 m, 120 ada 1 parselin ise aynı yola 160 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 169 ada 5 parselin batı cephesi Devecipınar Mezarlığı, kuzeyinde ise Tarım Kredi Kooperatifi ile bitişik durumdadır. Konu taşınmazlardan 120 ada 1 parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Ayrıca konu taşınmazlardan 120 ada 1 parsel "Ortaokul, Park ve Temel Eğitim Okulu" lejantından kalmakta olup yaklaşık 400 m² yola terki bulunmaktadır.

Taşınmazlar köy yerleşik alanının dış çeperinde yer almakta olup çevrelerinde düşük yoğunlukta konutlar bulunmaktadır. Taşınmazlar topoğrafik olarak hafif eğimli yapıya sahip olup geometrik olarak dikdörtgen ve yamuk şekle sahiptir.



BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Mevcut Alan (m ²)
120 Ada 1 Parsel	Kantar Binası	Zemin Kat	35,00
TOPLAM			35,00
169 Ada 5 Parsel	Kantar Binası	Zemin Kat	50,00
		1. Normal Kat	50,00
	Çiftçi Dinlenme Binası	Zemin Kat	60,00
TOPLAM			160,00
GENEL TOPLAM			195,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	120 ada 1 parsel; 1 Katlı (Zemin kat) (Kantar binası) 169 ada 5 parsel; 2 Katlı (Zemin ve 1 normal kat) (Kantar binası) 1 Katlı (Zemin kat) (Çiftçi dinlenme binası)
Bina Toplam İnşaat Alanı	120 ada 1 parsel; 35 m ² (Kantar binası) (Mevcut durum) 169 ada 5 parsel; 100 m ² (Kantar binası) (Mevcut durum) 60 m ² (Çiftçi dinlenme binası) (Mevcut durum)
Yaşı	-
Dış Cephe	Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Soba
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların üzerinde yer alan yapıların içerisine girilememiş olup taşınmazların iç mekan özellikleri belirlenememiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" ve "Tarla" vasfında olup 120 ada 1 parsel üzerinde ruhsat gerektiren kantar binası ve 169 ada 5 parsel üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Konu yapılardan sadece 169 ada 5 parsel üzerinde bulunan kantar binası ve çiftçi dinlenme binası kadastro paftasına işli durumdadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde kantar binaları ve çiftçi dinlenme binası bulunmakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlardan 120 ada 1 parselin Devecipınar-Oğulcuk Yolu'na 160 m; 169 ada 5 parselin ise 200 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam hisselidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 120 ada, 1 parsel üzerinde herhangi bir yasal evrakı bulunmayan 35 m² kantar binası; 169 ada 5 parsel üzerinde ise herhangi bir yasal evrakı bulunmayan 100 m² kantar binası ve 60 m² çiftçi dinlenme alanı bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge, alıcı kitlesi, merkeze uzaklığı vb. sebeplerden ötürü alıcısı azdır.
- Konu taşınmazlardan 120 ada 1 parsel "Ortaokul, Park ve Temel Eğitim Okulu" lejantından kalmakta olup ayrıca yaklaşık 400 m² yola terki bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- -

* TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Boğazlıyan Belediyesi 0354 645 2000	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallede konumludur.	Tarla	-	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	10.000	100.000	10	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.
2	Sahibinden 0507 859 68 01	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ovakent-Namikkemal Mahallesi 193 ada 21 no.lu parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	25.952,08	400.000	15	* Kısmen benzer konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * 350.000 TL teklif görmüştür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Kılıçbey Gayrimenkul 0555 110 98 12	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahallesi 133 ada 5 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	17.784	360.000	20	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü benzerdir. * İlçe merkezine yakındır. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * 320.000 TL teklif görmüş ama satılmamıştır. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
4	Turyap Adapazarı Garanti 0552 784 49 54	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Çandır ilçesi Yenimeydan Mahallesi 293 ada 100 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	33.817	360.000	11	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Çayyolu Gayrimenkul 0537 964 71 17	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallesi 299 ada 21 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	20.300	225.000	11	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cephe değildir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

***Emsallerin karşılaştırmasında 169 ada 5 parsel baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede son zamanlarda sınırlı sayıda alım satım gerçekleştiği bilgisine ulaşılmıştır. Bölgede yapılan görüşmelerde imarlı arsaların çok nadir olduğu ve konut imarlı parsellerin 20-25 TL/m² aralığında satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir. Yapılan görüşmeler sonucunda tarlaların birim satış değerlerinin yüz

ölçümü, konumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özelliklere göre değişiklik gösterdiği, bu bilgiler dikkate alınarak değerlendirme konusu parsellerin 15-16 TL/m² birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.

- Boğazlıyan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 120 ada 1 parselin rayiç bedelinin 2,6 TL/m² ve 169 ada 5 parselin rayiç bedelinin 7 TL/m² olduğu bilgisi öğrenilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	10	15	20	11	11
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-15%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	0%	-10%	25%	25%
	Yapılaşma Hakkı	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
	Yüz Ölçümü	-5%	10%	0%	15%	7%
	Fiziksel Özellikleri	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Yasal Özellikleri	45%	45%	45%	45%	45%
Düzeltilmiş Değer		16,8	15,5	16,1	15,2	14,3

*Karşılaştırma tablosunda 169 ada 5 parsel dikkate alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
120 Ada 1 Parsel	4.283,61	15	64.000
169 Ada 5 Parsel	17.416,87	16	279.000
TOPLAM DEĞERİ			343.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değerinin yanı sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
120 Ada 1 Parsel	4.283,61	15	64.000
169 Ada 5 Parsel	17.416,87	16	279.000
TOPLAM DEĞERİ			343.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
120 Ada 1 Parsel	Kantar Binası	35,00	2.500	25%	65.625
169 Ada 5 Parsel	Kantar Binası	100,00	2.500	25%	187.500
	Çiftçi Dinlenme Binası	60,00	3.000	25%	135.000
TOPLAM DEĞERİ					388.125

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Kesme Taş	15.000,00	150	2.250.000
TOPLAM DEĞERİ			2.250.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa/Tarla Değeri	343.000 TL
Bina Değeri	388.125 TL
Harici Müteferrik İşler	2.250.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	2.981.125 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	2.980.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki söz konusu yapılara yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 120 ada 1 parsel için “Ortaokul Alanı, Park, Temel Eğitim Okulu” ve 169 ada 5 parsel için “Güneş Enerjisinden Elektrik Üretim Santrali” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	

Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan incelemelere göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller “Arsa” ve “Tarla” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapılar için herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Taşınmazlardan 120 ada 1 parsel “Tarla” vasıflı brüt parsel olup 400 m² kesintisi bulunmaktadır. Söz konusu parselin terkinin yapılması ve tapuya arsa olarak cins tashihinin yapılması ile yasal süreç tamamlanacaktır. 169 ada 5 parsel ise arsa olarak süreci tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu 169 ada 5 no.lu taşınmaza ilişkin takyidat kayıtlarında, “Ölçü krokisinde gösterilen Kargir Bina, Kargir Kantar Binası ve Kantar 2002 yılında tapu kayıt maliki tarafından inşa edilmiştir.” beyanı bulunmakta olup taşınmazların değerine etkisi bulunmaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” ve “Tarla” niteliğinde olup üzerinde yapım yılı tespit edilemeyen ruhsatsız yapılar bulunmaktadır. Parseller üzerinde yasal herhangi bir proje geliştirilmediği görülmektedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	343.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Arsa/Tarla” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki tarlaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	343.000.-TL	Üçyüzkırkücübin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	370.440.-TL	Üçyüzyetmişbindörtüyük.-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.980.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Tuğçe Nur YILDIZ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 411042	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	---	---

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	İmar Durumu
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:54



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	120/1
Taşınmaz Kimlik No:	67240964	AT Yüzölçümü(m2):	4283.61
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEVECİPINAR KAZIMKARABEKİR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Dere Tarla	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1696	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Kıraç Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
388177204	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4283.61	4283.61	Satış 30-06-2017 2689	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bQDqDMHMGa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:54



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	169/5
Taşınmaz Kimlik No:	71178765	AT Yüzölçümü(m2):	17416.87
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEVECİPINAR-HÜRRİYET Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyünü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/950	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Ölçü Krokisinde gösterilen Kargir Bina ve Kargir Kantar Binası ve Kantar 2002 yılında tapu kayıt maliki tarafından inşa edilmiştir.(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)		Boğazlıyan 17.02.2012 11:05 657	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

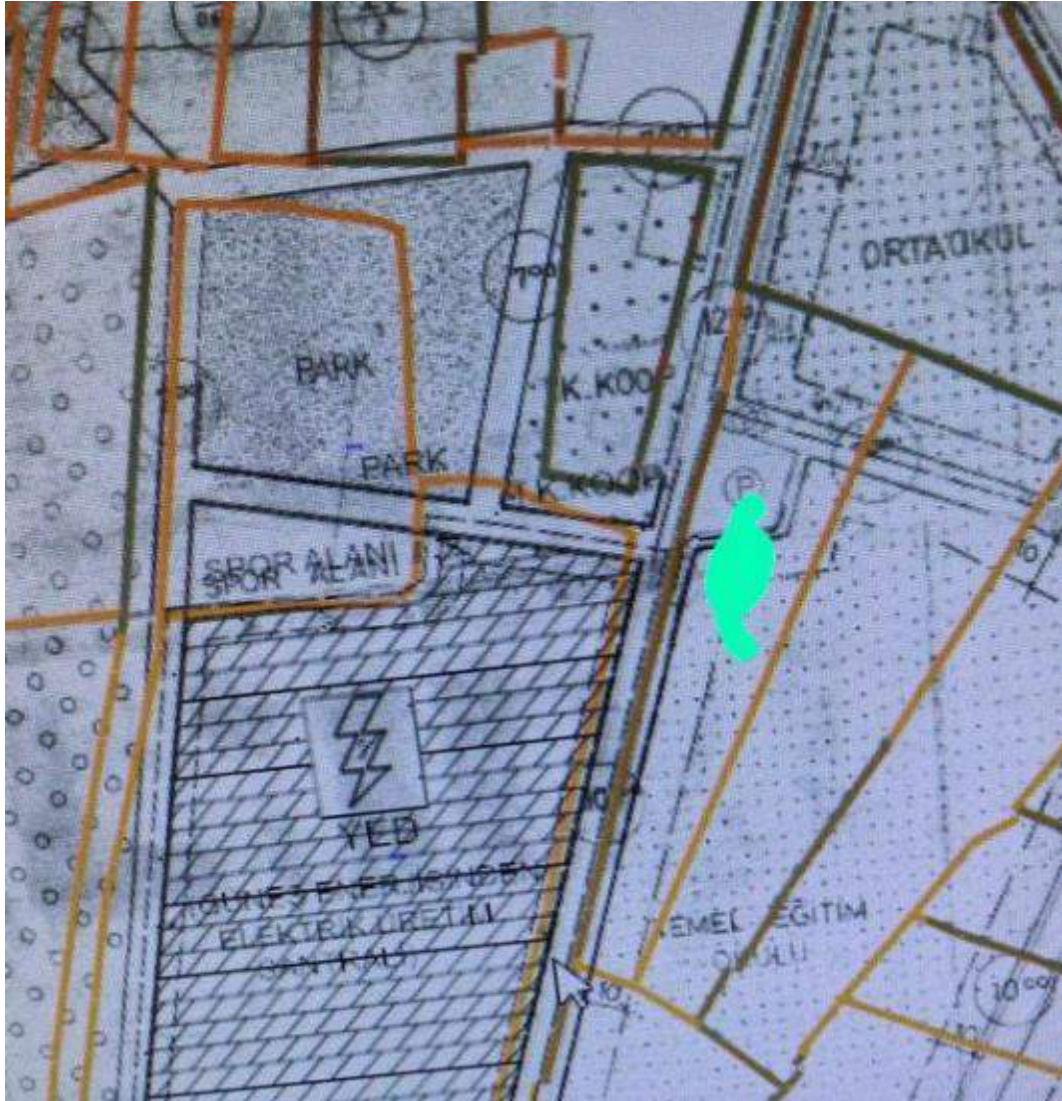
No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
194336572	(SIN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17416.87	17416.87	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yanılmanın Tescilli 17-02-2012 657	

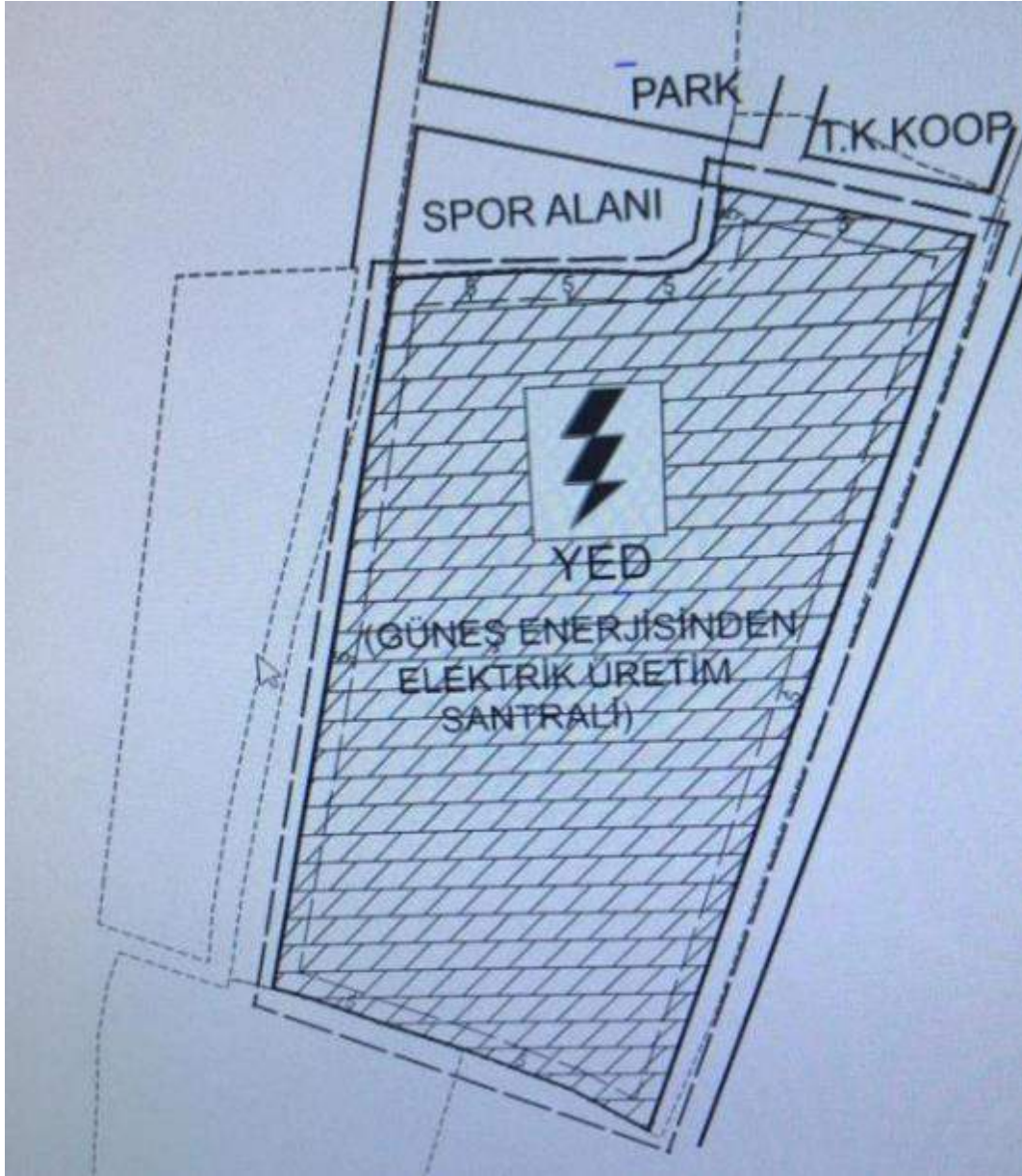
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nxeHNMJ8eyX kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 2: İmar Durumu





Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Tuğçe Nur YILDIZ		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 07.07.1994		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016 Yüksek Lisans Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 – 2022		
İş Tecrübesi	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:411042		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.11.2018

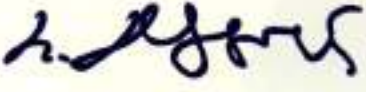
No : 411042

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Tuğçe Nur YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272620 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Tarla

Yenifakılı / Yozgat

2022REVB158 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan / Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Yenifakılı'da konumlu olan "1 Adet Tarla"nın pazar değerine yönelik **2022REVB158** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 26.579,48 m² yüz ölçümüne sahip tarladır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	320.000.-TL	Üçyüzyirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	345.600.-TL	Üçyüzkırkbeşbinaltıyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.460.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Tuğçe Nur YILDIZ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 411042	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	---	---

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	32
Ekler	35

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Bektaşlı/Yenicami Köyü Boğazlıyan-Yenifakılı Yolu 531 ada 2 parsel Yenifakılı / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Bektaşlı/Yenicami Köyü, 531 ada 2 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	26.579,48 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: 1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarla

FİNANSAL GÖSTERGELER

TARLA BİRİM DEĞERİ	12 TL/m ²
--------------------	----------------------

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	320.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	345.600.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB158 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Bektaşlı/Yenicami Köyü, 531 ada 2 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No:411042) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Bektaşlı/Yenicami Köyü, 531 ada 2 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir. Ayrıca konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan / Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

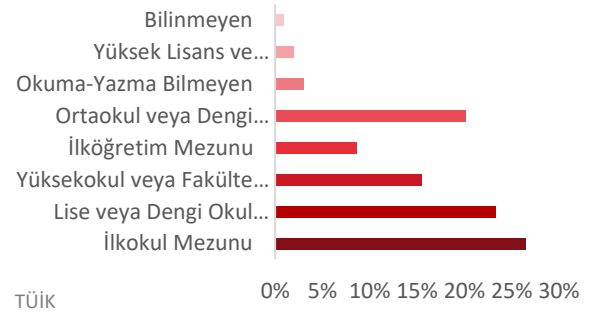
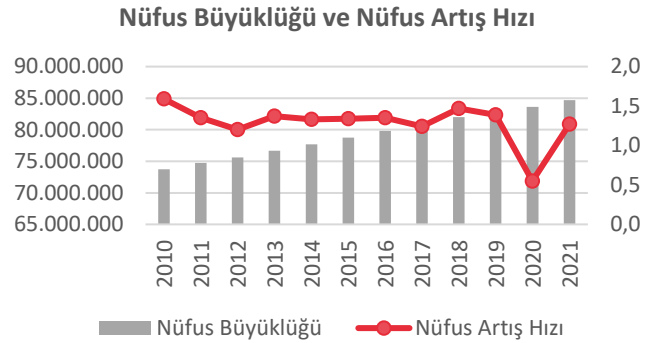
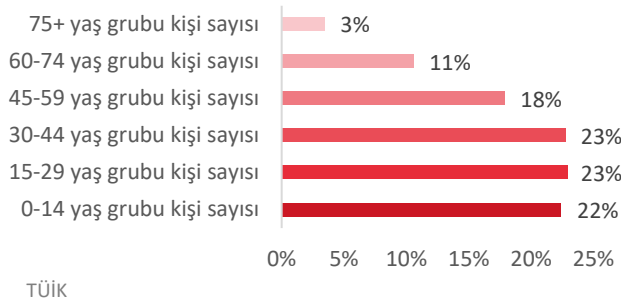
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

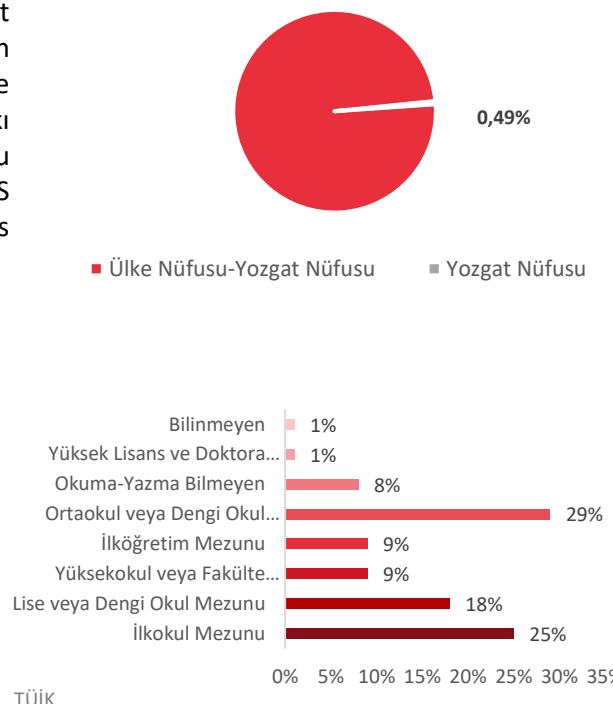
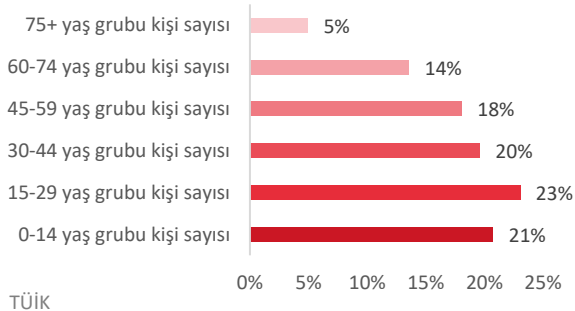
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



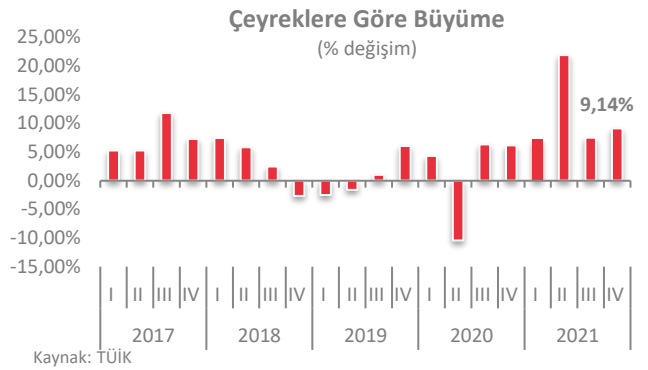
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

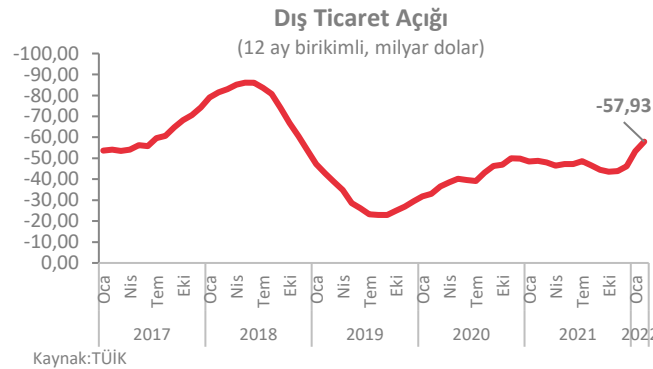


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat
İlçesi	Yenifakılı
Mahallesi	-
Köyü	Bektaşlı/Yenicami
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	531
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	26.579,48 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 18134/26580 Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / 8446/26580

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.58 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır. (15.09.2020 tarih ve 1414 yevmiye no)*
- Diğer (Konusu: 3083 Sayılı Kanun'un 5. Maddesinin 2. Fıkrasına göre 5 yıl süre ile takyidatlıdır.) (18.07.2014 tarih ve 674 yevmiye no)**

*** 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesi ve Tarım Reformu Hakkındaki Kanun (Madde 6):** Toplulaştırma sonunda dağıtılan veya sahibine bırakılan tarım arazisi malikleri adına, geriye kalan arazi ise Hazine adına uygulayıcı kuruluşun talebi ile tapuya tescil edilir. Malikleri adına tescil edilen arazi bu Kanun hükümleri dışında o bölge için tespit edilen dağıtım normundan daha küçük parçalara rızaen veya hükmen taksim edilemez ve ifraz işlemlerine konu olamaz. Bu husus tapu siciline şerh edilir.

****Uygulama alanlarında Cumhurbaşkanı Kararının Resmi Gazetede yayımı tarihinden itibaren, beş yıl süre ile gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazilerin mülkiyet ve zilyetliği, devir, temlik ve ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Sulama alanlarında sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar ilave kısıtlama süresi de beş yılı aşamaz.**

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde "3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır." ve "Diğer (Konusu: 3083 Sayılı Kanun'un 5. Maddesinin 2. Fıkrasına göre 5 yıl süre ile takyidatlıdır.)" beyanı bulunmakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin sınırlama getirmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde "3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır." ve "Diğer (Konusu: 3083 Sayılı Kanun'un 5. Maddesinin 2. Fıkrasına göre 5 yıl süre ile takyidatlıdır.)" beyanları bulunmakta olup taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde 15.09.2020 tarih ve 1414 yevmiye no.lu toplulaştırma işlemi ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

3.4 Gayrimenkul ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

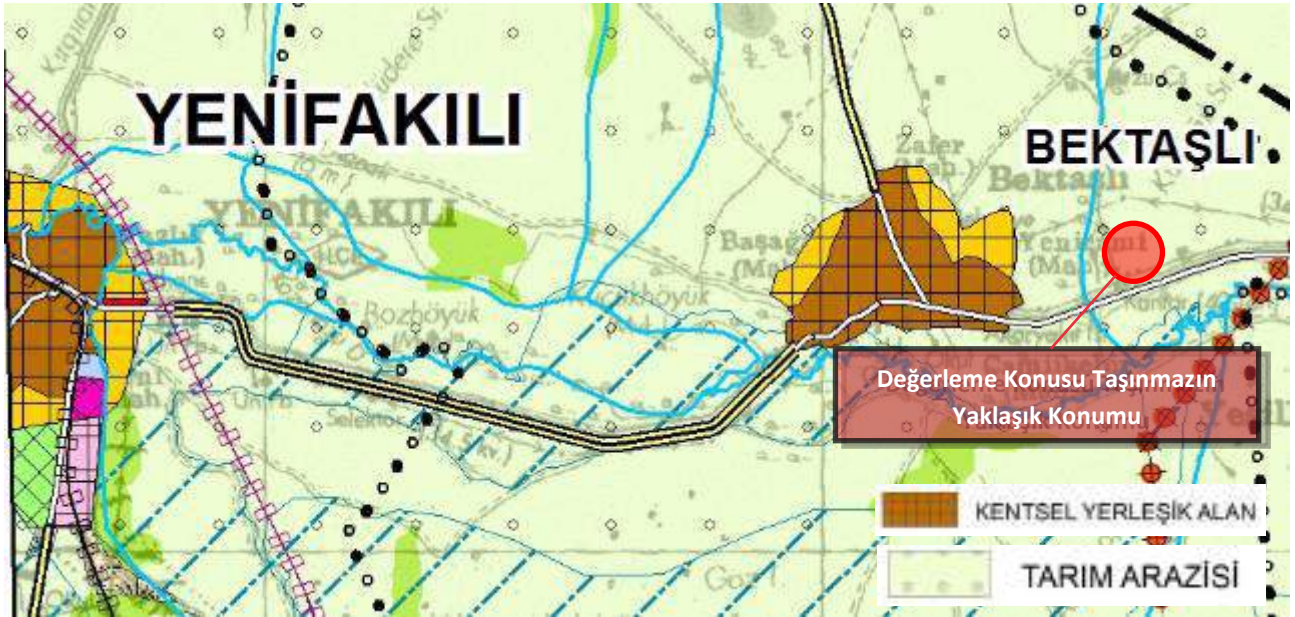
Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ağırlıklı tarım alanları, meralar ve köy yerleşik alanı bulunmaktadır.

Yenifakılı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli “Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planı”

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandı: Tarım Alanı



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Bediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Yenifakılı Belediyesi’nde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul "Tarla" vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapılar için alınmış herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul "Tarla" vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapılar için alınmış herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşivinde yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Bektaşlı/Yenicami Köyü Boğazlıyan-Yenifakılı Yolu 531 ada 2 parsel Yenifakılı / Yozgat

Değerleme konusu taşınmaz, Yenifakılı ilçe merkezinin güneyinde ve yerleşim alanlarının dışında, Boğazlıyan-Yenifakılı Caddesine cepheli konumludur.

Taşınmazın konumlu olduğu Bektaşlı köyü tarım alanlarının yoğun olarak yer aldığı bir bölgedir. Konu taşınmaz Yenifakılı İlçe Merkezi'nin dış çeperinde yer almakta olup taşınmaz Boğazlıyan-Yenifakılı Caddesine cepheli konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede tarım alanları bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Bektaşlı köyü, boş arsalar ve tarlalar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Bektaşlı Köyü	2,5 km
Yenifakılı İlçe Merkezi	9,5 km
Boğazlıyan İlçe Merkezi	11,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Bektaşlı/Yenicami Köyü, 531 ada 2 no.lu parsel, 26.579,48 m² yüz ölçümüne sahip “Tarla” vasıflı olup tam hisse ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetindedir.

Söz konusu taşınmaz üzerinde 100 m² kantar binası bulunmaktadır. Ayrıca konu taşınmazın üzerinde yaklaşık 13.000 m² kesme taş bulunmaktadır. Konu taşınmazın Boğazlıyan-Yenifakılı Yolu’na yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Gayrimenkul bölge anlamında tarım alanları içerisinde kalmasına rağmen taşınmazın mevcutta üzerinde kesme taş bulunmasından dolayı verimli toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.

Taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli yapıya sahip olup geometrik olarak amorf şekle sahiptir.



BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Mevcut Alan (m ²)
531 Ada 2 Parsel	Kantar Binası	Zemin Kat	100,00
TOPLAM			100,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 Katlı (Zemin kat) (Kantar binası)
Bina Toplam İnşaat Alanı	100 m ² (Kantar binası) (Mevcut durum)
Yaşı	-
Dış Cephe	Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Soba
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın üzerinde yer alan yapının içerisine girilememiş olup taşınmazın iç mekan özellikleri belirlenememiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz “Tarla” vasfında olup üzerinde ruhsat gerektiren kantar binası bulunmaktadır. Konu yapı kadastro paftasına işli değildir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde kantar binası bulunmakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.
- Konu taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimlidir.
- Değerleme konusu taşınmaz Boğazlıyan-Yenifakılı Yolu'na yaklaşık 100 m cephelidir.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamaktadır.
- Taşınmaz Bektaşlı köyü yerleşim alanlarının yoğunluğunun az olduğu dış bölgede konumludur.

✓ FIRSATLAR

- -

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Boğazlıyan Belediyesi 0354 645 2000	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallede konumludur.	Tarla	-	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	10.000	100.000	10	* Daha dezavantajlı konumdur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.
2	Dönem Emlak 0553 163 68 86	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yenifakılı ilçesi Fehimli Köyü 368 ada 31 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	11.019,69	85.000	8	* Daha dezavantajlı konumdur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cepheli değildir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
3	Kılıçbey Gayrimenkul 0555 110 98 12	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahallesi 133 ada 5 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	17.784	360.000	20	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * İlçe merkezine yakındır. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * 320.000 TL teklif görmüş ama satılmamıştır. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
4	Çayyolu Gayrimenkul 0537 964 71 17	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallesi 299 ada 21 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	20.300	225.000	11	* Daha dezavantajlı konumdur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cepheli değildir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede son zamanlarda sınırlı sayıda alım satım gerçekleştiği bilgisine ulaşılmıştır. Yapılan görüşmeler sonucunda tarlaların yüz ölçümü, konumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler dikkate alınarak Boğazlıyan-Yenifakılı Yolu'na cepheli parsellerin 11-12 TL/m² birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	10	8	20	11
	Pazarlık Payı	0%	0%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	10%	-10%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	40%	0%	35%
Yapılaşma Hakkı		0%	0%	0%	0%
Yüz Ölçümü		-10%	-10%	-7%	-5%
Fiziksel Özellikleri		-5%	-5%	-5%	-5%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		13	11	13	12

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

TARLA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
531 Ada 2 Parsel	26.579,48	12	320.000
TOPLAM DEĞERİ			320.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değerinin yanı sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

TARLA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
531 Ada 2 Parsel	26.579,48	12	320.000
TOPLAM DEĞERİ			320.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
531 Ada 2 Parsel	Kantar Binası	100,00	2.500	25%	187.500
TOPLAM DEĞERİ					187.500

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Kesme Taş	13.000,00	150	1.950.000
TOPLAM DEĞERİ			1.950.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa/Tarla Değeri	320.000 TL
Bina Değeri	187.500 TL
Harici Müteferrik İşler	1.950.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	2.457.500 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	2.460.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki söz konusu yapıya yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Tarım Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	8%

Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde 15.09.2020 tarih ve 1414 yevmiye no.lu toplulaştırma işlemi ile “Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.” mülkiyetine geçmiştir. Bu tarihten önceki son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul “Tarla” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan yapılar için alınmış herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde “3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesi gereğince kısıtlıdır.” ve “Diğer (Konusu: 3083 Sayılı Kanun’un 5. Maddesinin 2. Fıkrasına göre 5 yıl süre ile takyidatlıdır.)” beyanları bulunmakta olup taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Tarla” niteliğinde olup üzerinde yapım yılı tespit edilemeyen ruhsatsız yapı bulunmaktadır. Parsel üzerinde yasal herhangi bir proje geliştirilmediği görülmektedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	320.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Tarla” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki tarlaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	320.000.-TL	Üçyüzymibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	345.600.-TL	Üçyüz kırkbeşbinaltıyüz.-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.460.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Tuğçe Nur YILDIZ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 411042	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	---	---

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgesi
2	İmar Durumu
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	531/2
Taşınmaz Kimlik No:	110219209	A1 Yüzölçümü(m2):	265/9.48
İl/ilçe:	YOZGAT/YENİFAKILI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenifakılı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEKTAŞLI/YENİCAMİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BDNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2154	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Yenifakılı - 15-09-2020 16:02 - 1414	-
Beyan	Diğer (Konusu: 3083 Sayılı Kanunun 5. Maddesinin 2. Fıkrasına göre 5 yıl süre ile takyidatlıdır.) Tarih: 16/07/2014 Sayı: 283(Şablon: Diğer)	(SN:7844607) YOZGAT İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ	Yenifakılı - 18-07-2014 08:55 - 674	-

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: 3083 Sayılı Kanunun 5. Maddesinin 2. Fıkrasına göre 5 yıl süre ile takyidatlıdır.) Tarih: 16/07/2014 Sayı: 283(Şablon: Diğer)	VKN: (SN:7844607) YOZGAT İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Yenifakılı - 18-07-2014 08:55 - 674	
-------	--	--	-------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Mutlakane	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
538501797	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	18134/26580	18133.65	26579.48	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 15-09-2020 1414	-
538501798	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	8446/26580	8445.83	26579.48	3083 S.Y. Göre Topulaştırma İşlemi 15-09-2020 1414	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -_WIF9hGDzT kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

Ek 2: İmar Durumu



Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Tuğçe Nur YILDIZ		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 07.07.1994		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016 Yüksek Lisans Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 – 2022		
İş Tecrübesi	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:411042		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.11.2018

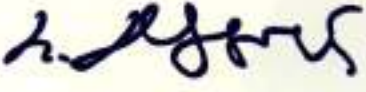
No : 411042

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Tuğçe Nur YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272620 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Depo, Ofis-Lojman, Kooperatif Binası ve 5 Adet
Tarla

Çandır / Yozgat

2022REVB161 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi,

Osman Kavuncu Caddesi 7. Km Kocasinan / Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Çandır'da konumlu olan “Depo, Ofis-Lojman, Kooperatif Binası ve 5 Adet Tarla”nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVB161** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 42.059,05 m² yüz ölçümüne sahip arazi üzerinde yasal durumda 1.881 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.695.000.-TL	Altı milyonaltıyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	7.874.100.-TL	Yedimilyonsekizyüzyetmişdörtbinyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 6.990.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	17
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Eşrefpaşa Mahallesi Çandır-Boğazlıyan Yolu 3. Km 111 ada 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 parseller Eşrefpaşa Mahallesi Dr. Mehmet Murat Bulvarı No:90 Çandır/Yozgat	
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, Akbayır mevki, 111 ada 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 no.lu parseller	
TARLA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	4.668,47 m² (111 ada 218 parsel) 16.408,67 m² (111 ada 232 parsel) 8.104,28 m² (111 ada 233 parsel) 4.841,29 m² (111 ada 421 parsel) 1.556,52 m² (111 ada 423 parsel) 6.479,82 m² (111 ada 425 parsel)	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazlar, Çandır Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dışında kalmaktadır. *Değerleme konusu taşınmazlar 1/100.000 Çevre Düzeni Plan'ına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmaktadır.	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarla (111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller) Depo ve Kooperatif Binası (111 ada 425 parsel)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ (111 ada 425 parsel)	Bina sayısı: 3	Yapım yılı: 2019
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1, 2	Yol kotu altı kat sayısı: -
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: Mevcut değil

MEVCUT FONKSİYONLAR	Tarla (111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller) Depo ve Kooperatif Binası (111 ada 425 parsel)	
İNŞAAT ALANI (111 ada 425 parsel)	Toplam İnşaat Alanı	1.881 m ² (Yasal alan) 2.031 m ² (Mevcut alan)
FİNANSAL GÖSTERGELER		
TARLA BİRİM DEĞERİ	6-7 TL/m ² (111 ada 218, 232 ve 233 no.lu parseller) 9-12 TL/m ² (111 ada 421, 423 ve 425 no.lu parseller)	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı (111 ada 425 parsel) Pazar Yaklaşımı (111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller)	
RAPOR TARİHİ	27.05.2022	
DEĞER TARİHİ	30.04.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.695.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	7.874.100.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB161 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, Akbayır mevki, 111 ada, 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 parsel no.lu gayrimenkullerin 27.05.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, Akbayır mevki, 111 ada, 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazların mevcut durum değeri bilgi amaçlı olarak takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, Ankara Yolu 7. Km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

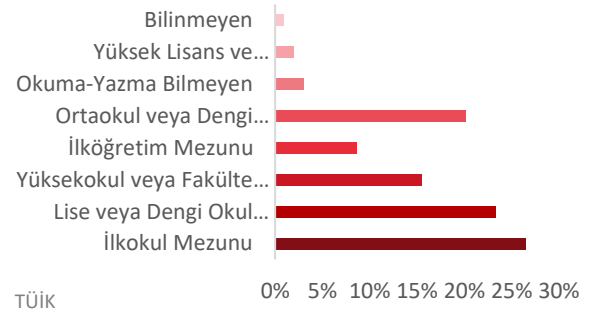
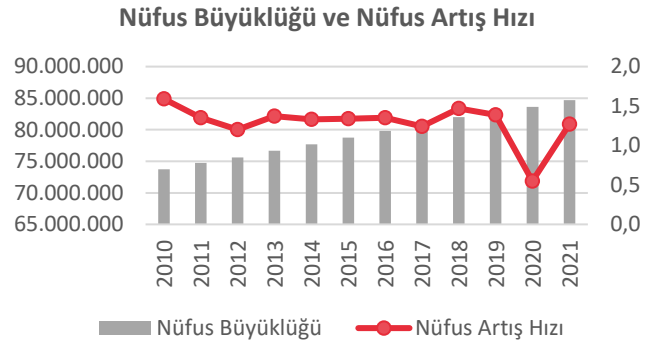
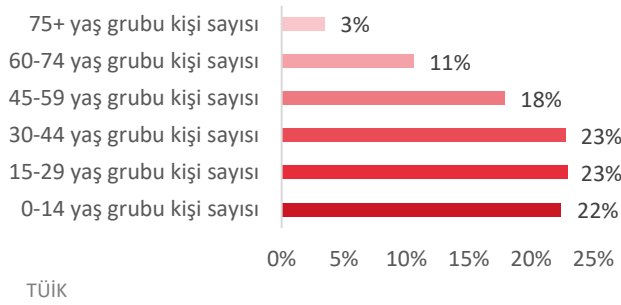
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

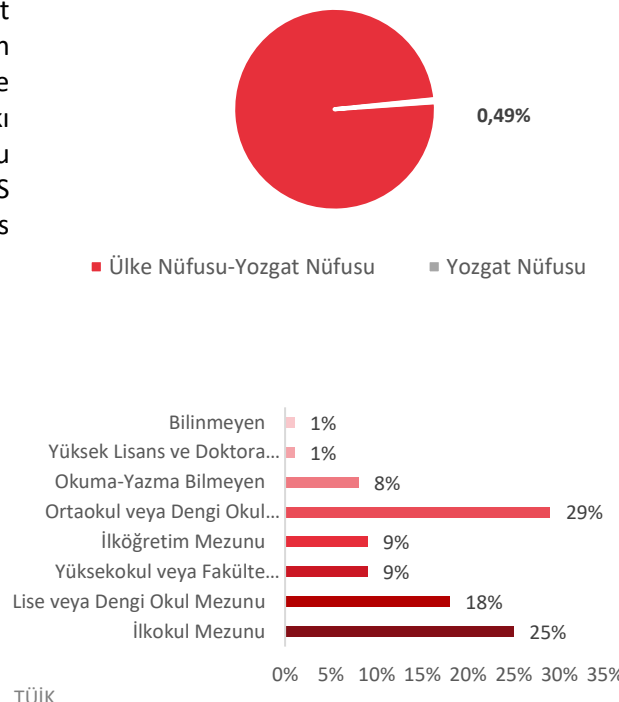
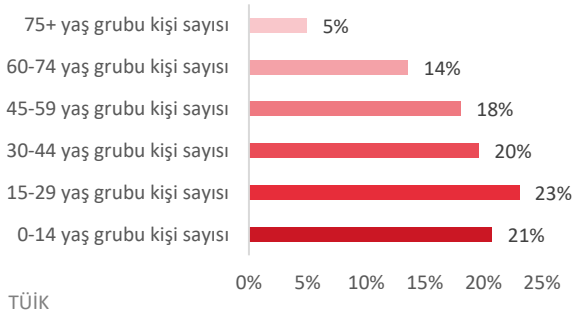
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



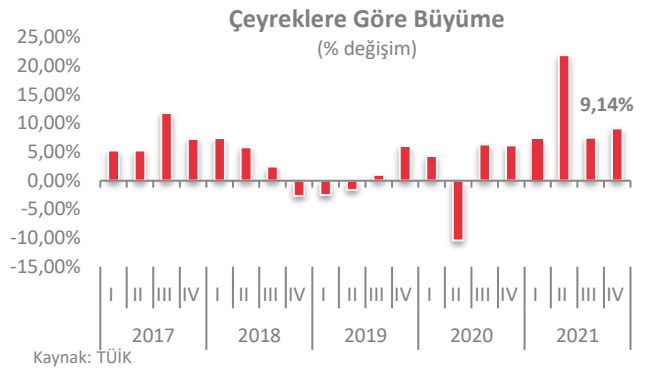
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

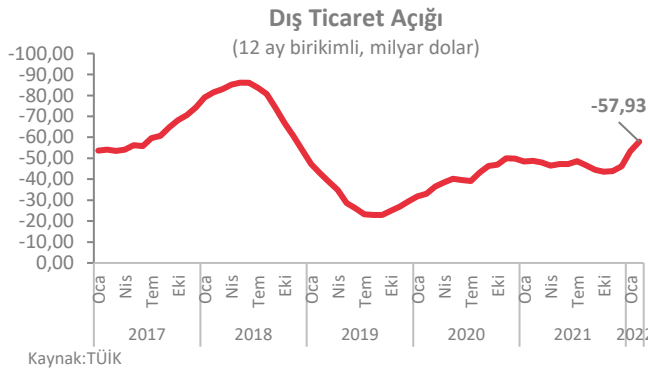


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat		
İlçesi	Çandır		
Mahallesi	Eşrefpaşa		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Akbaýır		
Ada No	111		
Parsel No	218	232	233
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Tarla		
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	4.668,47 m ²	16.408,67 m ²	8.104,28 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Çandır		
Mahallesi	Eşrefpaşa		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Akbaýır		
Ada No	111		
Parsel No	421	423	425
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Tarla		
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	4.841,29 m ²	1.556,52 m ²	6.479,82 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.57-11.58 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.57-11.58 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

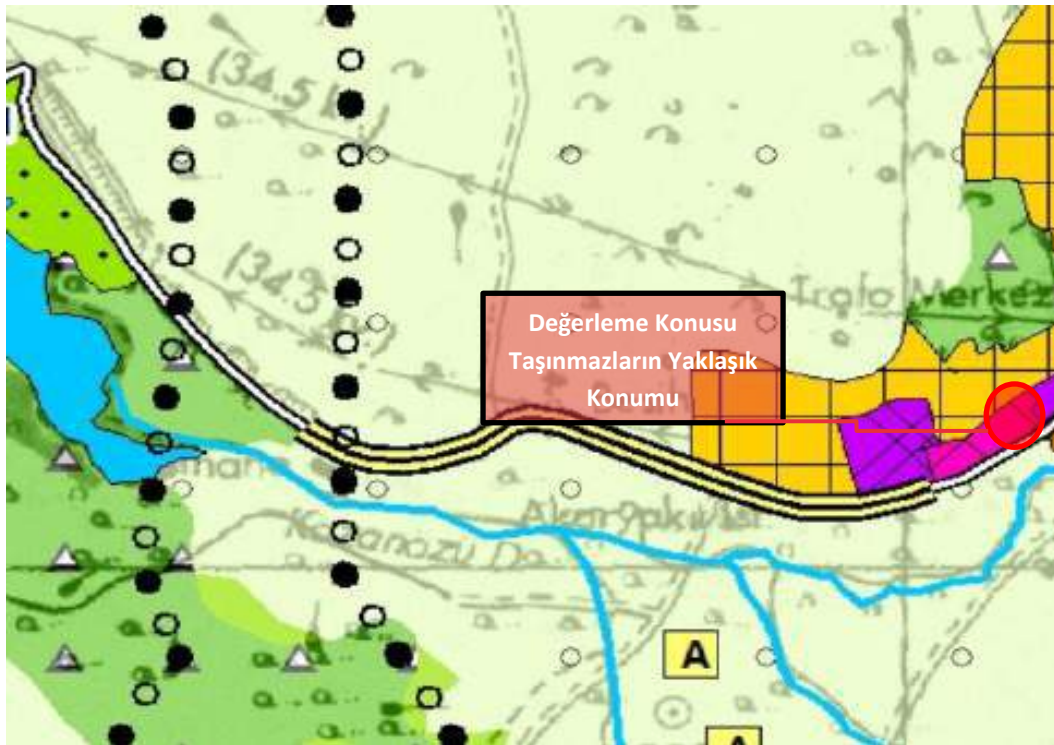
İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle boş tarlalar, az sayıda depolar yer almakta olup Eşrefpaşa Mahalle merkezinde ise genellikle ayırık nizam 2 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli “Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planı”

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandi: Sanayi Alanı



SANAYİ ALANI

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı Çandır Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilisinden öğrenilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Çandır Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

111 ada 425 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	02.05.2018	-	536	Yeni Yapı	Ofis ve lojman: 536 m ²
Onaylı Mimari Proje	02.05.2018	-	322	Yeni Yapı	Kooperatif binası: 322 m ²
Onaylı Mimari Proje	02.05.2018	-	1.023	Yeni Yapı	Depo: 1.023 m ²
Yapı Ruhsatı	09.05.2018	3	536	Yeni Yapı	Ofis ve lojman: 536 m ²
Yapı Ruhsatı	09.05.2018	4	322	Yeni Yapı	Kooperatif binası: 322 m ²
Yapı Ruhsatı	09.05.2018	5	1.023	Yeni Yapı	Depo: 1.023 m ²
Yapı Kullanma İzni	15.03.2019	1	536	Yeni Yapı	Ofis ve lojman: 536 m ²
Yapı Kullanma İzni	15.03.2019	2	322	Yeni Yapı	Kooperatif binası: 322 m ²
Yapı Kullanma İzni	15.03.2019	3	1.023	Yeni Yapı	Depo: 1.023 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlardan, 111 ada 425 no.lu parsel üzerindeki yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup ilgili belgelerde yapı denetim firmasına ait herhangi bir bilgiye ulaşılamamıştır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel ile ilişkin; 02.05.2018 tarihli "Mimari Projeler" ve 09.05.2018 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "İki Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla" vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Konu parsellerden 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası yer almakta olup bu yapılara ilişkin herhangi yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 111 ada 425 no.lu parsel ile ilişkin; 02.05.2018 tarihli "Mimari Projeler" ve 09.05.2018 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "İki Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla" vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Konu parsellerden 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası yer almakta olup bu yapılara ilişkin herhangi yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Eşrefpaşa Mahallesi Çandır-Boğazlıyan Yolu 3. Km 111 ada 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 parseller Eşrefpaşa Mahallesi Dr. Mehmet Murat Bulvarı No:90 Çandır/Yozgat

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Çandır ilçesi Yozgat ili'nin 88 km güneydoğusunda yer almakta olup ilçe Kayseri il merkezine daha yakın konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların cepheli olduğu Boğazlıyan-Çandır Yolu (Dr. Mehmet Murat Bulvarı) ilçe için önemli bir bulvardır. Bulvar üzerinde ticari anlamda herhangi bir faaliyet bulunmamakta olup aks üzerinde genellikle tarım alanları yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, tarım alanları, Uzunlu Barajı, ilçe merkezine doğru konut alanları bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Çandır ilçe merkezi	2,75 km
Kayseri il merkezi	88 km
Yozgat il merkezi	55 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Yozgat ili, Çandır ilçesi, Eşrefpaşa Mahallesi, Akbayır mevki 111 ada 218, 232, 233, 421, 423 ve 425 no.lu parsellerde konumludur.

Konu taşınmazlardan 111 ada 218, 232 ve 423 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunamamakta olup 111 ada 421 ve 233 no.lu parseller üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası, 111 ada 425 no.lu parsel üzerinde ise kooperatif binası, depo ve lojman binası yer almaktadır.

111 ada 218 parsel;

Konu taşınmaz 4.668,47 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıfıdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmazın Boğazlıyan-Çandır Yolu’na yaklaşık olarak 100 m mesafesi bulunmaktadır.



111 ada 232 parsel;

Konu taşınmaz 3.848 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak amorfittir. Taşınmazın Boğazlıyan-Çandır Yolu’na yaklaşık olarak 85 m mesafesi bulunmaktadır.



111 ada 233 parsel;

Konu taşınmaz 16.408,67 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde mevcut durumda yaklaşık 110 m² kapalı alanlı tek katlı kantar binası bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmazın Boğazlıyan-Çandır Yolu’na yaklaşık olarak 30 m mesafesi bulunmaktadır.



111 ada 421 parsel;

Konu taşınmaz 4.841,29 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde mevcut durumda yaklaşık 40 m² kapalı alanlı tek katlı çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmaz Boğazlıyan-Çandır Yolu’na cephelidir.



111 ada 423 parsel;

Konu taşınmaz 1.556,52 m² yüz ölçümüne sahip olup “Tarla” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmaz Boğazlıyan-Çandır Yolu’na cephelidir.



111 ada 425 parsel;

Konu taşınmaz 6.479,82 m² yüz ölçümüne sahip olup “İki Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla” vasıfıdır. Taşınmazın üzerinde kooperatif binası depo ve ofis-lojman binası yer almaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak dörtgendir. Taşınmaz Boğazlıyan-Çandır Yolu’na cephelidir.

Ofis ve Lojman binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin ve 1. normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Yapı 536 m² kapalı alanlıdır. Yapının zemin katında açık ofis bölümleri, müdür odası ve WC alanları; 1. normal katında ise 2 adet lojman dairesi bulunmaktadır.

Depo binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 1.023 m² kapalı alanlıdır. Yapının yüksekliği yaklaşık olarak 7,5 m’dir.

Kooperatif binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 322 m² kapalı alanlıdır. Zemin katında mağaza bölümleri, ofis alanı, depo bölümü ve WC alanları yer almaktadır.

**BİNA ALANLARI**

Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)
111 ada 233 parsel	Kantar Binası	Zemin Kat	0,00	110,00
TOPLAM			0,00	110,00
111 ada 421 parsel	Çiftçi Dinlenme Binası	Zemin Kat	0,00	40,00
TOPLAM			0,00	40,00
111 ada 425 parsel	Ofis-lojman	Zemin Kat	268,00	268,00
		1. normal kat	268,00	268,00
		TOPLAM	536,00	536,00
	Depo	Zemin Kat	1.023,00	1.023,00
		TOPLAM	1.023,00	1.023,00
	Kooperatif binası	Zemin Kat	322,00	322,00
		TOPLAM	322,00	322,00
	TOPLAM			1.881,00	1.881,00
TOPLAM ALAN			1.881,00	2.031,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme (Depo, ofis-lojman, kooperatif binası)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat ((Depo, kooperatif binası) Zemin ve 1 normal kat (Ofis-Lojman)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.881 m ² (Yasal durum) 2.031 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	~3
Dış Cephe	Sıva üzeri dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Kooperatif binası, depo ve ofis-lojman binası (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.881 m ² (Yasal durum) 2.031 m ² (Mevcut durum)
Zemin	Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde konu taşınmazlardan 111 ada 233 ve 421 no.lu parsel üzerinde yer alan kantar binası ve çiftçi dinlenme binasına ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde yer alan yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlar Çandır-Boğazlıyan Yolu üzerinde konumludur.
- Konu taşınmazlardan 111 ada, 421, 423 ve 4250 no.lu parseller Çandır-Boğazlıyan Yolu'na cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel üzerindeki yapılara ait yasal evrak bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel cins tashihini tamamlamıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların cepheli olduğu Boğazlıyan-Çandır Yolu ilçeler araç trafiğinin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazlardan 111 ada, 218, 232 ve 233 no.lu parsellerin herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.
- Değerleme konu taşınmazlardan 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- -

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmayı beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parsellerin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yasal durumunda üzerinde bir yapı bulunmaması sebebiyle **“Maliyet Yaklaşımı”**, taşınmazların tarla niteliğine sahip olması ve bulunduğu bölgede kiralık tarla piyasasının oluşmaması sebebiyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, konu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parselin cins tashihli tapuya sahip olması sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda **“Depo, Kooperatif binası ve ofis-lojman”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”**na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımının arsa değerinde kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Tarla Emsalleri / Satış

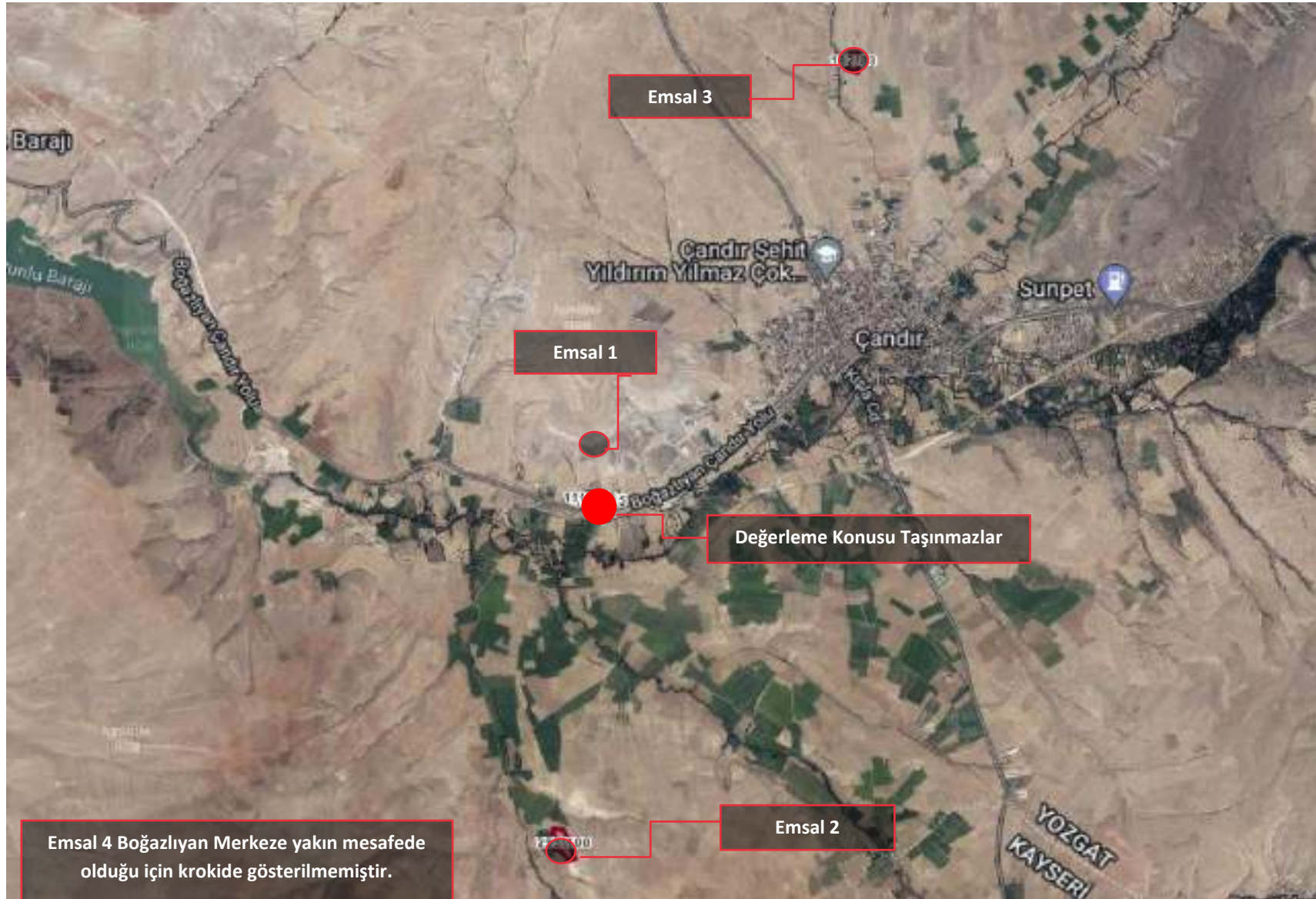
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaz Eşrefpaşa Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Satılmış (3 ay önce)	10.000	25.000	5	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Çandır-Boğazlıyan Yolu'na 1 km mesafede yer almaktadır.
2	Turyap Adapazarı Garanti 0552 784 49 54	Değerleme konusu taşınmaz Yenimeydan Mahallesi'nde 293 ada 100 no.lu parselde konumludur.	Tarla	Satılık (1 hafta)	33.817	360.000	10,6	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Kadastral yolu bulunmaktadır. * Verimli bir sulu arazi olup ekim yapılmaktadır. * 320.000 TL teklif görmüştür. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
3	Sahibinden 0535 853 23 95	Değerleme konusu taşınmaz Kılıçlar Mahallesi'nde 182 ada 89 no.lu parselde konumludur.	Tarla	Satılık (1 hafta)	300	3.900	13	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Cadde üzerinde konumludur. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. * Henüz teklif görmemiştir. * Hisse satışidir. * Verimli arazidir.
4	Boğazlıyan Belediyesi 0354 645 2000	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallede konumludur.	Tarla	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	10.000	100.000	10	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.

* Konu taşınmazlardan 111 ada 423 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri, muhtarlar ve bölge halkı ile yapılan görüşmelerde tarlaların m² birim değerinin 4-5 TL/m² aralığında satıldığı bilgisi edinilmiştir. Bölge sosyo ekonomik anlamda gelişmemiş olup taşınmazlara yakın ve orta uzaklıkta herhangi bir ticari faaliyetin yer almamakta ve Çandır – Boğazlıyan Yolu'nun ticari bir cazibesi bulunmamaktadır. Bölgeye hakim kişiler ve civar köy muhtarları ile yapılan görüşmelerde konu taşınmazlar için alınan görüşler doğrultusunda yola cepheli olan tarlaların yüz ölçümü, cephe uzunluğu, arazi yapısı vb özellikleri baz alınarak yol üzerinde yer alan tarlaların 9-12 TL/m² aralığında, iç kısımda kalan taşınmazların ise aynı kriterler baz alındığında 6-7 TL/m² aralığında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	5	11	13	10	
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-20%	-10%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	10%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	20%	0%	0%	0%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum		60%	20%	10%	15%
	Yapılaşma Hakkı		0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü		15%	20%	0%	15%
	Fiziksel Özellikleri		0%	-10%	-10%	0%
	Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer			11	12	11	12

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARAZİ DEĞERLERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
111 ada 218 parsel	4.668,47	7	35.000
111 ada 232 parsel	16.408,67	6	100.000
111 ada 233 parsel	8.104,28	7	55.000
111 ada 421 parsel	4.841,29	10	50.000
111 ada 423 parsel	1.556,52	12	20.000
111 ada 425 parsel	6.479,82	9	60.000
TOPLAM DEĞERİ			320.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet	Düzeltilmiş Birim Maliyet*
1	Yüklenici Firma	Ankara	Depo	2021	3.500 m ²	2.250 TL/m ²	4.175 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Balıkesir	Depo	2021	7.000 m ²	2.000 TL/m ²	3.800 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Tuzla Deri OSB	Fabrika binası	2021	4.000 m ²	1.850 TL/m ²	3.000 TL/m ²

* Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, taşınmazların yapı maliyetlerinin tespitinde TÜİK inşaat maliyet endeks verilerinden yararlanılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARAZİ DEĞERLERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
111 ada 425 parsel	6.479,82	9	60.000
TOPLAM DEĞERİ			60.000

BİNA DEĞERİ					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
111 ada 425 parsel	Ofis-lojman	536,00	3.750	4%	1.929.600
	Depo	1.023,00	3.000	4%	2.946.240
	Kooperatif	322,00	3.500	4%	1.081.920
TOPLAM					5.957.760

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
111 ada 425 parsel	Saha Betonu	1.400,00	170	238.000
	Beton Duvar	450,00	350	157.500
	Demir Çit	200,00	100	20.000
TOPLAM DEĞERİ				415.500

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	60.000 TL
Bina Değeri	5.957.760 TL
Harici Müteferrik İşler	415.500 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	6.433.260 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	6.435.000 TL

Mevcut durum;

ARAZİ DEĞERLERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
111 ada 218 parsel	4.668,47	7	35.000
111 ada 232 parsel	16.408,67	6	100.000
111 ada 233 parsel	8.104,28	7	55.000
111 ada 421 parsel	4.841,29	10	50.000
111 ada 423 parsel	1.556,52	12	20.000
111 ada 425 parsel	6.479,82	9	60.000
TOPLAM DEĞERİ			320.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
111 ada 233 parsel	Kantar Binası	110,00	2.500	25%	206.250
111 ada 421 parsel	Çiftçi dinlenme binası	40,00	3.000	25%	90.000
111 ada 425 parsel	Ofis-lojman	536,00	3.750	4%	1.929.600
	Depo	1.023,00	3.000	4%	2.946.240
	Kooperatif Binası	322,00	3.500	4%	1.081.920
TOPLAM					6.254.010

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
111 ada 425 parsel	Saha Betonu	1.400,00	170	238.000
	Beton Duvar	450,00	350	157.500
	Demir Çit	200,00	100	20.000
TOPLAM DEĞERİ				415.500

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	320.000 TL
Bina Değeri	6.254.010 TL
Harici Müteferrik İşler	415.500 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	6.989.510 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	6.990.000 TL

Not: Mevcut durum değeri bilgi amaçlı paylaşılmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Sanayi**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller için % 8, taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel için ise %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		1.000 TL ve üzeri
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1.000 TL'ye kadar ise
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		1.000-2.000 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL üzeri

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parselle ilişkin; 02.05.2018 tarihli “Mimari Projeler” ve 09.05.2018 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz “İki Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla” vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Konu parsellerden 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası yer almakta olup bu yapılara ilişkin herhangi yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller “tarla” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır. Konu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parsel ise “İki Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri Bir Katlı Çelik Depo Bir Betonarme Kooperatif Binası ve Tarla” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde depo, kooperatif binası ve ofis-lojman inşa edilmiştir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller için pazar yaklaşımı, 111 ada 425 no.lu parsel için ise maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı (111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423)	260.000
Maliyet Yaklaşımı (111 ada 425 parsel)	6.435.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlardan 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parsellerin benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan 111 ada 425 no.lu parselin üzerinde konumlu olduğu tarla, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Tarla üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılardaki yıpranmalar da dikkate alınarak yapılar için değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 111 ada 233 ve 421 no.lu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede emlak ofisleri ve bölgeye hâkim kişilerle yapılan görüşmelerde kiralık tarla piyasasının oluşmaması ve 111 ada 425 no.lu parsel üzerindeki yapılara ait benzer nitelikteki gayrimenkullerin kira piyasasının oluşmaması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 111 ada 218, 232, 233, 421 ve 423 no.lu parseller için satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri, konu taşınmazlardan 111 ada 425 no.lu parselin arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. arsa takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.695.000.-TL	Altı milyonaltıyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	7.874.100.-TL	Yedimilyonsekiyüz yetmişdörtbinyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 6.990.000 TL olarak hesaplanmıştır

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	--	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Enerji Kimlik Balesi
8	Fotoğraflar
9	Özgeçmişler
10	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:57



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/218
Tasınmaz Kimlik No:	42862959	AT Yüzölçümü(m2):	4668.47
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFFAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/517	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
118800082	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	4668.47	4668.47	Satış 26-11-1998 320	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) f0na5QCxcyF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/232
Tasınmaz Kimlik No:	42862972	AT Yüzölçümü(m2):	16408.67
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFFAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/531	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
118800112	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	16408.67	16408.67	Satış 29-12-1999 334	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sZ17USS50-Q kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/233
Tasınmaz Kimlik No:	42862973	AT Yüzölçümü(m2):	8104,28
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çander	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFFAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/532	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
118800113	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8104,28	8104,28	Satış 03-08-1993 89	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **_u7Lxqxcg3BN** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/421
Tasınmaz Kimlik No:	95526983	AT Yüzölçümü(m2):	4841,29
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çander	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREFFAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1645	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
374880701	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4841,29	4841,29	İfraz İşlemi (TSM) 08-03-2017 124	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **z15ox3kRsyJ** kodunu Online İşlemler

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/423
Tasınmaz Kimlik No:	95526985	AT Yüzölçümü(m2):	1556.52
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREF PAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1647	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
374880703	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1556.52	1556.52	İfraz İşlemi (TSM) 08-03-2017 124	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wbo3_BmbGik kodunu Online İşlemler

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	111/425
Tasınmaz Kimlik No:	95526987	AT Yüzölçümü(m2):	6479.82
İl/İlçe:	YOZGAT/ÇANDIR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çandır	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EŞREF PAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	AKBAYIR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1649	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ BİR KATLI ÇELİK DEPO BİR BETONARME KOOPERATİF BİNASI VE TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
374880705	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6479.82	6479.82	İfraz İşlemi (TSM) 08-03-2017	-

1 / 2

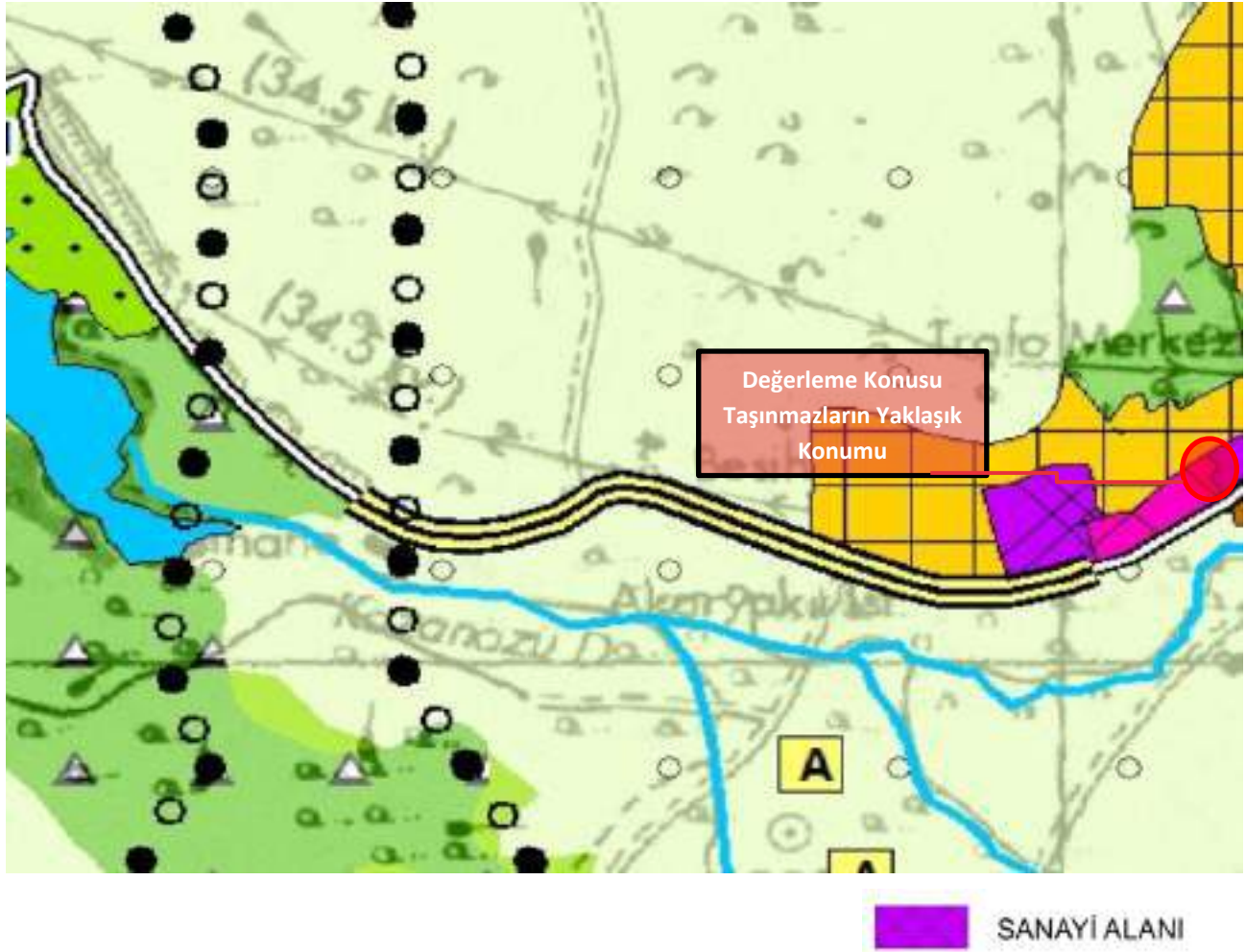
						124	
--	--	--	--	--	--	-----	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **h0qKj9sPpaL** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

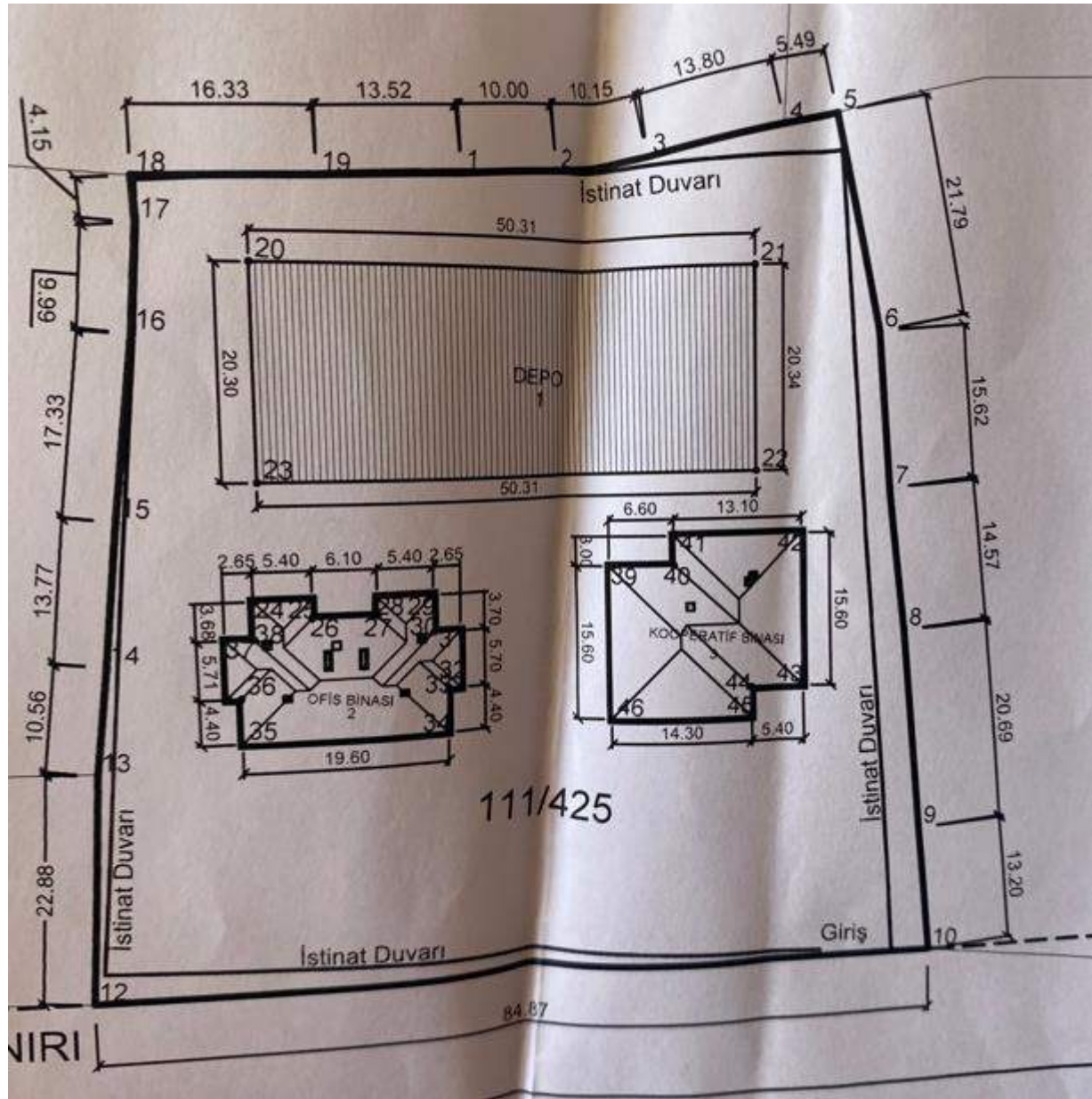


BİLGİ AMAÇLIDIR

Ek 3: İmar durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



49

50

52

53

Ek 7: Enerji Kimlik Belgesi



bep^{TR}
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	2	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	0,24	LEJANT: Bina dışı bölge Bina içi bölge Toprak
Bodrum Kat Adedi:	0	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	0,00	Isı Yalıtım Malzemeleri
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,30	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	0,31	Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
Toplam Bina Alanı (m²):	518,05	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,30	Beton Yapı Elemanı
İklimlendirilen Alan(m²):	518,05	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	Kaplamalar
Kat Alan(m²):	460,28	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,17	Kağıt Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)
Toplam Zon Adedi:	4	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	1,50	Doğal Taşlar
İklimlendirilen Zon Adedi:	4	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,86	Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte)

BİNA DIŞI KABUL UNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 401,47	
Tipi: Dolgu Duvar Alanı(m²): 401,47 Değeri: 0,24 Kalınlık(m): 0,03 / 0,20 / 0,10 / 0,01	
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 36,15	
Tipi: Kiriş Alanı(m²): 36,15 Değeri: 0,31 Kalınlık(m): 0,03 / 0,25 / 0,10 / 0,01	
Toplam Döşeme Alanı(m²): 527,50	
Tipi: Toprak Temaslı Alanı(m²): 263,75 Değeri: 0,30 Kalınlık(m): 0,03 / 0,05 / 0,08 / 0,25 / 0,10 / 0	
Toplam Çatı Alanı(m²): 263,75	
Tipi: Krma Alanı(m²): 254,30 Değeri: 0,17 Kalınlık(m): 0,03 / 0,03 / 0,12 / 0,08 / 0,08 / 0	
Tipi: Teras Alanı(m²): 9,45 Değeri: 0,17 Kalınlık(m): 0,03 / 0,03 / 0,12 / 0,08 / 0,08 / 0	
Toplam Pencere Alanı(m²): 27,20	
Tipi: Low E Kombinasyonlu Yalıtım Cam - Flüme Reflektif (1 yüzeyi kaplamalı) (6+9mmArgon+6) Alanı(m²): 27,20	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2466002DE17D	Adı Soyadı: YAVUZ URKUN	
Veriliş Tarihi: 13.3.2019	Firması: YAVUZ URKUN	
Son Geçerlilik Tarihi: 13.3.2029	Sertifika No: MMAR-34-0463	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Sayfa 2/3

Ek 8: Fotoğraflar



Ek 9: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Büşra GÜNEŞ		
Doğum Yeri, Tarihi	Şanlıurfa, 30.08.1995		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018		
İş Tecrübesi	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Spk Lisansı: 920973		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Ek 10: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

BÜŞRA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simgе SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Tarla

Boğazlıyan / Yozgat

2022REVB162 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan **"2 Adet Tarla"**nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVB162** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplamda 28.009,41 m² yüz ölçümüne sahip tarlalardır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	263.000.-TL	İkiyüzaltmışüçbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	284.040.-TL	İkiyüzseksendörtbinkırk.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 4.045.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	16
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	33
Ekler	36

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Yapalak Köyü Aşağıyer Mevki 125 ada 22 ve 23 parsel Boğazlıyan / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yapalak Köyü, Aşağıyer Mevki 125 ada 22 ve 23 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	17.458,43 m ² (125 ada 22 parsel) 10.550,98 m ² (125 ada 23 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: 1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Plan'ında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarla
FİNANSAL GÖSTERGELER	
TARLA BİRİM DEĞERİ	9-10 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	263.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	284.040.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB162 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yapalak Köyü, Aşağıyer Mevki 125 ada 22 ve 23 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yapalak Köyü, Aşağıyer Mevki 125 ada 22 ve 23 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir. Ayrıca taşınmazların mevcut durum değeri bilgi amaçlı olarak takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

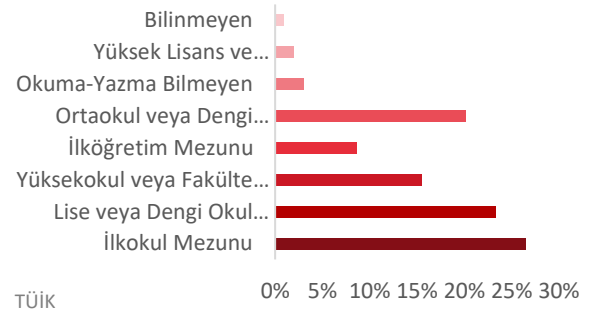
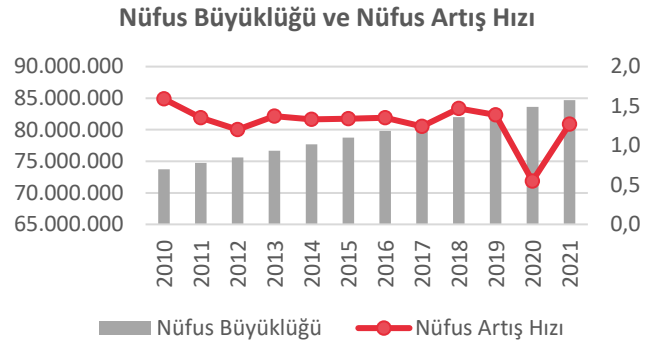
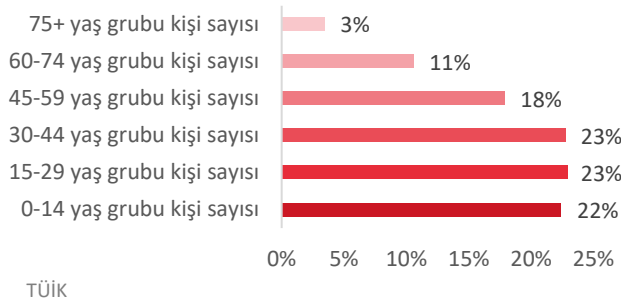
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

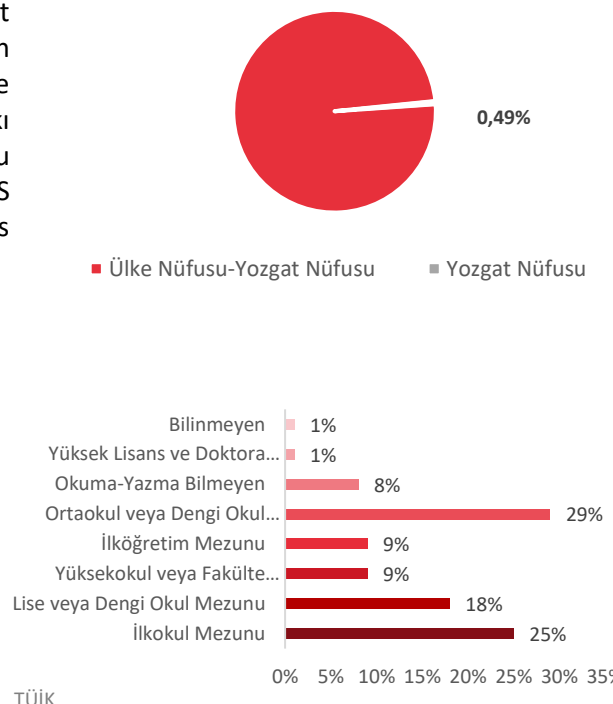
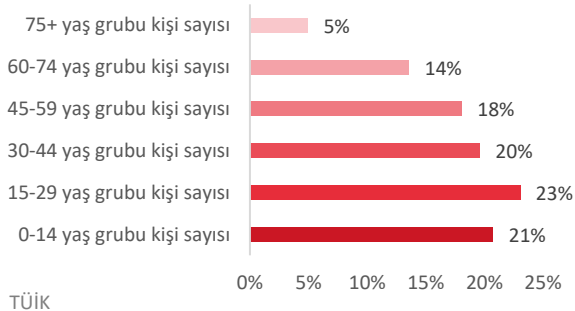
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



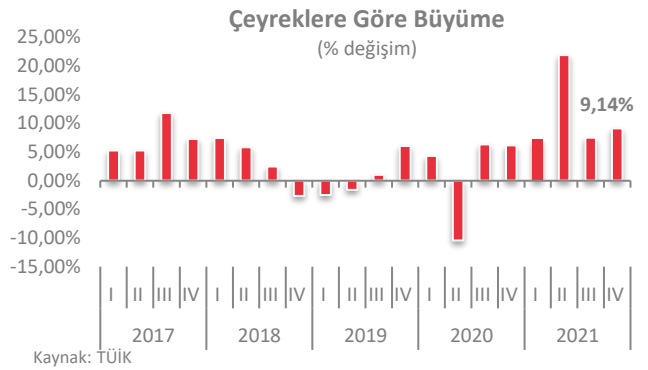
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

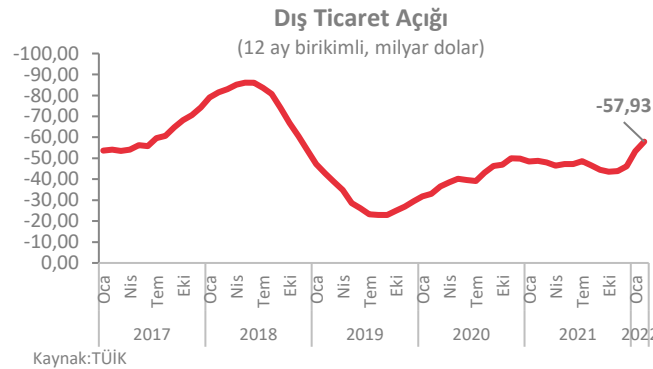


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	-		
Köyü	Yapalak Köyü		
Sokağı	-		
Mevki	Aşağıyer		
Ada No	125		
Parsel No	22	23	
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Tarla		
Ana Gayrimenkullerin Yüz Ölçümü	17.458,43 m²	10.550,98 m²	
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.56 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

125 ada 22 parsel;

Şerhler Hanesinde;

- B.İ. Serbest dereceden istifade eder. (Malik/Lehtar: Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.) (15.09.2010 tarih ve 5317 yevmiye no)
- C.İ. Serbest dereceden istifade kaydı vardır. (Malik/Lehtar: Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.) (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

125 ada 23 parsel;

Şerhler Hanesinde;

- B. İ'nin serbest dereceden istifade eder. (04.06.2012 tarih ve 2241 yevmiye no)

** Serbest dereceden yararlanma hakkı, ipotek derecesinin bir üst sıranın boşalması halinde, boşalan sıraya yükselmesini sağlayan haktır. Bu hakkın ipotek resmi senedinde verilmiş olması gerekir. Aksi takdirde, bir üst sıranın boşalması halinde, ipotek dereceniz otomatik olarak bir üst sıraya yükselmez. Sonuç olarak serbest dereceden istifade eder kaydı ipoteğe bir üst derecedeki ipoteğin fekki durumunda derece yükselme imkanı tanımaktadır.*

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.56 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ağırlıklı olarak tarım alanları, meralar ve köy yerleşik alanı bulunmaktadır.

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli “Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planı”

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandi: Tarım Alanı



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

İlgili belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Boğazlıyan Belediyesi ve Yozgat İl Özel İdare Müdürlüğünden 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller "Tarla" vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan betonarme yapıları için herhangi bir yasal evrağı bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Yapalak Köyü, Aşağıyer Mevki 125 ada 22 ve 23 parseller Boğazlıyan / Yozgat

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yapalak Köyü'nde konumludur. Boğazlıyan ilçesi Yozgat ili'nin 90 km güneyinde yer almakta olup ilçe Kayseri il merkezine daha yakın konumda yer almaktadır. İlçe doğudan Çandır, kuzeyinden Sarıkaya ve Yozgat, batıdan Yenifakılı, Kozaklı (Nevşehir) güneyinden ise, Kayseri Felahiye ilçesi bulunmaktadır. Bir ova üzerine kurulan ilçe Kayseri-Yozgat Yolu üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Yapalak Köyü ise Boğazlıyan ilçesinin 13 km kuzeyinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, tarım alanları, Yapalaközü Deresi, Yapalak köy yerleşkesi bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Boğazlıyan-Sarıkaya Yolu	600 m
Boğazlıyan İlçe Merkezi	13,00 km
Yozgat İl Merkezi	70 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yapalak Köyü, Aşağıyer Mevki 125 ada 22 ve 23 no.lu parsellerdir.

Konu taşınmazlar birlikte kullanılmakta olup parseller üzerinde yaklaşık 23.000 m² alanlı kesme taş bulunmaktadır. Gayrimenkuller bölge anlamında tarım alanları içerisinde kalmasına rağmen taşınmazların mevcutta üzerinde yer alan kesme taş bulunmasından dolayı toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.

125 ada 22 parsel;

Konu taşınmaz üzerinde mevcut durumda yaklaşık 100 m² kapalı alanlı kantar binası yer almaktadır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Parsel geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak düzdür. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsuru bulunmamaktadır. Konu taşınmazın kadastro yoluna yaklaşık olarak 180 m cephesi bulunmaktadır.



125 ada 23 parsel;

Konu taşınmaz üzerinde mevcut durumda yaklaşık 65 m² kapalı alanlı çiftçi dinlenme binası yer almaktadır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Parsel geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak düzdür. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsuru bulunmamaktadır. Konu taşınmazın kadastro yoluna yaklaşık olarak 100 m cephesi bulunmaktadır.



Parseller üzerinde yer alan 23.000 m² alanlı kesme taş mevcut durumda harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye tabi tutulmuştur.

BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Mevcut Alan (m ²)
125 ada 22 parsel	Kantar Binası	Zemin Kat	100,00
TOPLAM			100,00
125 ada 23 parsel	Çiftçi dinlenme binası	Zemin Kat	65,00
TOPLAM			65,00
TOPLAM ALAN			165,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 Katlı (Zemin kat) (Kantar binası ve çiftçi dinlenme binası)
Bina Toplam İnşaat Alanı	100 m ² (Kantar Binası) (Mevcut durum) 65 m ² (Çiftçi Dinlenme Binası) (Mevcut durum)
Yaşı	-
Dış Cephe	Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Soba
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil

Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların mevcut durumda üzerinde yer alan yapıların içerisine girilememiş olup taşınmazların iç mekan özellikleri belirlenememiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” vasfında olup üzerinde ruhsat gerektiren kantar ve çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Konu yapılar kadastro paftasına işlidir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası bulunmakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlardan 125 ada 22 no.lu parselin Kadastro Yolu'na 180 m; 125 ada 23 no.lu parselin ise 100 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmazlar Boğazlıyan-Sarıkaya ilçeleri arasındaki yol üzerinde bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parsellerin üzerinde herhangi bir yasal evrağı bulunmayan 100 m² kantar binası ve 65 m² çiftçi dinlenme alanı bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge, alıcı kitlesi, merkeze uzaklığı vb. sebeplerden ötürü alıcısı azdır.
- Değerleme konusu parseller üzerinde kesme taş bulunmasından dolayı toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.

✓ FIRSATLAR

- -

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Boğazlıyan Belediyesi 0354 645 20 00	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallede konumludur.	Tarla	-	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	10.000	100.000	10	* Daha avantajlı ilçe merkezine yakın konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.
2	Turyap Adapazarı Garanti 0552 784 49 54	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Çandır ilçesi Yenimeydan Mahallesi 293 ada 100 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	33.817	360.000	11	* Daha avantajlı ilçe merkezine yakın konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Pazarlık oranı yüksek olup teklif görmemiştir.
3	Çayyolu Gayrimenkul 0537 964 71 17	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallesi 299 ada 21 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	20.300	225.000	11	* Yüz ölçümü daha büyüktür. * Kadastro yoluna cepheli değildir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Henüz teklif görmemiştir.
4	Kılıçbey Gayrimenkul 0555 110 98 12	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahallesi 133 ada 5 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	17.784	360.000	20	* Daha avantajlı konumdadır. * İlçe merkezine ve imar planı sınırlarına yakın olması fiyatına olumlu etki sağlamaktadır. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Pazarlık payı oranı yüksektir. * Talep gören bir bölgede yer almaktadır. * 320.000 TL teklif görmüştür.

* Konu taşınmazlardan 125 ada 22 no.lu parsell dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede son zamanlarda alım satımın gerçekleşmediği bilgisine ulaşılmıştır. Yapılan görüşmeler sonucunda tarlaların yüz ölçümü, konumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler dikkate alınarak parsellerin 9-10 TL/m² birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	10	11	11	20
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-10%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	-15%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-20%	0%	5%	-25%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	10%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	-15%	-10%	-10%	-10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	-5%
Düzeltilmiş Değer		8	9	9	9

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

TARLA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
125 ada 22 parsel	17.458,43	9	157.000
125 ada 23 parsel	10.550,98	10	106.000
TOPLAM DEĞER			263.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değerinin yanı sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

TARLA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
125 ada 22 parsel	17.458,43	9	157.000
125 ada 23 parsel	10.550,98	10	106.000
TOPLAM DEĞER			263.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
125 ada 22 parsel	Kantar Binası	100,00	2.500	25%	187.500
	TOPLAM DEĞER				187.500
125 ada 23 parsel	Çiftçi dinlenme binası	65,00	3.000	25%	146.250
	TOPLAM DEĞER				146.250
TOPLAM DEĞERİ					333.750

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER				
Ada/Parsel	Harici ve Müteferik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
125 ada 22 ve 23 no.lu parsel	Kesme Taş	23.000,00	150	3.450.000
TOPLAM DEĞERİ				3.450.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	263.000 TL
Bina Değeri	333.750 TL
Harici Müteferik işler	3.450.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	4.046.750 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	4.045.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki söz konusu yapılara yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Tarla**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%

Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

*** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.**

**** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

***** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.**

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller “Tarla” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan betonarme yapılar için herhangi bir yasal evrağı bulunmamaktadır. Taşınmazlar “Tarla” vasfı olmakla birlikte alınması gereken izin ve belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin mevcut takyidat kayıtlarının taşınmazların değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	263.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Tarla” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki tarlaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	263.000.-TL	İkiyüzatlımışüçbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	284.040.-TL	İkiyüzseksendörtbinkırk.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 4.045.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	125/22
Tasınmaz Kimlik No:	81577459	AT Yüzölçümü(m2):	17458.43
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAPALAK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Aşağıyer	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/752	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
242751572	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	17458.43	17458.43	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 08-07-2013 2484	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	B.İ SERBEST DEREDEDEN İSTİFADE EDEER	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Boğazlıyan - 15-09-2010 14:30 - 5317	
Serh	C.İ SERBEST DEREDEDEN İSTİFADE KAYDI VARDIR.	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Boğazlıyan - 04-06-2012 11:47 - 2241	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) y6jdmfNi30A kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	125/23
Tasınmaz Kimlik No:	81575789	AT Yüzölçümü(m2):	10550.98
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAPALAK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Aşağıyer	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
City/Sayfa No:	8/751	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
242748003	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10550.98	10550.98	3402 S.Y'nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tesvili 08-07-2013 2484	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BOĞAZLIYAN VERGİ DAİRESİNİN 07/01/2011 TARİH 735 SAYILI YAZISI	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Boğazlıyan - 07-02-2011 09:45 - 450	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 66ZQ1UDDTc- kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Büşra GÜNEŞ		
Doğum Yeri, Tarihi	Şanlıurfa, 30.08.1995		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018		
İş Tecrübesi	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Spk Lisansı: 920973		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

BÜŞRA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272620 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Tarla

Boğazlıyan / Yozgat

2022REVB163 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km. Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan **"2 Adet Tarla"**nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVB163** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar toplamda 48.038,16 m² yüz ölçümüne sahip 2 adet tarladan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	444.000.-TL	Dörtüzkırkdörtbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	479.520.-TL	Dörtüzyetmizdokuzbinbeşyüziki.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 5.355.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	--	--

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	16
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	33
Ekler	36

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir.
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Ovakent-Cemikebir Mahallesi Ovakent-Boğazlıyan Yolu 5. Km 115 ada 3 ve 4 no.lu parseller Boğazlıyan / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Ovakent-Cemikebir Mahallesi, Keldağ Mevki 115 ada 3 ve 4 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	45.576,10 m ² (115 ada 3 parsel) 2.462,06 m ² (115 ada 4 parsel)
İMAR DURUMU	Lejant: 1/100.000 ölçekli Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Plan'ında "Tarım Alanı" lejantında kalmaktadır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Tarla
FİNANSAL GÖSTERGELER	
TARLA BİRİM DEĞERİ	9-14 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	27.05.2022
DEĞER TARİHİ	30.04.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	444.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	479.520.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB163 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Ovakent-Cemikebir Mahallesi, Keldağ Mevki 115 ada 3 ve 4 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Ovakent-Cemikebir Mahallesi, Keldağ Mevki 115 ada 3 ve 4 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir. Ayrıca taşınmazların mevcut durum değeri bilgi amaçlı olarak takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

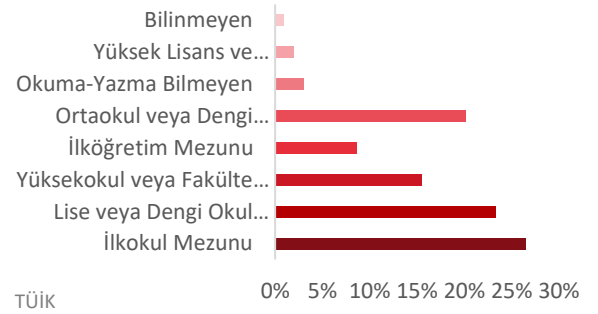
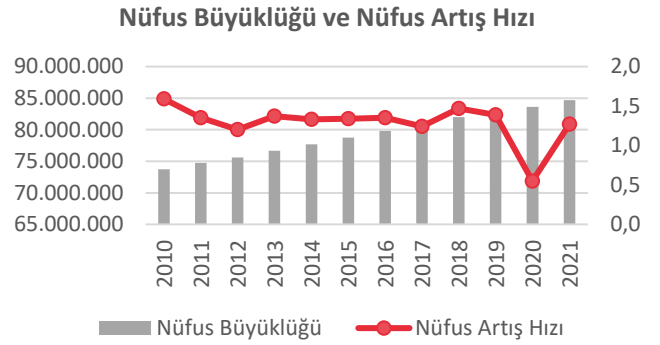
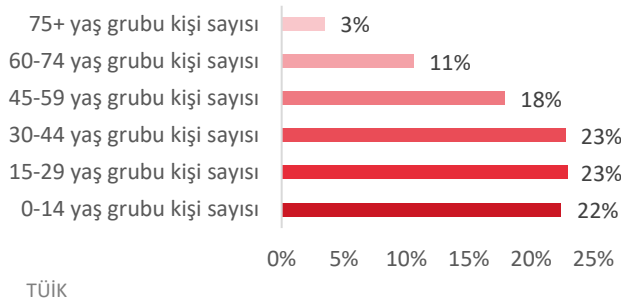
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

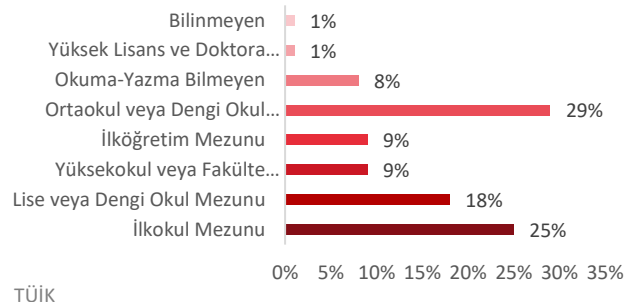
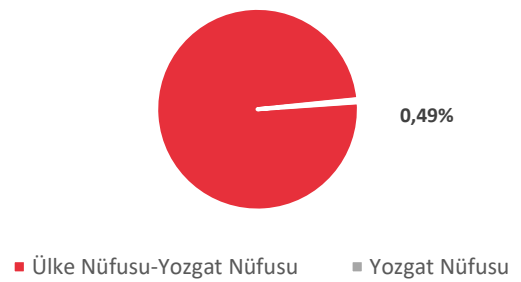
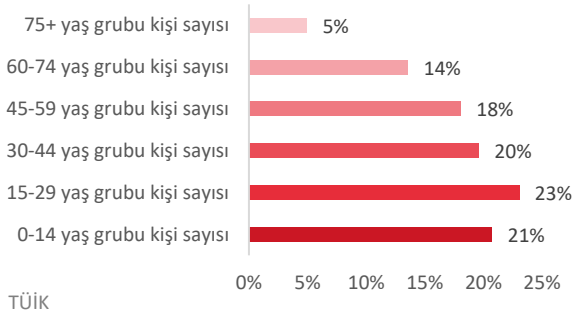
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



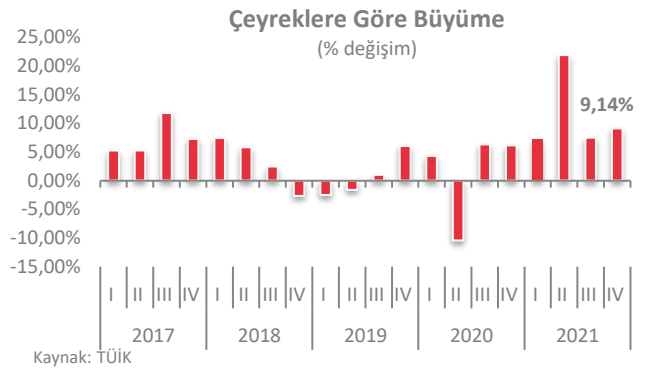
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

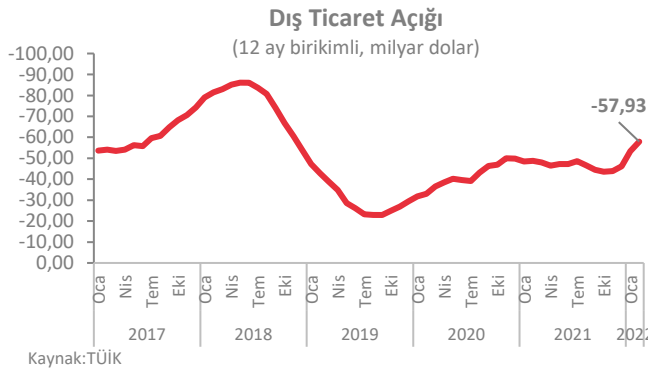


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat	
İlçesi	Boğazlıyan	
Mahallesi	Ovakent-Cemikebir	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	Keldağ	
Ada No	115	
Parsel No	3	4
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Arsa	Tarla
Ana Gayrimenkullerin Yüz	45.576,10 m ²	2.462,06 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam	

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.56 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.56 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiş olup 01.11.2021 tarihinde 3402 sayılı kadastro kanununun Ek 1. maddesi gereği yüz ölçüm ve cins değişikliği işlemi yapılmıştır.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

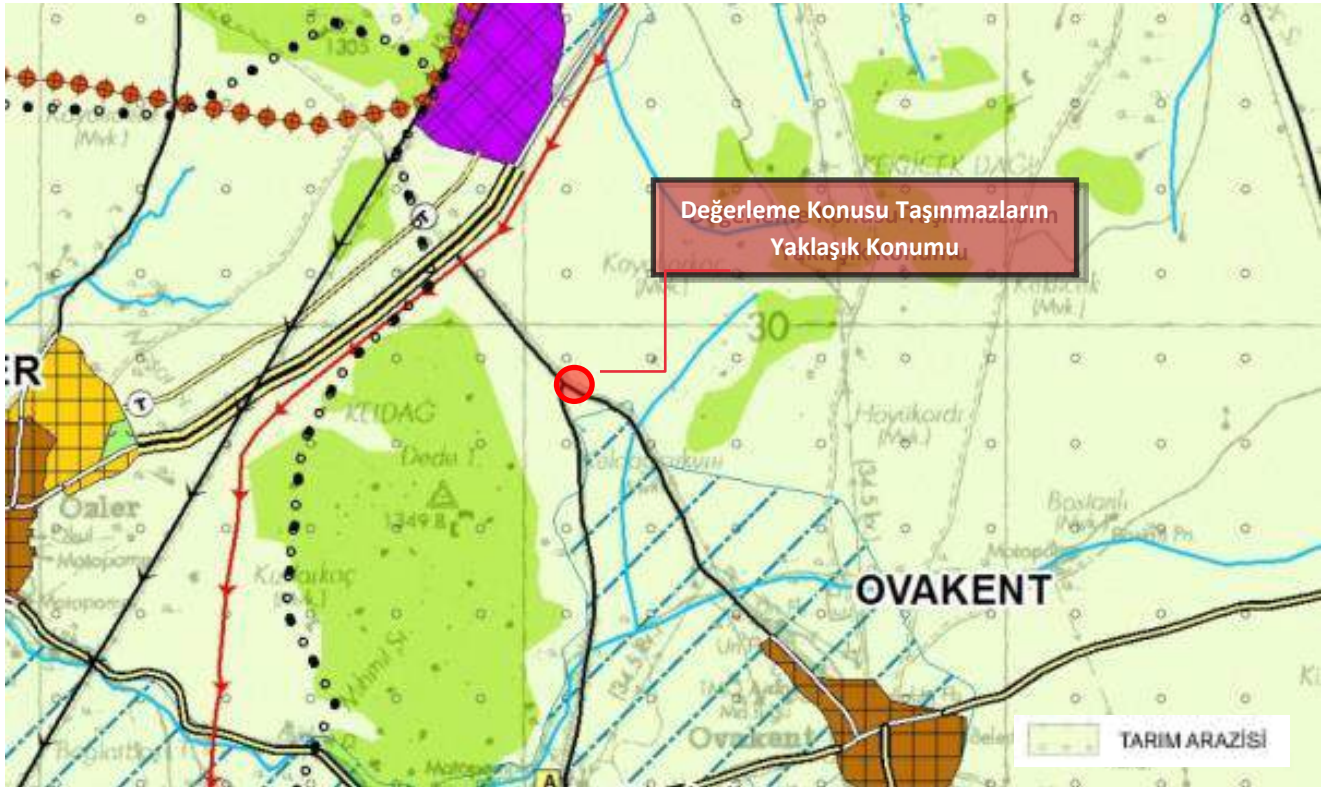
Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ağırlıklı olarak tarım alanları, meralar ve köy yerleşik alanı bulunmaktadır.

Ovakent Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli "Yozgat-Sivas-Kayseri Planlama Bölgesi Planı"

Plan Onay Tarihi: 12.04.2022

Lejandi: Tarım Alanı



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

İlgili belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Ovakent Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa-Tarla" vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan betonarme yapılar için herhangi bir yasal evrağı bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Ovakent-Cemikebir Mahallesi Ovakent-Boğazlıyan Yolu 5. Km 115 ada 3 ve 4 no.lu parseller Boğazlıyan / Yozgat

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Ovakent-Cemikebir Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Boğazlıyan ilçesi Yozgat ili'nin 90 km güneyinde yer almakta olup ilçe Kayseri il merkezine daha yakın konumda yer almaktadır. İlçe doğudan Çandır, kuzeyinden Sarıkaya ve Yozgat, batıdan Yenifakılı, Kozaklı (Nevşehir) güneyinden ise, Kayseri Felahiye ilçesi bulunmaktadır. Bir ova üzerine kurulan ilçe Kayseri-Yozgat Yolu üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Ovakent-Cemikebir Mahallesi ise Boğazlıyan ilçesinin 11 km kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmazlar Yozgat-Kayseri Yolu üzerinde kadastro yoluna cepheli konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, tarım alanları, depo alanları ve Ovakent köy yerleşkesi bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Yozgat-Kayseri Yolu	1,9 km
Boğazlıyan İlçe Merkezi	11 km
Yozgat İl Merkezi	87 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Ovakent-Cemikebir Mahallesi, Keldağ Mevki 115 ada 3 ve 4 no.lu parsellerdir.

Konu taşınmazlar birlikte kullanılmakta olup parseller üzerinde yaklaşık 30.000 m² alanlı kesme taş bulunmaktadır. Gayrimenkuller bölge anlamında tarım alanları içerisinde kalmasına rağmen taşınmazların mevcutta üzerinde yer alan kesme taş bulunmasından dolayı verimli toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.

115 ada 3 parsel;

Konu taşınmaz üzerinde mevcut durumda yaklaşık 100 m² kapalı alanlı kantar binası ve 100 m² kapalı alanlı çiftçi dinlenme binası yer almaktadır. Söz konusu yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Parsel geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak düzdür. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsuru bulunmamaktadır. Konu taşınmazın kadastro yoluna yaklaşık olarak 230 m cephesi bulunmaktadır.



115 ada 4 parsel;

Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel geometrik olarak amorf, topoğrafik olarak düzdür. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsuru bulunmamaktadır. Konu taşınmazın kadastro yoluna yaklaşık olarak 25 m cephesi bulunmaktadır.



Parseller üzerinde yer alan 30.000 m² alanlı kesme taş mevcut durumda harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Mevcut Alan (m ²)
115 ada 3 parsel	Kantar Binası	Zemin Kat	100,00
	TOPLAM		100,00
	Çiftçi dinlenme binası	Zemin Kat	100,00
TOPLAM			100,00
TOPLAM ALAN			200,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 Katlı (Zemin kat) (Kantar binası ve çiftçi dinlenme binası) (Mevcut durum)
Bina Toplam İnşaat Alanı	100 m ² (Kantar Binası) 100 m ² (Çiftçi Dinlenme Binası) (Mevcut durum)
Yaşı	-
Dış Cephe	Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Soba

Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların mevcut durumda üzerinde yer alan yapıların içerisine girilememiş olup taşınmazların iç mekan özellikleri belirlenememiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” vasfında olup parsellerden 115 ada 3 no.lu parsel üzerinde ruhsat gerektiren kantar ve çiftçi dinlenme binası bulunmaktadır. Konu yapılar kadastro paftasına işli değildir. Taşınmazlar için ruhsat alınması gerekmektedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 115 ada 3 no.lu parsel üzerinde kantar binası ve çiftçi dinlenme binası bulunmakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlardan 115 ada 3 no.lu parselin kadastro yoluna 230 m; 115 ada 4 no.lu parselin ise 25 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmaz Yozgat-Kayseri Yolu'na yakın mesafede yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parsellerden 115 ada 3 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yasal evrağı bulunmayan 100 m² kantar binası ve 100 m² çiftçi dinlenme alanı bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge, alıcı kitlesi, merkeze uzaklığı vb. sebeplerden ötürü alıcısı azdır.
- Değerleme konusu parseller üzerinde kesme taş bulunmasından dolayı toprağın verimliliğini yitireceği düşünülmektedir.

✓ FIRSATLAR

- -

✖ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Boğazlıyan Belediyesi 0354 645 20 00	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallede konumludur.	Tarla	-	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	10.000	100.000	10	* Daha avantajlı ilçe merkezine yakın konumdur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır.
2	Sahibinden 0507 859 68 01	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ovakent-Namikkemal Mahallesi 193 ada 21 no.lu parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	25.952,08	400.000	15,4	* Kısmen benzer konumdur. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * 350.000 TL teklif görmüştür.
3	Çayyolu Gayrimenkul 0537 964 71 17	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Aşağı Mahallesi 299 ada 21 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 aydır)	20.300	225.000	11	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cephe değildir. * Tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Henüz teklif görmemiştir. * Daha dezavantajlı konumdur.
4	Sahibinden 0532 522 95 05	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kayseri ili Kocasinan ilçesi Hırka Mahallesi 2938 parselde konumludur.	Tarla	-	Satılık (1 hafta)	9.800	120.000	12,2	* Daha dezavantajlı konumdur. * Kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. * Pazarlık payı oranı yüksektir. * 100.000 TL teklif görmüştür. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Konu taşınmaz bölge itibarıyla Ovakent ile aynı özellikleri taşımaktadır.

* Konu taşınmazlardan 115 ada 4 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede son zamanlarda alım satımın gerçekleşmediği bilgisine ulaşılmıştır. Bölgede genel olarak tarla satışlarının çok uzun sürede yapılmakta olup çevresinde satılık verilerine ulaşılamamıştır. Yapılan görüşmeler sonucunda taşınmazların çevre bölgeleri araştırılarak tarlaların yüz ölçümü, konumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler dikkate alınarak 9-14 TL/m² birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	10	15	11	12
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-10%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	0%	15%	20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	10%	20%	20%	10%
	Fiziksel Özellikleri	-15%	-15%	-15%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		12	14	12	13

* Konu taşınmazlardan 115 ada 4 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

TARLA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
115 ada 3 parsel	45.576,10	9	410.000
115 ada 4 parsel	2.462,06	14	34.000
TOPLAM DEĞER			444.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değerinin yanı sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

TARLA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tarla Değeri (TL)
115 ada 3 parsel	45.576,10	9	410.000
115 ada 4 parsel	2.462,06	14	34.000
TOPLAM DEĞER			444.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
115 ada 3 parsel	Kantar Binası	100,00	2.500	25%	187.500
	TOPLAM DEĞER				187.500
	Çiftçi dinlenme binası	100,00	3.000	25%	225.000
	TOPLAM DEĞER				225.000
TOPLAM DEĞERİ				412.500	

HARİCİ MÜTEFERİK İŞLER				
Ada/Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
115 ada 3 ve 4 no.lu parseller	Kesme Taş	30.000,00	150	4.500.000
TOPLAM DEĞERİ				4.500.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	444.000 TL
Bina Değeri	412.500 TL
Harici Müteferrik İşler	4.500.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	5.356.500 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	5.355.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki söz konusu yapılara yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Tarla**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller “Arsa-Tarla” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan betonarme yapılar için herhangi bir yasal evrağı bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Tarla” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	444.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Tarla” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki tarlaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabiliyor olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	444.000.-TL	Dörtüzkırkdörtbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	479.520.-TL	Dörtüzyetmizdokuzbinbeşyüzyirmi.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 5.355.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022/11:56



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	115/3
Tasınmaz Kimlik No:	117775823	AT Yüzölçümü(m2):	45576,10
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağamsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Boğazlıyan	Bağamsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mohalle/Köy Adı:	ÖVAKENT-CEMKEBİR Mah.	Bağamsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Keldag	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/923	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
618781126	(SN:7750233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	45576,10	45576,10	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gerekli Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri	-

1 / 2

						01-11-2021 11258	
--	--	--	--	--	--	---------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -Ns6WL4Wso0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)****TAPU KAVİT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	115/4
Tasınmaz Kimlik No:	117775826	AT Yüzölçümü(m2):	2462.06
il/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVAKENT-CEMİKEBİR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Keldag	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/924	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
618781120	(SN.7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2462.06	2462.06	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri	-

1 / 2

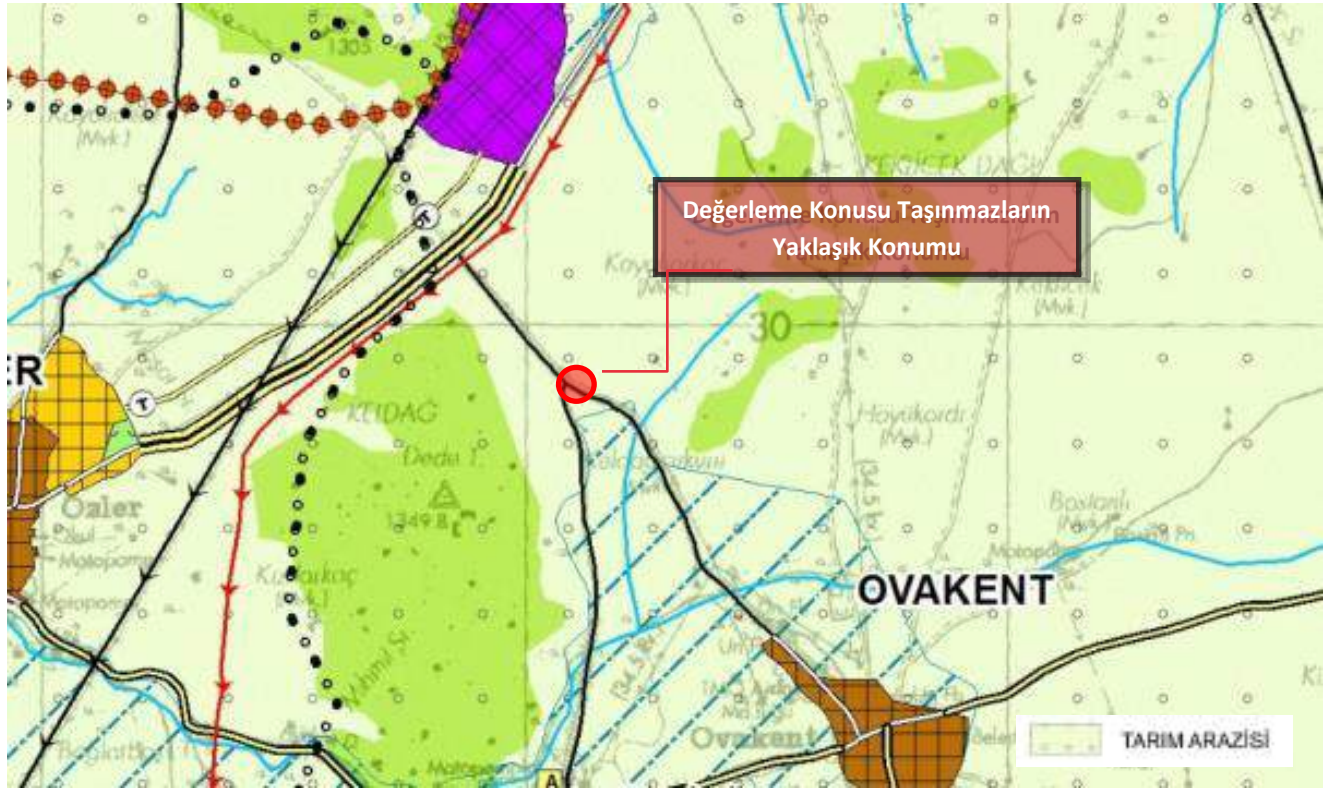
						01-11-2021 11258	
--	--	--	--	--	--	---------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KlpCpLGkd9U kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Büşra GÜNEŞ		
Doğum Yeri, Tarihi	Şanlıurfa, 30.08.1995		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018		
İş Tecrübesi	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Spk Lisansı: 920973		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

BÜŞRA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272620 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Depo, Ofis-Lojman ve Satış Mağazası

Yenipazar / Yozgat

2022REVB164 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi,

Osman Kavuncu Caddesi 7. Km Kocasinan / Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Yenipazar'da konumlu olan “**Depo, Ofis-Lojman ve Satış Mağazası**”nın pazar değerine yönelik **2022REVB164** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 27.605,71 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 2.752 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.650.000.-TL	Onbirmilyonaltıyüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.747.956.-TL	Onüçmilyonyediyüzkırkyedibindokuzyüzellialtı.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	32
Ekler	35

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Yenipazar Karşıyaka Mahallesi Ömerli Civarı Mevki, Yozgat-Boğazlıyan Yolu üzeri 110 ada 30 parsel Yenipazar-Boğazlıyan / Yozgat		
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi, Ömerli Civarı Mevki, 110 ada 30 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	27.605,71 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Depolama Alanı	E: 0,50	Yençok: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Depo ve Kooperatif Binası		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 3	Yapım yılı: 2017	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1, 2	Yol kotu altı kat sayısı: -	
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: Mevcut değil	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depo, Ofis-Lojman ve Satış Mağazası		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2.752 m² (Yasal ve mevcut alan)	
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM DEĞERİ	35 TL/m²		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı		
RAPOR TARİHİ	27.05.2022		
DEĞER TARİHİ	30.04.2022		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.650.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	13.747.956.-TL		

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB164 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi, Ömerli Civarı Mevki, 110 ada, 30 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi, Ömerli Civarı Mevki, 110 ada, 30 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, Ankara Yolu 7. km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

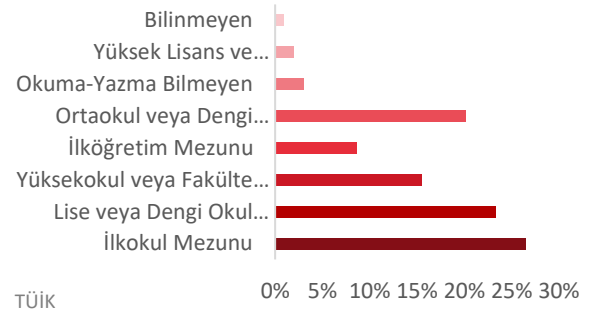
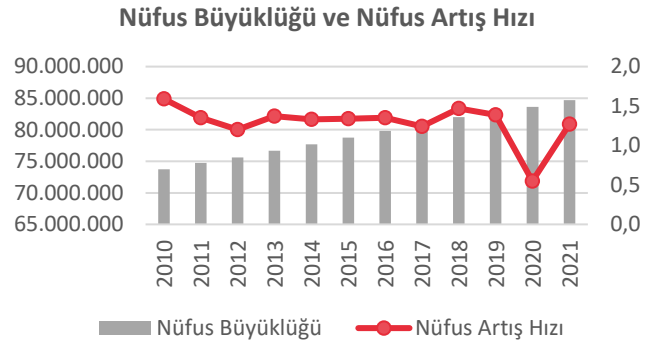
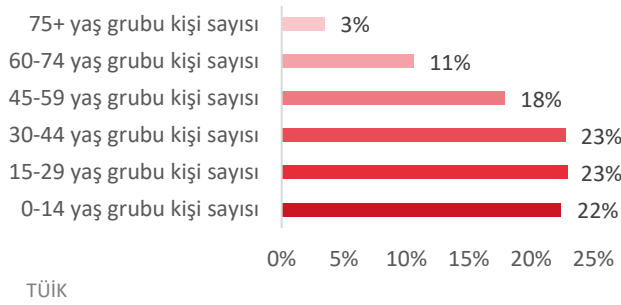
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

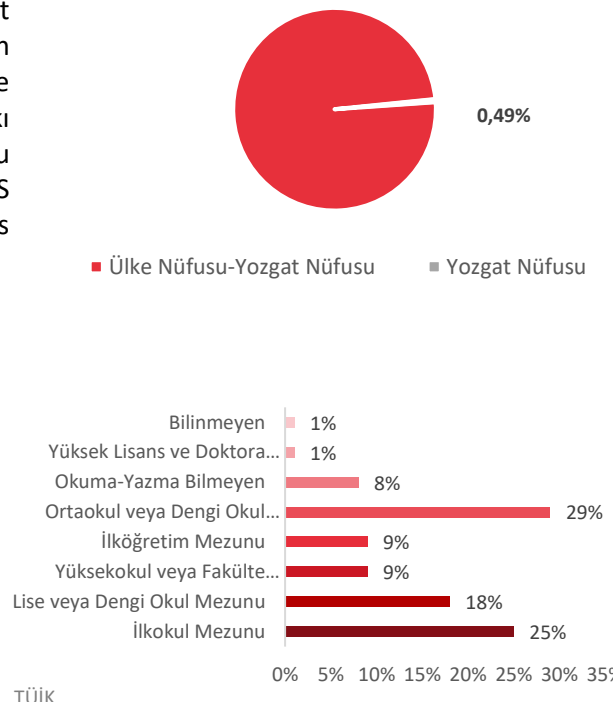
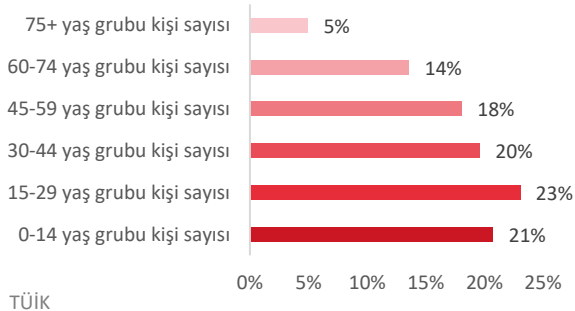
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



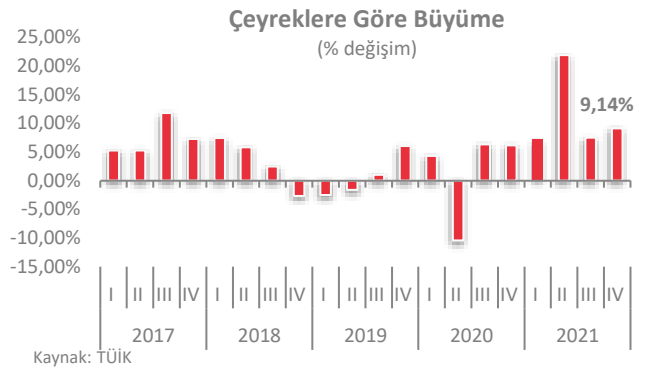
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

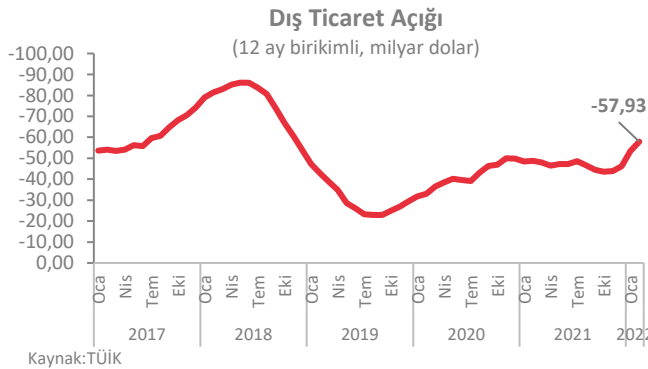


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat
İlçesi	Boğazlıyan
Mahallesi	Yenipazar-Karşıyaka
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Ömerli Civarı
Ada No	110
Parsel No	30
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kantar Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	27.605,71 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.56 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.56 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaza ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle boş tarlalar ve askeri alan imarlı bölgeler bulunmaktadır. Yenipazar-Karşıyaka Mahalle merkezinde ise genellikle ayırık nizam 2 katlı konut alanları bulunmaktadır.

Yenipazar Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

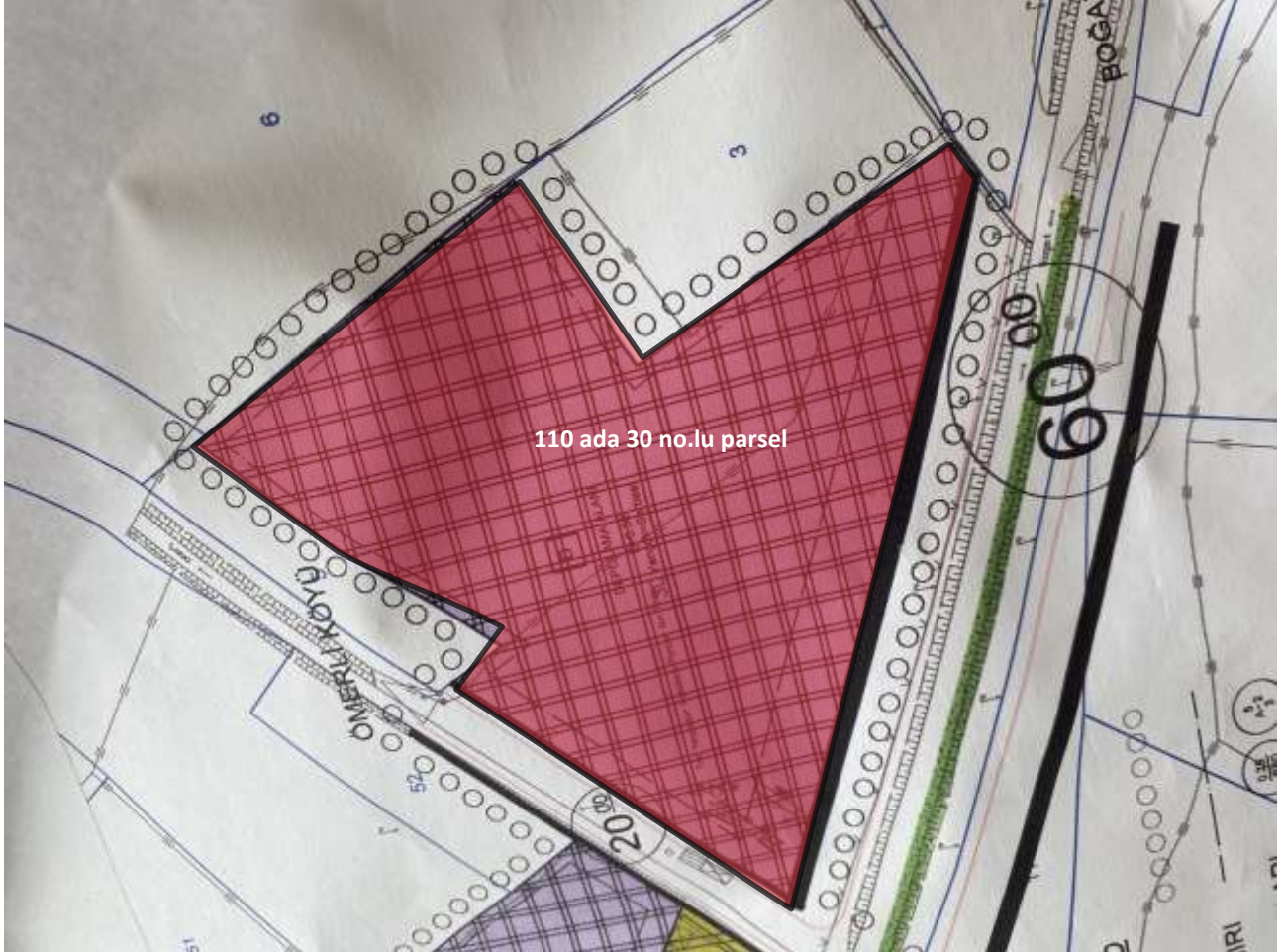
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli Yenipazar Uygulama İmar Planı

Plan Onay tarihi: İlgili belediyede onay tarihi ile ilgili bilgi alınamamıştır.

Lejandı: Depolama Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,50,
- Yençok: Serbest,
- Çekme mesafeleri: 60 m'lik yoldan 25,00 m, yan cepheden 10,00 m diğer cephelerden 5,00 m'dir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı Yenipazar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilisinden öğrenilmiştir.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Yenipazar Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	bila	bila	625	Yeni Yapı	Ofis ve işyeri: 312,50 m ² Mesken: 312,50 m ²
Onaylı Mimari Proje	bila	bila	510	Yeni Yapı	Mağaza binası: 510 m ²
Onaylı Mimari Proje	bila	bila	1.617	Yeni Yapı	Hangar ve toplantı binası: 1.617 m ²
Yapı Ruhsatı	03.10.2016	06	625	Yeni Yapı	Ofis ve işyeri: 312,50 m ² Mesken: 312,50 m ²
Yapı Ruhsatı	03.10.2016	04	510	Yeni Yapı	Mağaza binası: 510 m ²
Yapı Ruhsatı	03.10.2016	05	1.149	Yeni Yapı	Depolar: 1.149 m ²
Yapı Ruhsatı	03.10.2016	03	468	Yeni Yapı	Toplantı salonu: 468 m ²
Yapı Ruhsatı	17.03.2017	7	625	İsim değişikliği	. Ofis ve işyeri: 312,50 m ² Mesken: 312,50 m ²
Yapı Ruhsatı	17.03.2017	6	510	İsim değişikliği	İkamet harici: 510 m ²
Yapı Ruhsatı	17.03.2017	8	468	Yeni Yapı	Toplantı salonu: 468 m ²
Yapı Ruhsatı	17.03.2017	9	1.149	İsim değişikliği	Depolar: 1.149 m ²
Yapı Kullanma İzni	06.04.2017	3	625	Yeni Yapı	. Ofis ve işyeri: 312,50 m ² Mesken: 312,50 m ²
Yapı Kullanma İzni	06.04.2017	2	510	Yeni Yapı	Mağaza binası: 510 m ²
Yapı Kullanma İzni	06.04.2017	4	468	Yeni Yapı	Toplantı salonu: 468 m ²
Yapı Kullanma İzni	06.04.2017	5	1.149	Yeni Yapı	Depolar: 1.149 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi Süratlı Sokak No: 6 İç Kapı No: 26 Melikgazi/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Pronorm Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ait bila tarihli "Mimari Projeler" ve 06.04.2017 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "Kantar Binası ve Arsası" vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkul İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

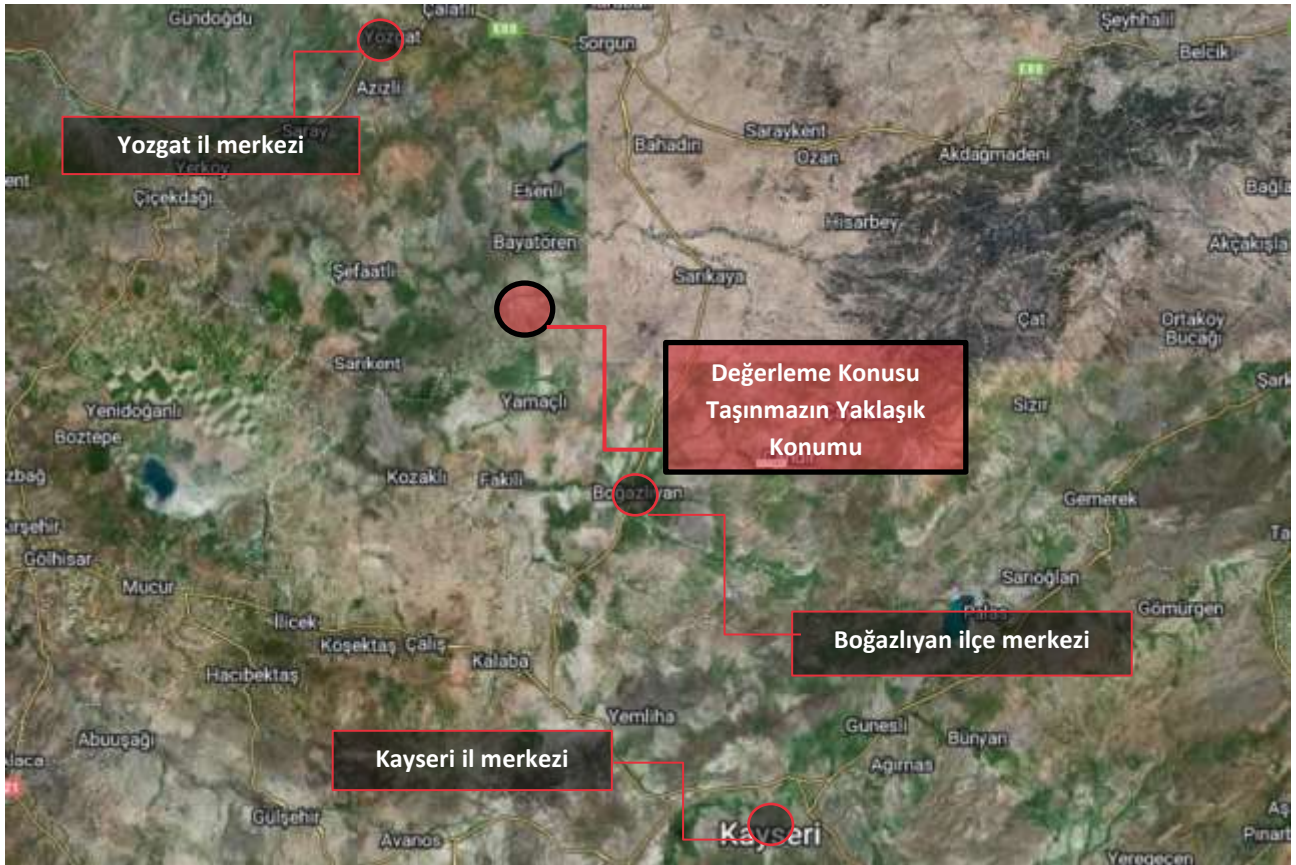
Gayrimenkulün Konum Analizi

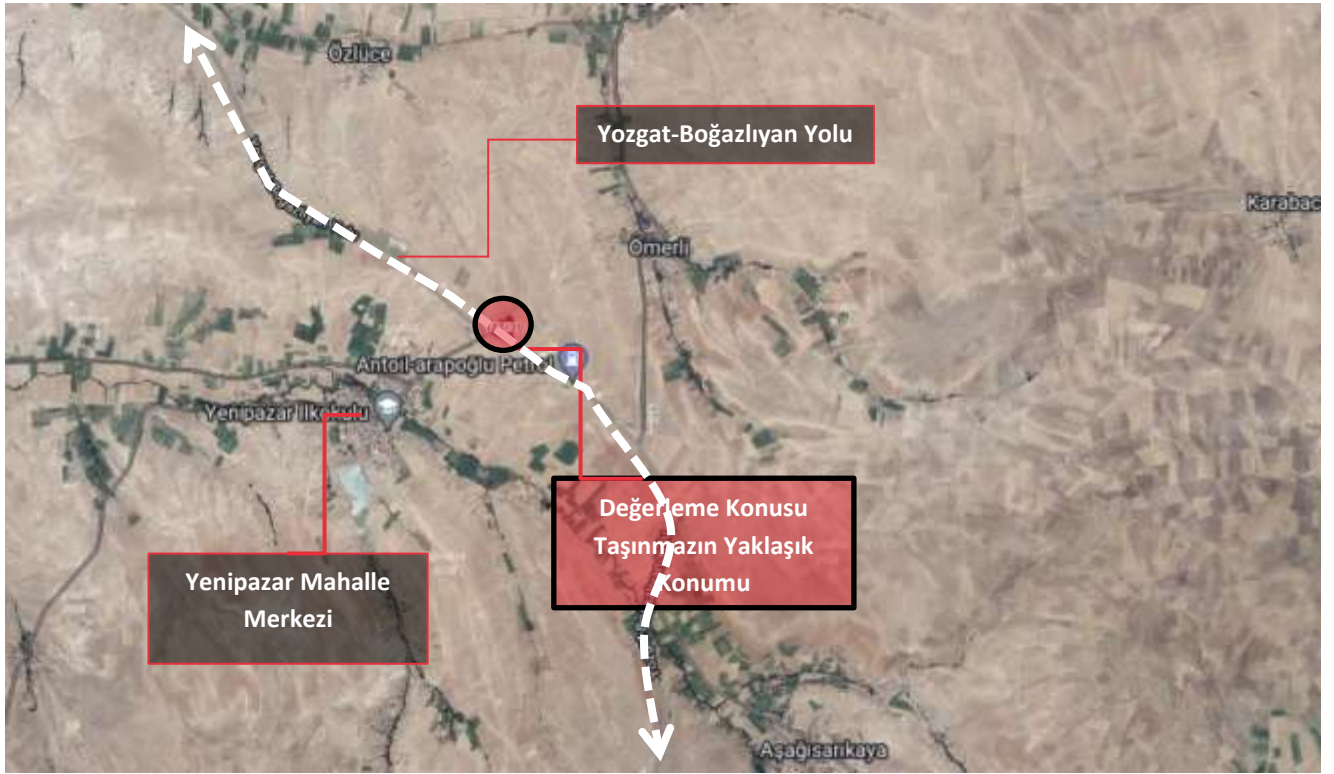
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yenipazar Karşıyaka Mahallesi Ömerli Civarı Mevki, Yozgat-Boğazlıyan Yolu üzeri 110 ada 30 parsel Yenipazar-Boğazlıyan / Yozgat

Değerleme konusu taşınmaz Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Boğazlıyan ilçesi Yozgat ili'nin 90 km güneyinde yer almakta olup ilçe Kayseri il merkezine daha yakın konumda yer almaktadır. İlçe doğudan Çandır, kuzeyinden Sarıkaya ve Yozgat, batıdan Yenifakılı, Kozaklı (Nevşehir) güneyinden ise, Kayseri Felahiye ilçesi bulunmaktadır. Bir ova üzerine kurulan ilçe Kayseri-Yozgat Yolu üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yenipazar Mahallesi ise Boğazlıyan ilçesinin yaklaşık 38 km güneydoğusunda yer almaktadır. Konu taşınmaz bölge için önemli bir yol olan Yozgat-Boğazlıyan Yolu'na cepheli konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, tarım alanları, Yapulaközü Deresi, Yapalak köy yerleşkesi bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Yenipazar mahalle merkezi	1,3 km
Boğazlıyan ilçe merkezi	38 km
Yozgat il merkezi	45 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi, Ömerli Civarı Mevki, 110 ada 30 parsel no.lu gayrimenkulde konumlanmaktadır.

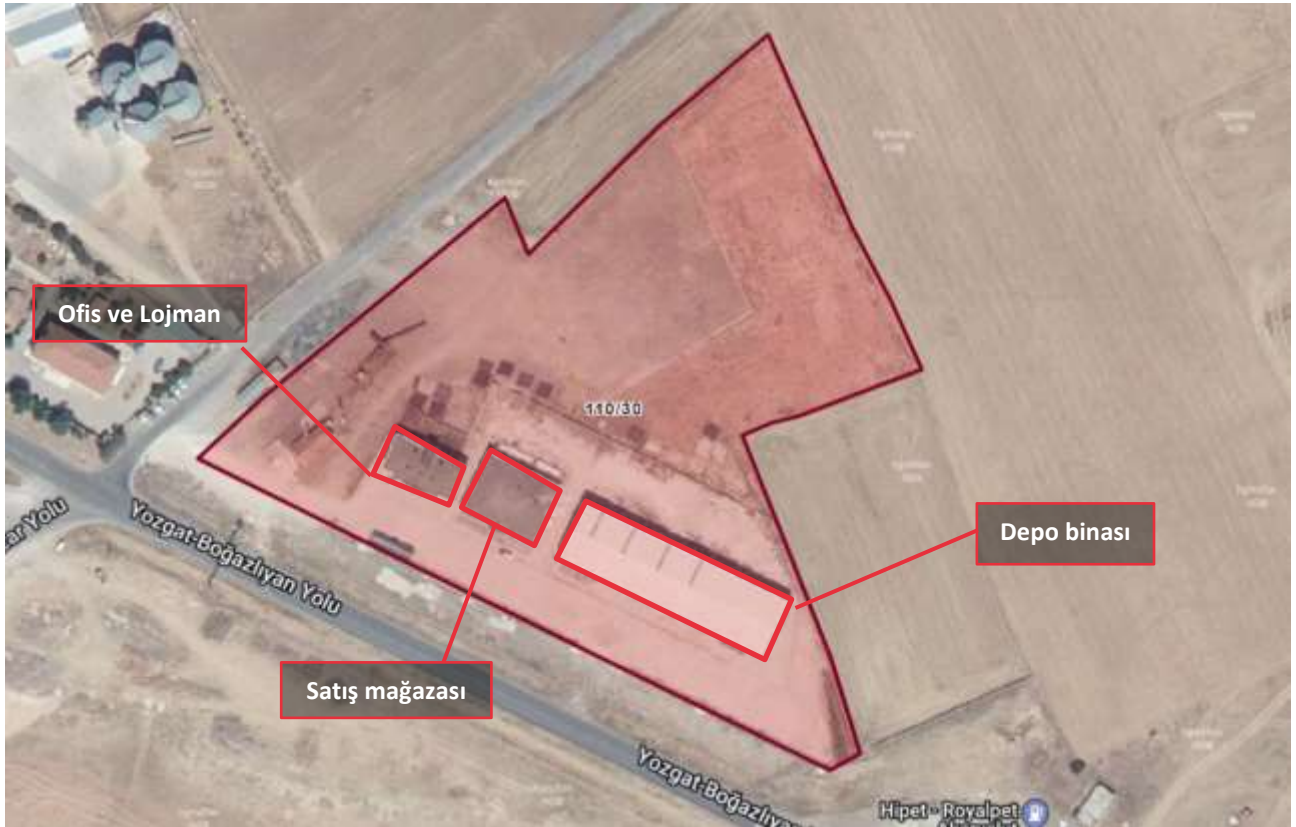
Konu taşınmaz 27.605,71 m² yüz ölçümüne sahip olup “Kantar Binası ve Arsası” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde depo, ofis, lojman ve satış mağazası bulunmaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak çokgendir. Taşınmazın Yozgat-Boğazlıyan Yolu’na yaklaşık olarak 250 m cephesi bulunmaktadır.

Ofis ve Lojman binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin ve 1. normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Yapı 625 m² kapalı alanlıdır. Yapının zemin katında açık ofis bölümleri, müdür odası ve WC alanları; 1. normal katında ise 2 adet lojman dairesi bulunmaktadır.

Depo binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 1.617 m² kapalı alanlıdır. Yapının yüksekliği yaklaşık olarak 7,5 m’dir. Yapının yaklaşık 468 m² kapalı alanı toplantı odası olarak bölümlendirilmiştir.

Satış mağazası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 510 m² kapalı alanlıdır. Zemin katında mağaza bölümleri, ofis alanı, depo bölümü ve WC alanları yer almaktadır.

Parsel üzerinde yer alan 6.500 m² alanlı saha betonu, 200 m² beton duvar, 500 m² tel çit harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmeye tabi tutulmuştur.



BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)
110 ada 30 parsel	Ofis-lojman	Zemin Kat	312,50
		1. normal kat	312,50
		TOPLAM	625,00
	Depo	Zemin Kat	1.617,00
		TOPLAM	1.617,00
	Satış Magazası	Zemin Kat	510,00
		TOPLAM	510,00
	TOPLAM ALAN		2.752,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme (Depo, ofis-lojman, satış mağazası)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat ((Depo, satış mağazası) Zemin ve 1 normal kat (Ofis-Lojman)
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.752 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~5
Dış Cephe	Sıva üzeri dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Depo, ofis-lojman binası ve satış mağazası (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	2.752 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmaz Yozgat-Boğazlıyan Yolu üzerinde konumludur.
- Konu taşınmaz Yozgat-Boğazlıyan Yolu'na ve Ömerli Yolu'na yaklaşık olarak 250 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrak bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz cins tashihini tamamlamıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa-tarla alım satım süresi oldukça uzun sürmektedir.
- Taşınmaz görünürlüğü, taşıt yoğunluğu vb özelliklerin çok az düzeyde olan bir bölgede yer almaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle tarım alanları bulunmakta olup ticari faaliyette herhangi bir gelişim bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- -

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın cins tashihli tapuya sahip olması, sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılmıştır. Taşınmazın yer aldığı pazarda **“Depo, ofis-lojman ve satış mağazası”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olmaması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”na** göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımının arsa değerinde kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkulün arsasına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Yenipazar Belediyesi	Değerleme konusu taşınmaz Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi'nde 115 ada 120 no.lu parselde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (1 ay önce)	656,95	28.000	42,62	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdur. * Yenipazar yoluna cephelidir. * İlgili belediye tarafından açık ihale usulü ile satılmıştır. * KDV hariç fiyatıdır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.
2	Yenipazar Belediyesi	Değerleme konusu taşınmaz Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi'nde 109 ada 151 no.lu parselde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (1 ay önce)	563,42	24.000	42,59	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdur. * Yola cephelidir. * İlgili belediye tarafından açık ihale usulü ile satılmıştır. * KDV hariç fiyatıdır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.
3	Yenipazar Belediyesi	Değerleme konusu taşınmaz Aşağısarıkaya Mahallesi'nde 121 ada 93 no.lu parselde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (1 ay önce)	689,13	29.800	43,24	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdur. * Yola cephelidir. * İlgili belediye tarafından açık ihale usulü ile satılmıştır. * KDV hariç fiyatıdır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.
4	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaz Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi'nde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (1 hafta önce)	500	25.000	50	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdur. * Yola cephelidir. * KDV hariç fiyatıdır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri, muhtarlar ve bölge halkı ile yapılan görüşmelerde bölgede sanayi-depolama imarlı arsaların bulunmadığı genellikle tarla ve konut imarlı arsaların yer aldığı öğrenilmiştir. Yapılan araştırmalarda konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsaların genellikle belediye tarafından satışının gerçekleştirildiği ve konut imarlı arsalar taleple olduğu, taşınmazın konut imarlı arsalarla göre %10-20 oranında daha düşük bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. Bu görüşler sonucunda konu taşınmazın Yozgat-Boğazlıyan Yolu'na cepheli olması, yüz ölçümü, hisse durumu gibi etkenleri göz önüne alınarak metrekaresine birim değerinin 30-35 TL/m² olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	43	43	43	50
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	15%	15%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	20%	15%	10%
	Yapılaşma Hakkı	-15%	-15%	-15%	-15%
	Yüz Ölçümü	-25%	-25%	-25%	-25%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		34	39	37	35

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
110 ada 30 parsel	27.605,71	35	965.000
TOPLAM DEĞERİ			965.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet	Düzeltilmiş Birim Maliyet*
1	Yüklenici Firma	Ankara	Depo	2021	3.500 m ²	2.250 TL/m ²	4.175 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Balıkesir	Depo	2021	7.000 m ²	2.000 TL/m ²	3.800 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Tuzla Deri OSB	Fabrika binası	2021	4.000 m ²	1.850 TL/m ²	3.000 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
110 ada 30 parsel	27.605,71	35	965.000
TOPLAM DEĞERİ			965.000

BİNA DEĞERİ					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı	Birim Maliyet	Yıpranma Payı	Bina Değeri (TL)
110 ada 30 parsel	Ofis-lojman	625,00	3.750	6%	2.203.125
	Depo	1.617,00	3.250	6%	4.939.935
	Kooperatif	510,00	3.750	6%	1.797.750
TOPLAM					8.940.810

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
110 ada 30 parsel	Saha Betonu	6.500,00	250	1.625.000
	Beton Duvar	200,00	350	70.000
	Tel Çit	500,00	100	50.000
TOPLAM DEĞERİ				1.745.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	965.000 TL
Bina Değeri	8.940.810 TL
Harici Müteferrik İşler	1.745.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	11.650.810 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	11.650.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Sanayi**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu parsel için ise %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ait bila tarihli “Mimari Projeler” ve 06.04.2017 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz “Kantar Binası ve Arsası” vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Kantar Binası ve Arsası” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde depo, satış mağazası ve ofis-lojman inşa edilmiştir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında konu taşınmaz için maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	11.650.000

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan parselin üzerinde konumlu olduğu arsa, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Tarla üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılardaki yıpranmalar da dikkate alınarak yapılar için değer takdiri yapılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede parsel üzerindeki yapılara ait benzer nitelikteki gayrimenkullerin kira piyasasının oluşmaması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.650.000.-TL	Onbirmilyonaltıyüzellibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.747.956.-TL	Onüçmilyonyediyüzkırkyedibindokuzyüzelli altı.-TL

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:56



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	110/30
Tasınmaz Kimlik No:	94231735	AT Yüzölçümü(m2):	27605.71
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİPAZAR-KARŞIYAKA Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÖMERLİ CİVARI	Blak/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2462	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	KANTAR BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

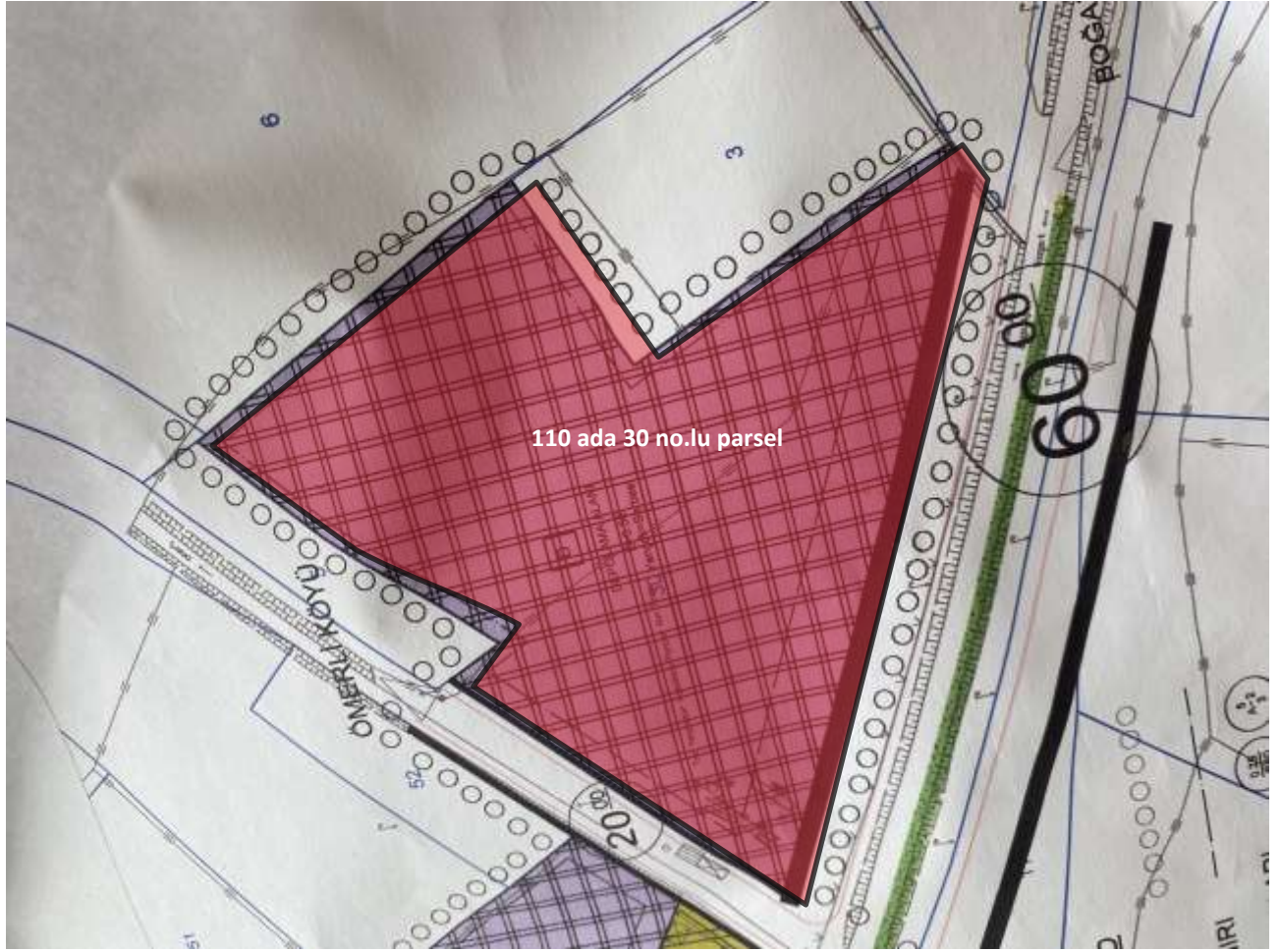
(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
355682915	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	27605.71	27605.71	Tevhit İşlemi (TSM) 08-09-2016 4093	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

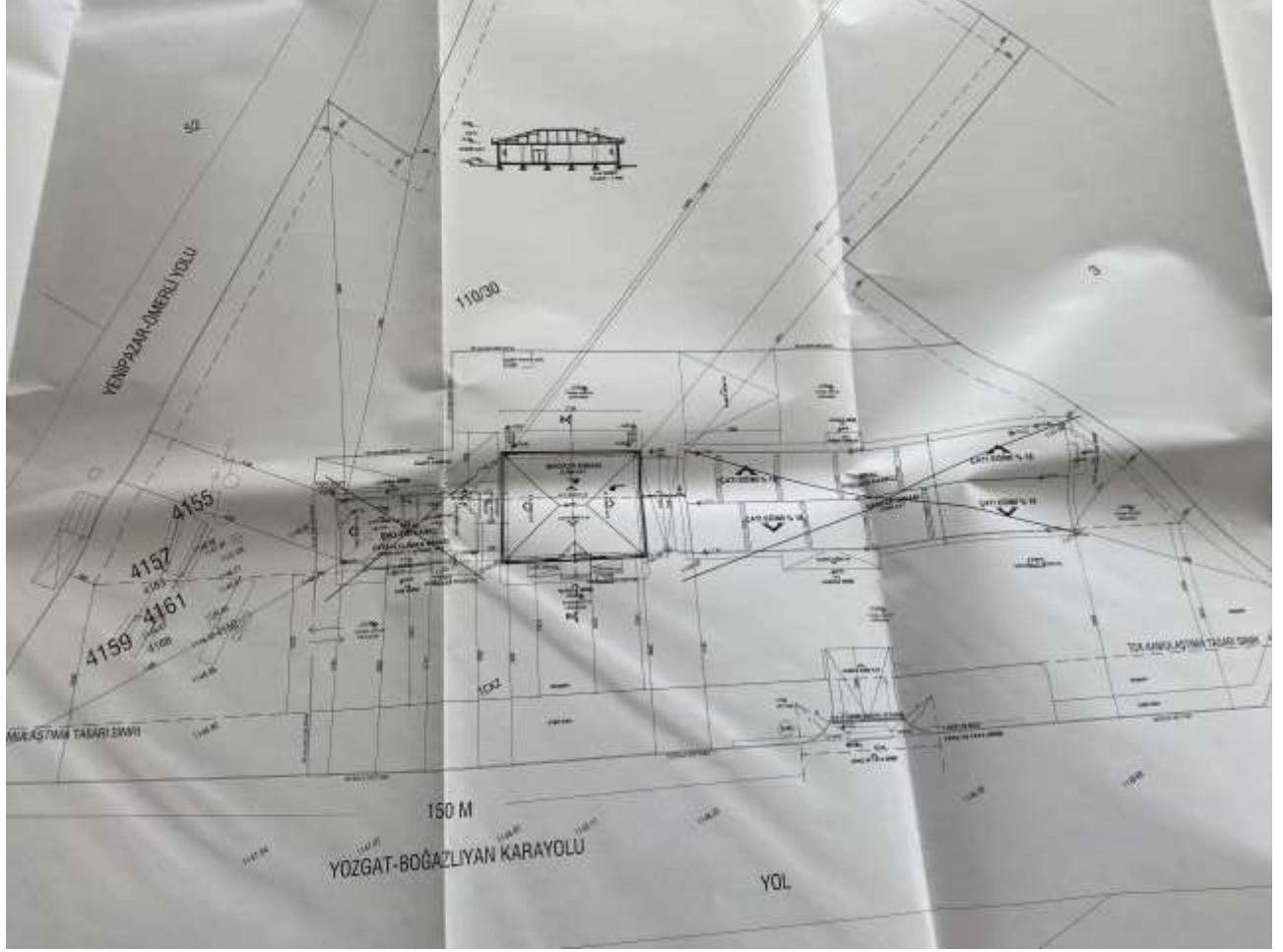
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rOXkrQ2K-E1 kodunu Online İşlemler

1 / 2

Ek 3: İmar durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsatın verildiği yer:			2. Ruhsatın verildiği tarih:			3. Ruhsatın verildiği saat:			4. Ruhsatın verildiği saat:		
1. Yeri adı			2. Yeri adı			3. Yeri adı			4. Yeri adı		
5. Yeri adı			6. Yeri adı			7. Yeri adı			8. Yeri adı		
9. Yeri adı			10. Yeri adı			11. Yeri adı			12. Yeri adı		
13. Yeri adı			14. Yeri adı			15. Yeri adı			16. Yeri adı		
17. Yeri adı			18. Yeri adı			19. Yeri adı			20. Yeri adı		
21. Yeri adı			22. Yeri adı			23. Yeri adı			24. Yeri adı		
25. Yeri adı			26. Yeri adı			27. Yeri adı			28. Yeri adı		
29. Yeri adı			30. Yeri adı			31. Yeri adı			32. Yeri adı		
33. Yeri adı			34. Yeri adı			35. Yeri adı			36. Yeri adı		
37. Yeri adı			38. Yeri adı			39. Yeri adı			40. Yeri adı		
41. Yeri adı			42. Yeri adı			43. Yeri adı			44. Yeri adı		
45. Yeri adı			46. Yeri adı			47. Yeri adı			48. Yeri adı		
49. Yeri adı			50. Yeri adı			51. Yeri adı			52. Yeri adı		
53. Yeri adı			54. Yeri adı			55. Yeri adı			56. Yeri adı		
57. Yeri adı			58. Yeri adı			59. Yeri adı			60. Yeri adı		
61. Yeri adı			62. Yeri adı			63. Yeri adı			64. Yeri adı		
65. Yeri adı			66. Yeri adı			67. Yeri adı			68. Yeri adı		
69. Yeri adı			70. Yeri adı			71. Yeri adı			72. Yeri adı		
73. Yeri adı			74. Yeri adı			75. Yeri adı			76. Yeri adı		
77. Yeri adı			78. Yeri adı			79. Yeri adı			80. Yeri adı		
81. Yeri adı			82. Yeri adı			83. Yeri adı			84. Yeri adı		
85. Yeri adı			86. Yeri adı			87. Yeri adı			88. Yeri adı		
89. Yeri adı			90. Yeri adı			91. Yeri adı			92. Yeri adı		
93. Yeri adı			94. Yeri adı			95. Yeri adı			96. Yeri adı		
97. Yeri adı			98. Yeri adı			99. Yeri adı			100. Yeri adı		

41

4
42
43
437
437
371
1715
715
7150
7150
1520
1534.2
508.7
637.40
64.90
09.49
6.72
1.83
1.53
32
32

43

Ek 6: Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										110705570
1. Başvuru eden kurum: YERİBAĞAR KULÜBÜ		2. Başvuru tarihi: 06.04.2017		3. Başvuru türü: ☒ Yeni Kurulum ☐ Değişiklik		4. Başvuru alanı: 06.04.2017		5. Başvuru no: 2		
6. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		7. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		8. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		9. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		10. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
11. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		12. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		13. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		14. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		15. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
16. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		17. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		18. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		19. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		20. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
21. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		22. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		23. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		24. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		25. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
26. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		27. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		28. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		29. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		30. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
31. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		32. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		33. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		34. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		35. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
36. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		37. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		38. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		39. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		40. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
41. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		42. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		43. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		44. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		45. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
46. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		47. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		48. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		49. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		50. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
51. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		52. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		53. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		54. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		55. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
56. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		57. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		58. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		59. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		60. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
61. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		62. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		63. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		64. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		65. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
66. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		67. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		68. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		69. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		70. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
71. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		72. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		73. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		74. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		75. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
76. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		77. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		78. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		79. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		80. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
81. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		82. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		83. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		84. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		85. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
86. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		87. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		88. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		89. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		90. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
91. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		92. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		93. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		94. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		95. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		
96. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		97. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		98. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		99. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		100. Başvuru alanı: YERİBAĞAR KULÜBÜ		

45

46

47

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Büşra GÜNEŞ		
Doğum Yeri, Tarihi	Şanlıurfa, 30.08.1995		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018		
İş Tecrübesi	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Spk Lisansı: 920973		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021	Belge No: 920973
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca	
BÜŞRA GÜNEŞ	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	



Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunurlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutamaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Arsa

Yerköy / Yozgat

2022REVB166 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Yerköy'de konumlu olan **"1 Adet Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2022REVB166** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 1.499,22 m² yüz ölçümüne sahip arsadan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	337.000.-TL	Üçyüzotuzyedibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	363.960.-TL	Üçyüzaltmışüçbindokuzyüzaltmış.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Merve KALEM

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	21
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	23
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	30
Ekler	33

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Varlık Mahallesi 121 ada 14 parsel Yerköy/Yozgat		
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Yerköy ilçesi, Varlık Mahallesi, Köyiçi Mevki, 121 ada, 14 parsel Yerköy/Yozgat		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.499,22 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı	Ayrık Nizam	2 Katlı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM DEĞERİ	225 TL/m²		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
RAPOR TARİHİ	27.05.2022		
DEĞER TARİHİ	30.04.2022		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	337.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	363.960.-TL		

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB166 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Yerköy ilçesi, Varlık Mahallesi, Köyiçi Mevki, 121 ada, 14 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Merve KALEM yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Yerköy ilçesi, Varlık Mahallesi, Köyiçi Mevki, 121 ada, 14 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile “Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından “Regulated by RICS” statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi’ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

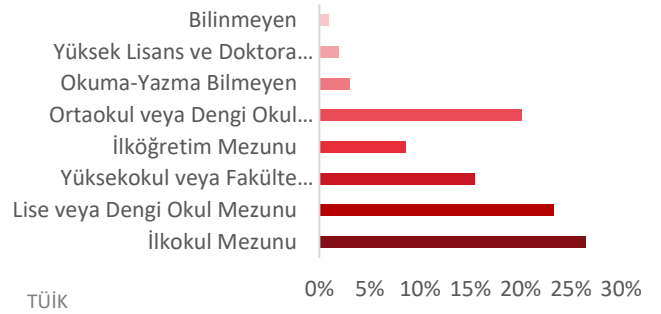
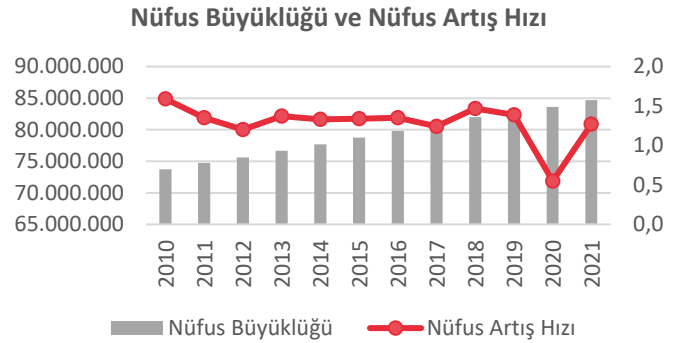
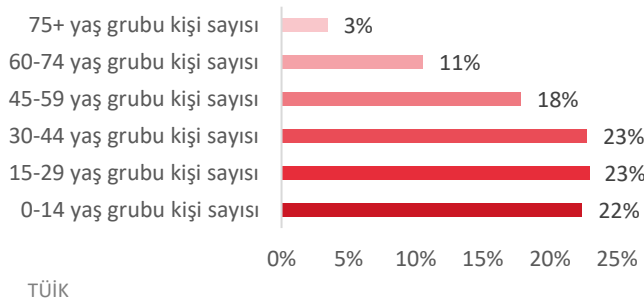
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

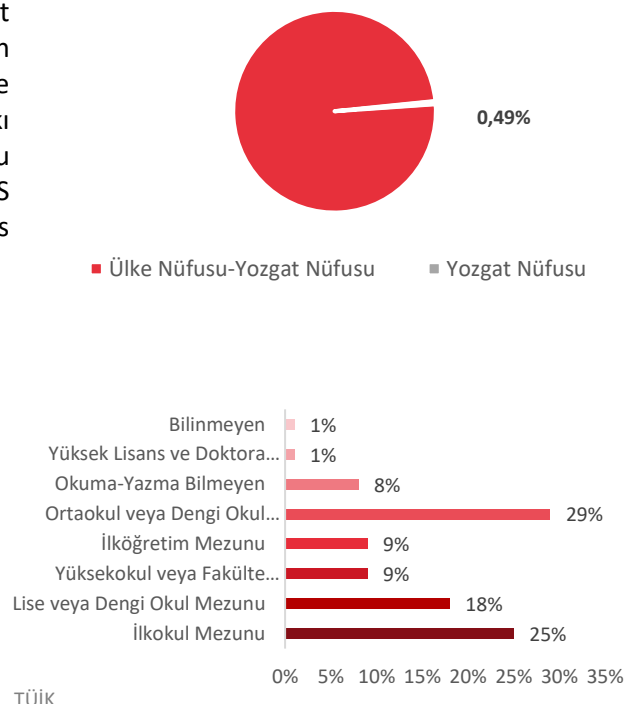
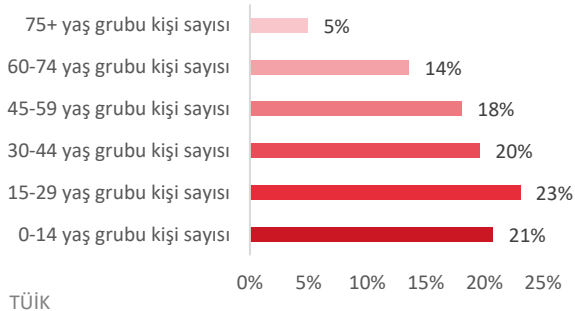
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



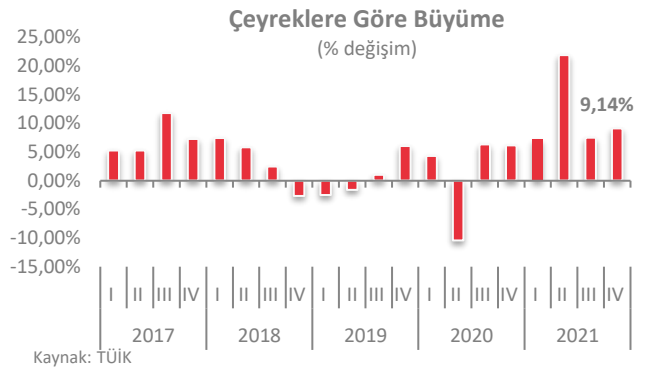
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

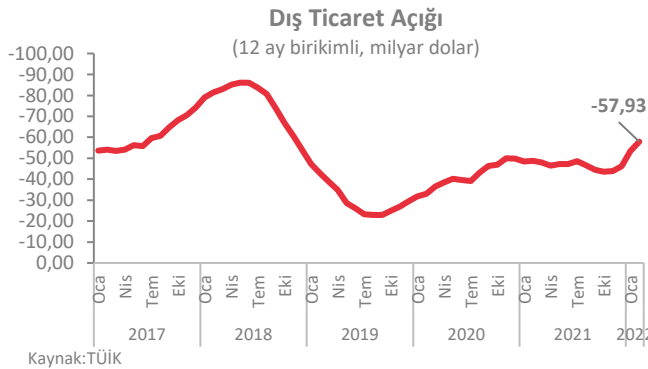


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat
İlçesi	Yerköy
Mahallesi	Varlık
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Köyiçi
Ada No	121
Parsel No	14
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	1.499,22 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11:58-11:59 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Konusu: 4046 sayılı özelleştirme uygulamaları hakkında kanun hükümlerine tabidir. (27.02.2019 tarih ve 1204 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- İhtiyati Tedbir: Yerköy Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 22/01/2018 tarih 218/124 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (22.01.2018 tarih ve 403 yevmiye no)

**4046 Sayılı Özelleştirme Kanunu;*

Genel ve katma bütçeli idarelerle bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşların mal ve hizmet üretim birimleri ve varlıklarının (baraj, gölet, otoyol, yataklı tedavi kurumları, limanlar ve benzeri diğer mal ve hizmet üretim birimleri) işletme haklarının verilmesi veya kiralanması ile kamu iktisadi teşebbüsleri arasında yer alan ve 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede tanımlanmış bulunan "kamu iktisadi kuruluşlarının ve bunların müessese, bağlı ortaklık, işletme, işletme birimleri ve varlıklarının, mülkiyetin devri dışında kalan yöntemler ile özelleştirilmesi bu Kanun hükümlerine tabidir. Ancak, bu kuruluşların mülkiyetinin devrine ilişkin hususlar, kuruluşların gördükleri kamu hizmetinin esaslarına ve özelliklerine göre ayrı kanunlarla düzenlenir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ihtiyati tedbir ve özelleştirme kanununa ilişkin şerh ve beyan kayıtları bulunduğu görülmüş olup değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmaz devredilemez niteliktedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında yer alan ihtiyati tedbir ve özelleştirme kararının taşınmazın değerine doğrudan etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yozgat ili, Yerköy Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Yerköy İl Özel İdaresi'nde 09.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1000 ölçekli "Yerköy Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 1967

Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Ayrık nizam,
- 2 kat izinli,
- Çekme mesafeleri; önden 5,00'er m, arka ve yan parsellerden 3,00'er m'dir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

İlgili belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Yerköy İl Özel İdaresi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul "Arsa" vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmazın herhangi bir terki bulunmamakta olup arsa olarak yasal süreci tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Varlık Mahallesi 121 ada 14 parsel Yerköy/Yozgat

Değerleme konusu taşınmaz Yerköy ilçe merkezine yaklaşık olarak 25,00 km uzaklıkta yer almakta olup konumlu olduğu Varlık Mahallesi önceki yıllarda belediye iken mahalleye dönüşmüştür. Bölge genel anlamda tarımsal faaliyetlerden geçim sağlamakta olup konu taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım imkanı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Ankara-Yozgat Yolu'na 6. parsel konumunda olup konut yapılaşmalarına yakın mesafede yer almaktadır. Konu taşınmaz çevresinde çok sayıda boş arsa bulunmaktadır.

Taşınmazlar Yozgat-Kayseri Yolu'na yaklaşık 300 m ve Yerköy İlçe Merkezi'ne yaklaşık 31,5 km mesafededir.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ankara-Yozgat Yolu	0,3 km
Yerköy İlçe Merkezi	31,5 km
Yozgat Şehir Merkezi	63,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Varlık Mahallesi, Köyiçi Mevki, 121 ada, 14 no.lu parselden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 121 ada, 14 parsel Yerköy İlçe Merkezi'nin dışında Ankara-Yozgat Yolu üzerinde yer alan eskiden belediye olan Varlık Mahallesi'nde konumludur. Ancak konu taşınmaz Ankara-Yozgat Yolu'ndan yaklaşık 300,00 m içerde konumlu olup batı cephesinden tren yolu hattı geçmektedir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir eleman bulunmamaktadır.

Taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli yapıya sahip olup geometrik olarak dikdörtgen şekle sahiptir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz “Konut Alanı” imarlıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Yerköy İlçe Merkezi’nin dışında yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ihtiyati tedbir kararı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede konut yoğunluğu çok düşük seviyelerdedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Ankara-Yozgat Yolu’na yakınlığı sebebiyle gelişime açık bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede alıcı kitlesi; merkeze uzaklık vb sebeplerden ötürü kısıtlıdır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Bölge için kiralık arsa araştırması yapıldığında en yakın Yozgat Merkez sınırları içerisinde kısıtlı sayıda arsa bulunabilmekte olup konu taşınmazın bulunduğu bölgedeki kiralık arsa emsalleri baz alındığında gerçek değeri yansıtmadığı için **“Gelir Yaklaşımı”** taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Yerköy Yapı Tur 0543 421 29 62	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yüzüncü Yıl Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı	2 kat izinli	Satılmış (1 ay önce)	450	150.000	333	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cephelidir.
2	Karagöz Emlak 0506 114 70 20	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Buruncuk Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı	2 kat izinli	Satılmış (1 yıl önce)	400	60.000	150	* Benzer konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cephelidir.
3	Yerköy Yapı Tur 0543 421 29 62	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yüzüncü Yıl Mahallesi 588 ada 17 no.lu parselde konumludur.	Konut Alanı	2 kat izinli	Satılık (1 aydır)	507	175.000	345	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * 160.000 TL'den (315 TL/m ²) teklif almıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Karagöz Emlak 0506 114 79 21	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yüzüncü Yıl Mahallesi 368 ada 229 ve 230 parsel no.lu parsellerde konumludur.	Konut Alanı	2 kat izinli	Satılık (1 aydır)	454	180.000	396	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Kadastro yoluna cephelidir. * 150.000 TL'den (330 TL/m ²) teklif almıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- 121 ada, 14 parselin konumlu olduğu Varlık Mahallesi'nin Yerköy İlçe Merkezi'ne yaklaşık 20,00 km uzaklıkta olması, bölgede herhangi bir ticari hareketliliğin bulunmaması, alım-satımların sadece bölge halkı içerisinde gerçekleşmesi ve yatırım olarak tercih edilmeyen bir bölgede yer alması, parselin bir cephesinden tren yolu hattının geçmesi de dikkate alınarak alınan görüşler doğrultusunda 200-225 TL/m² aralığında olacağı bilgisi edinilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	333	150	345	396
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	40%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-25%	5%	-25%	-25%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-8%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		238	200	208	232

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
121 ada, 14 parsel	1.499,22	225	337.000
TOPLAM DEĞERİ			337.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul “Arsa” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmazın herhangi bir terki bulunmamakta olup arsa olarak yasal süreci tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında yer alan ihtiyati tedbir ve özelleştirme kararının taşınmazın değerine doğrudan etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ihtiyati tedbir ve özelleştirme kanununa ilişkin şerh ve beyan kayıtları bulunduğu görülmüş olup değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmaz devredilemez niteliktedir.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	337.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Arsa” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki arsaların genellikle mülk sahipleri tarafından

kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup “Gelir Yaklaşımı” taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	337.000.-TL	Üçyüzotuzyedibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	363.960.-TL	Üçyüzaltmışüçbindokuzyüzaltmış.-TL

Değerlemeye yardım eden;
Merve KALEM

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:59



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	121/14
Tasınmaz Kimlik No:	51545197	AT Yüzölçümü(m2):	1499.22
İl/İlçe:	YOZGAT/YERKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yerköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	VARLIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyü	Blk/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/458	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 sayılı Özelleştirme uygulamaları hakkında kanun hükümlerine tabidir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8289254) MALİYE VE HAZİNE BAKANLIĞI ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI VKN:1460037187	Yerköy - 27-02-2019 15:57 - 1204	-

Serh	İhtiyati Tedbir: YERKÖY ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 22/01/2018 tarih 2018/124 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılan ile (Açıklama: -) (Şablon: İhtiyati Tedbir)		Yerköy - 22-01-2018 15:33 - 403	-
------	---	--	---------------------------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
343882250	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1499.22	1499.22	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 25-05-2016 2452	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3Sy2sy3jMyK kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vişana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272620 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Arsa

Yamaçlı / Yozgat

2022REVB167 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi,

Osman Kavuncu Caddesi 7.Km Kocasinan / Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Yamaçlı'da konumlu olan "**Arsa**"nın pazar değerine yönelik **2022REVB167** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 17.299,78 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	605.000.-TL	Altıyüzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	653.400.-TL	Altıyüzelliüçbindörtüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.005.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	--	--

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	33
Ekler	36

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Yamaçlı-Yeni Mahallesi Köyiçi Mevki 180 Ada 12 Parsel Boğazlıyan / Yozgat		
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yamaçlı-Yeni Mahallesi, Köyiçi Mevki, 180 ada 12 parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	17.299,78 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Resmi Kurum Alanı, Park ve Yol	E: 0,50	Yençok: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Arsa		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM DEĞERİ	35 TL/m²		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı		
RAPOR TARİHİ	27.05.2022		
DEĞER TARİHİ	30.04.2022		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	605.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	653.400.-TL		

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB167 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yamaçlı-Yeni Mahallesi, Köyiçi Mevki, 180 ada, 12 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yamaçlı-Yeni Mahallesi, Köyiçi Mevki, 180 ada, 12 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir. Ayrıca taşınmazın mevcut durum değeri bilgi amaçlı olarak takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile “Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından “Regulated by RICS” statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi’ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, Ankara Yolu 7. km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

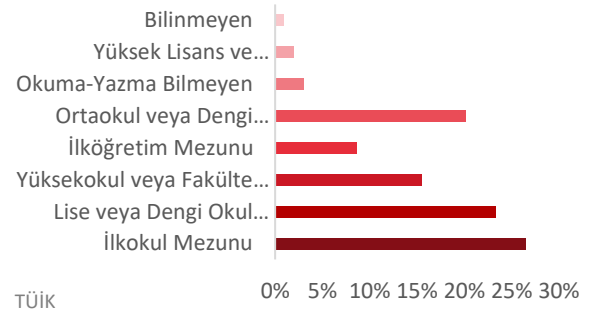
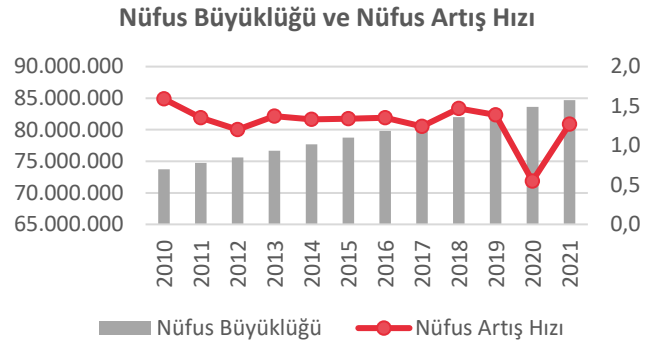
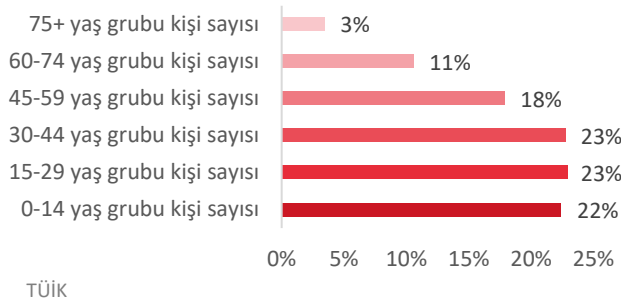
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

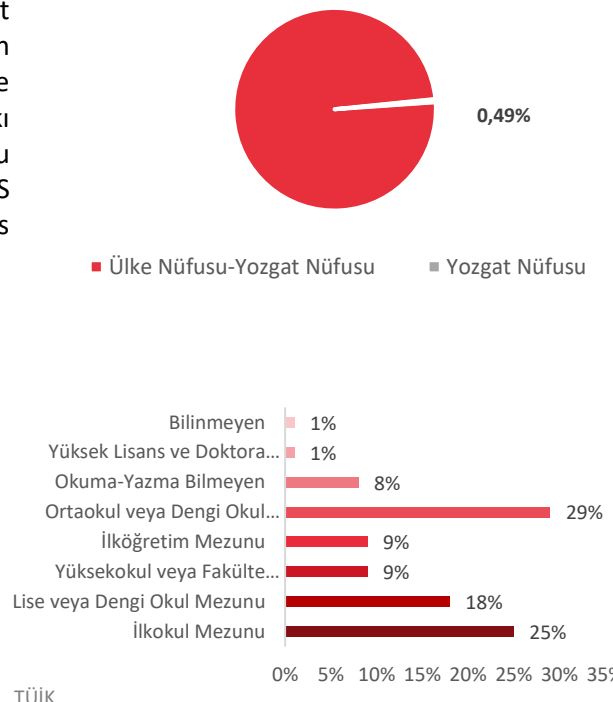
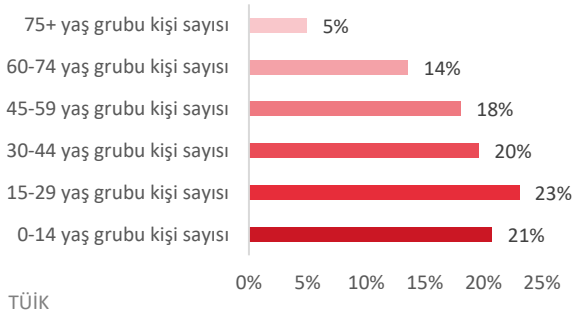
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



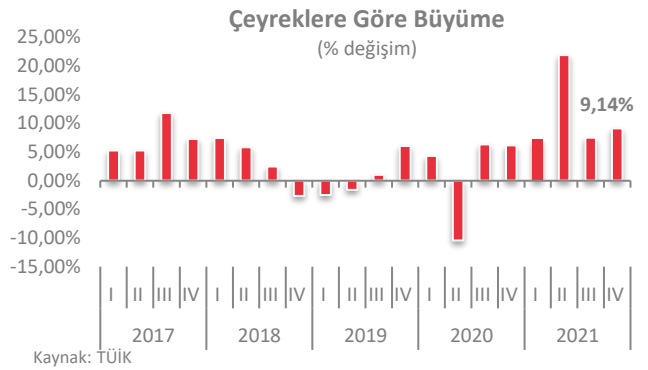
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

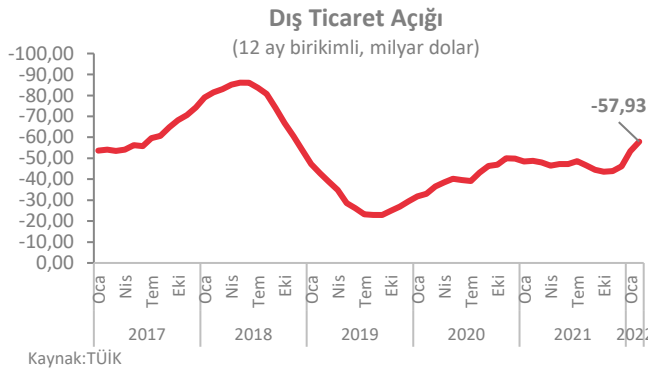


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat
İlçesi	Boğazlıyan
Mahallesi	Yamaçlı-Yeni
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Köyiçi
Ada No	180
Parsel No	12
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Kantar Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	17.299,78 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.56 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.56 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaza ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle 2 katlı E: 0,20-0,30 konut imarlı arsalar bulunmaktadır.

Yamaçlı Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Yenipazar Uygulama İmar Planı

Plan Onay tarihi: 2012 (İlgili belediyeden gün ve ay bazında öğrenilememiştir.)

Lejandi: Resmi Kurum Alanı (Pancar Bölge Şefliği), Yol ve Park

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,50,
- Çekme mesafeleri: 15 m'lik yollardan 15,00 m, arka cepheden 5,00 m'dir.

* İlgili belediyeden alınan bilgilere göre konu taşınmazın yaklaşık olarak 3.000 m² alanı yola ve parka bedelsiz terki bulunmaktadır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı Yamaçlı Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü yetkilisinden öğrenilmiştir.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Yamaçlı Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmaz “Kantar Binası ve Arsası” vasıflıdır. Konu taşınmazın cins tashihi yapılmış olup üzerinde yer alan lojman binası, 2 adet kantar binası ve WC binasına ilişkin ilgili belediyede herhangi bir belgeye ulaşılammıştır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir. Ayrıca konu taşınmaz brüt parsel niteliğinde olup parka ve yola terkleri bulunmaktadır. İlgili birimden alınan bilgiye göre imar hukukunun 18. Maddesi gereğince uygulama yapılacak olup bu süreç henüz başlamamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkul İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

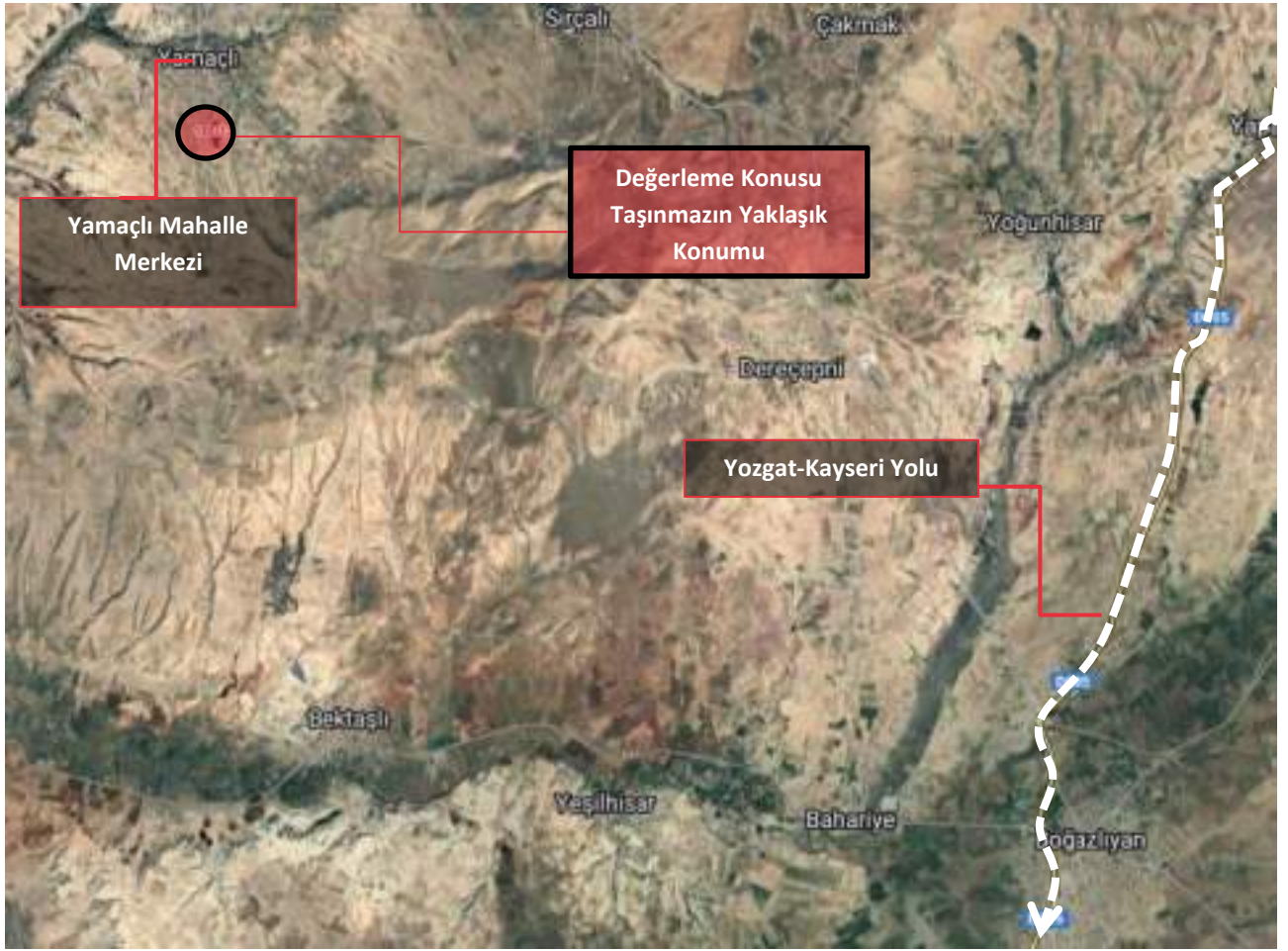
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yamaçlı-Yeni Mahallesi Köyiçi Mevki 180 Ada 12 Parsel Boğazlıyan / Yozgat

Değerleme konusu taşınmaz Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yamaçlı-Yeni Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Boğazlıyan ilçesi Yozgat ili'nin 90 km güneyinde yer almakta olup ilçe Kayseri il merkezine daha yakın konumda yer almaktadır. İlçe doğudan Çandır, kuzeyinden Sarıkaya ve Yozgat, batıdan Yenifakılı, Kozaklı (Nevşehir) güneyinden ise, Kayseri Felahiye ilçesi bulunmaktadır. Bir ova üzerine kurulan ilçe Kayseri-Yozgat Yolu üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yamaçlı-Yeni Mahallesi ise Boğazlıyan ilçesinin yaklaşık 20 km güneydoğusunda yer almaktadır. Konu taşınmaz mahallenin merkezinde konut alanlarının bulun

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yamaçlı tarım kredi kooperatifleri, Yamaçlı belediyesi, tarım alanları ve konut alanları bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Yamaçlı mahalle merkezi	1 km
Boğazlıyan ilçe merkezi	20 km
Yozgat il merkezi	60 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yamaçlı-Yeni Mahallesi, Ömerli Civarı Mevki, 110 ada 30 parsel no.lu gayrimenkulde konumlandır.

Konu taşınmaz 17.299,78 m² yüz ölçümüne sahip olup “Kargir Kantar Binası ve Arsası” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde mevcut durumda lojman binası, 2 adet kantar binası ve WC binası bulunmaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak çokgendir. Konu taşınmazın batısında yer alan tali yola yaklaşık 300 m, doğusunda yer alan tali yola 420 m cephesi bulunmaktadır.

Lojman binası: Yapı mevcut durumuna göre zemin ve 1. normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Yapı yaklaşık olarak 360 m² kapalı alanlıdır. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda yapının içerisine girilmemiştir.

2 adet kantar binası: Yapılar mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup yaklaşık olarak toplamda 200 m² kapalı alanlıdır. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda yapıların içerisine girilmemiştir.

WC binası: Yapı mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 15 m² kapalı alanlıdır. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda yapının içerisine girilmemiştir.

BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Mevcut Alan (m ²)
180 ada 12 parsel	Lojman binası	Zemin Kat	180,00
		1. normal kat	180,00
		TOPLAM	360,00
	2 adet kantar binası	Zemin Kat	200,00
		TOPLAM	200,00
	WC binası	Zemin Kat	15,00
		TOPLAM	15,00
	TOPLAM ALAN		575,00



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat (2 adet kantar binası ve WC binası) Zemin ve 1 normal kat (Lojman binası)
Bina Toplam İnşaat Alanı	575 m ² (Mevcut duruma göre)
Yaşı	-
Dış Cephe	Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	-
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın mevcut durumda üzerinde yer alan yapıların içerisine girilememiş olup taşınmazların iç mekan özellikleri belirlenememiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz “Kargir Kantar Binası ve Arsası” vasfında olup üzerinde ruhsat gerektiren lojman binası, 2 adet kantar binası ve WC binası bulunmaktadır. Konu yapılar kadastro paftasına işlidir. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde lojman binası, 2 adet kantar binası ve WC binası bulunmakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmaz Yamaçlı Mahallesi yerleşim alanı içinde kalmaktadır.
- Konu taşınmaz tam hisseli mülkiyete sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmaz görünürlüğü, taşıt yoğunluğu vb özelliklerin çok az düzeyde olan bir bölgede yer almaktadır.
- Taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.
- Konu taşınmaz brüt parsel olup yaklaşık 3.000 m² yola ve parka terki bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- -

✕ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede alıcı kitlesi; merkeze uzaklık vb. sebeplerden ötürü kısıtlıdır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazların kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkulün tarlasına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Yamaçlı Belediyesi 0354 663 45 99	Değerleme konusu taşınmaz Yamaçlı-Yeni Mahallesi'nde taşınmaza 100 m mesafede konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (1 ay önce)	2.000	200.000	100	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * Yola cephelidir. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.
2	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaz Yamaçlı-Yeni Mahallesi'nde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (1 ay önce)	1.000	100.000	100	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * Yola cephelidir. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.
3	Sahibinden 0546 484 38 66	Değerleme konusu taşınmaz Yamaçlı-Yeni Mahallesi'nde 181 ada 78 no.lu parselde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılık (2 haftadır)	4.600	600.000	130	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * Yola cephelidir. * İmar durumu açısından daha avantajlıdır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.
4	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaz Yamaçlı-Yeni Mahallesi'nde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (1 hafta önce)	600	120.000	200	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir. * Merkezi noktada konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri, muhtarlar ve bölge halkı ile yapılan görüşmelerde bölgede resmi kurum alanı imarlı arsaların bulunmadığı, genellikle tarla ve konut imarlı arsaların yer aldığı öğrenilmiştir. Yapılan araştırmalarda konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsaların belediye tarafından ve bölge halkının kendi arasında alım satım işleminin gerçekleştirdiği öğrenilmiştir. Bölgede konut imarlı arsalar talep olduğu taşınmazın konut imarlı arsalarla oranla %35-40 oranında daha düşük fiyata satılabileceği bilgisi alınmıştır. Alınan görüşler doğrultusunda konu taşınmazın brüt parsel olması, yüz ölçümü, hisse durumu, yola cephesi gibi etkenleri göz önüne alınarak metrekaresine birim değerinin 30-35 TL/m² olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	100	100	130	200
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	-10%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	15%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	-30%	-30%	-30%	-30%
	Yüz Ölçümü	-20%	-25%	-15%	-25%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	-18%	-18%	-18%	-18%
Düzeltilmiş Değer		37	32	40	35

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
180 ada 12 parsel	17.299,78	35	605.000
TOPLAM DEĞERİ			605.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değerinin yanı sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
180 ada 12 parsel	17.299,78	35	605.000
TOPLAM DEĞERİ			605.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
180 ada 12 parsel	Lojman binası	360,00	3.750	25%	1.012.500
	2 adet kantar binası	200,00	2.500	25%	375.000
	WC binası	15,00	1.000	25%	11.250
TOPLAM DEĞERİ					1.398.750

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	605.000 TL
Bina Değeri	1.398.750 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	2.003.750 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	2.005.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki söz konusu yapılara yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Resmi Kurum Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu parsel için ise %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz “Kantar Binası ve Arsası” vasıflıdır. Konu taşınmazın cins tashihi yapılmış olup üzerinde yer alan lojman binası, 2 adet kantar binası ve WC binasına ilişkin ilgili belediyede herhangi bir belgeye ulaşılamamıştır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir. Ayrıca konu taşınmaz brüt parsel niteliğinde olup parka ve yola terkleri bulunmaktadır. İlgili birimden alınan bilgiye göre imar hukukunun 18. Maddesi gereğince uygulama yapılacak olup bu süreç henüz başlamamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Kantar Binası ve Arsası” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde depo, satış mağazası ve ofis-lojman inşa edilmiştir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında konu taşınmaz için pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	605.00

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Arsa” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki tarlaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	30.04.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	605.000.-TL	Altıyüzbeşbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	653.400.-TL	Altıyüzelliüçbindörtü.-TL	

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 2.005.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022 11:56



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	180/12
Tasınmaz Kimlik No:	83487919	AT Yüzölçümü(m2):	17299.78
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAMAÇLI/YENİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	41/4067	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Karşı Karşı Binası Ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
258022042	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	17299.78	17299.78	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilerinin Tesvili 09-01-2014 50	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

1 / 2

Ek 3: İmar durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Büşra GÜNEŞ		
Doğum Yeri, Tarihi	Şanlıurfa, 30.08.1995		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018		
İş Tecrübesi	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Spk Lisansı: 920973		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

BÜŞRA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

5 Adet Arsa

Boğazlıyan / Yozgat

2022REVB168 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Boğazlıyan'da konumlu olan **"5 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2022REVB168** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 23.235,19 m² yüz ölçümüne sahip arsalardır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	17.100.000.-TL	Onyedimilyonyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.468.000.-TL	Onsekizmilyondört yüzaltmışsekizbin.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 25.165.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	21
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	47
Ekler	50

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir.
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Çarşı Mahallesi Kışla Caddesi Mevki 23 ada 1 parsel; Kangallık Mevki 62 ada 369, 370, 372 ve 374 parseller Boğazlıyan / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Çarşı Mahallesi, Kışla Caddesi Mevki, 23 ada 1 parsel; Kangallık Mevki 62 ada 369, 370, 372 ve 374 no.lu parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	3.572,22 m ² (23 ada 1 parsel) 100,04 m ² (62 ada 369 parsel) 30,74 m ² (62 ada 370 parsel) 6.859,69 m ² (62 ada 372 parsel) 12.672,50 m ² (62 ada 374 parsel)
İMAR DURUMU	23 ada 1 parsel Lejant: Konut Alanı E: 2,00 Yençok: 24,50 m 62 ada 369 ve 370 no.lu parseller Lejant: Trafo Alanı
	62 ada 372 parsel Lejant: Akaryakıt Tesis Alanı E: 0,30 Yençok: 7,50 m
	62 ada 374 parsel Lejant: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı E: 0,60 Yençok: 7,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut alanı (23 ada 1 parsel) Trafo Alanı (62 ada 369 ve 370 no.lu parseller) Akaryakıt Tesis Alanı (62 ada 372 parsel) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (62 ada 374 no.lu parsel)
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERLERİ	1.100 TL/m ² (23 ada 1 parsel) 400-450 TL/m ² (62 ada 369 ve 370 parsel) 850 TL/m ² (62 ada 372 parsel) 575 TL/m ² (62 ada 374 parsel)

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	30.04.2022
DEĞER TARİHİ	27.05.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	17.100.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	18.468.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB168 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Çarşı Mahallesi, Kışla Caddesi Mevki, 23 ada 1 parsel; Kangallık Mevki 62 ada 369, 370, 372 ve 374 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No:411042) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Çarşı Mahallesi, Kışla Caddesi Mevki, 23 ada 1 parsel; Kangallık Mevki 62 ada 369, 370, 372 ve 374 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda parseller üzerinde bulunan yapıların içerisine girilmemiştir. Ayrıca taşınmazların mevcut durum değeri bilgi amaçlı olarak takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

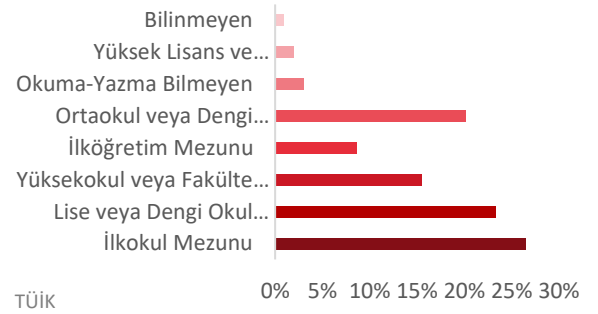
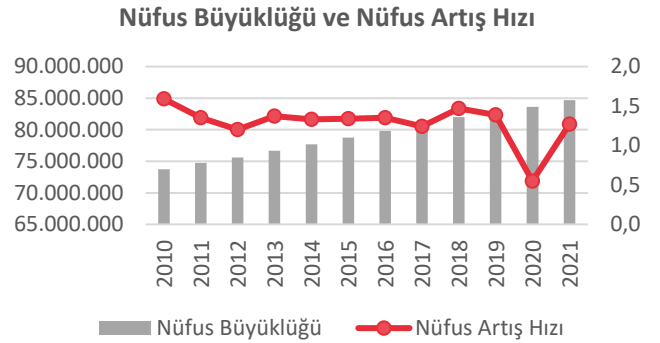
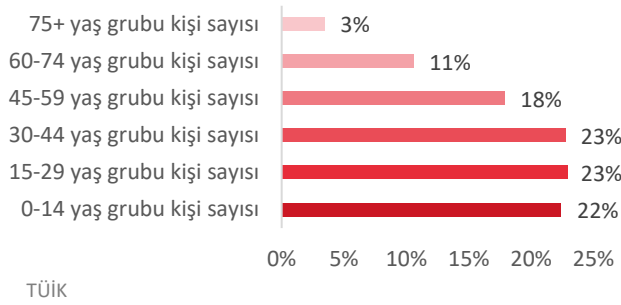
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

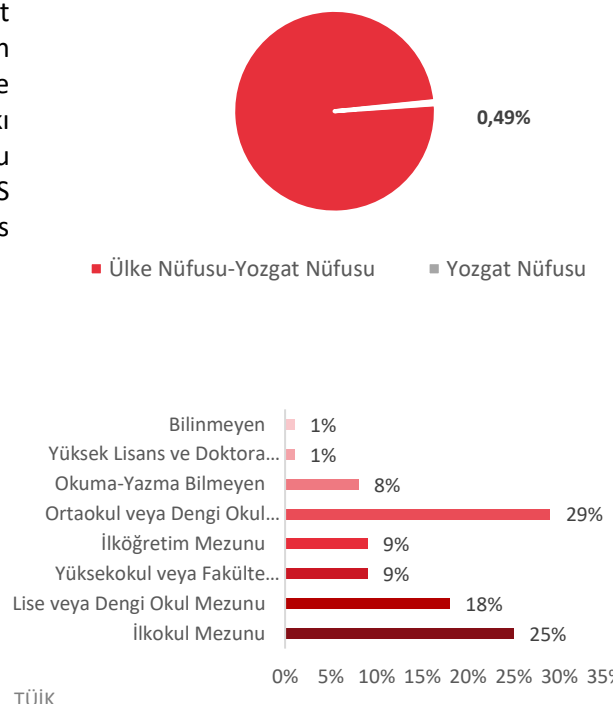
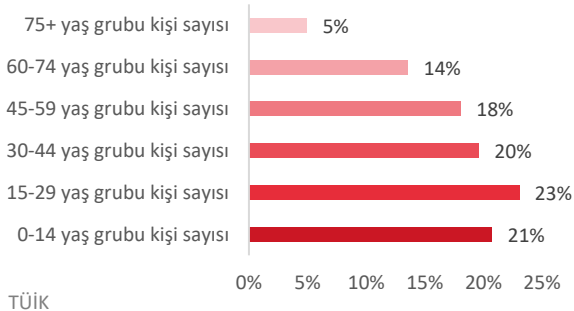
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



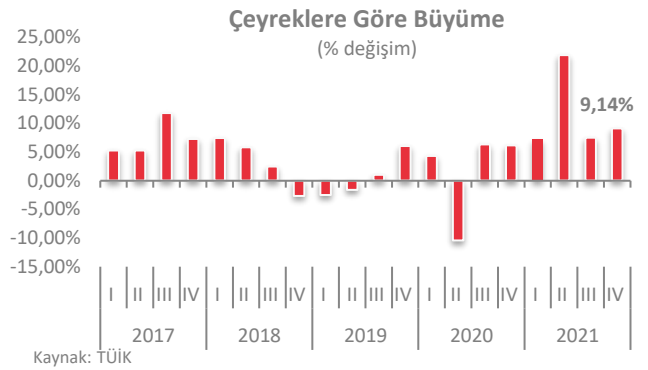
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

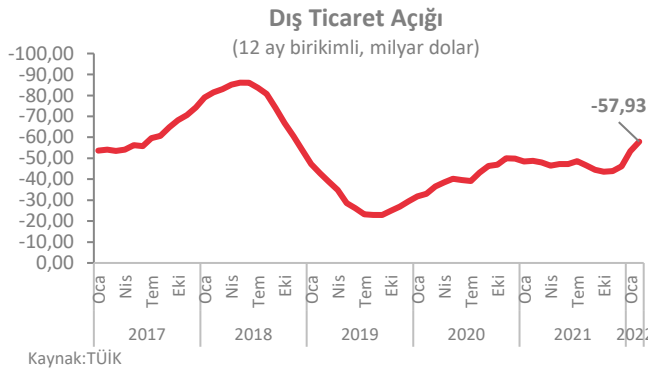


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Çarşı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Kışla Caddesi	Kangallık	Kangallık
Ada No	23	62	62
Parsel No	11	369	370
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Havuzlu Bahçeli Kargir Pancar	Trafo Yeri	Trafo Yeri
Ana Gayrimenkullerin Yüz ölçümü	3.572,22 m ²	100,04 m ²	30,74 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

İli	Yozgat		
İlçesi	Boğazlıyan		
Mahallesi	Çarşı		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Kangallık		
Ada No	62		
Parsel No	372	374	
Ana Gayrimenkullerin Niteliği	Tek katlı bina ve arsası	Arsa	
Ana Gayrimenkullerin Yüz ölçümü	6.859,69 m ²	12.672,50 m ²	
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam		

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.54 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlardan 23 ada 1 parsel ve 62 ada 374 no.lu parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta olup diğer parseller üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

62 ada 369 parsel;

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre belirtme. (Malik/Lehtar: Karayolları Genel Müdürlüğü) (14.10.2016 tarih ve 4573 yevmiye no)*

Şerhler Hanesinde;

- TEK lehine şerh 5942 sayılı 31/B (Malik/Lehtar: Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. (- tarih ve - yevmiye no)**

62 ada 370 parsel;

Şerhler Hanesinde;

- TEK lehine şerh 5942 sayılı 31/B (Malik/Lehtar: Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. (- tarih ve - yevmiye no)**

62 ada 372 parsel;

Şerhler Hanesinde;

- TEK lehine 31/B şerhi (Şablon: 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 31/b maddesine göre şerh (irtifak) (Malik/Lehtar: Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. (- tarih ve - yevmiye no)**

*** 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Madde 7):** Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüz ölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10'uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

**** (Madde 31/B) -** Kamulaştırma kararının tebliğinden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temlik yasaktır.

NOT: Kayseri 6. Bölge Karayolları Genel Müdürlüğünden 12.05.2022 tarihinde alınan bilgiye göre konu taşınmazlardan 62 ada 369 no.lu parsel üzerinde yer alan kamulaştırma işlemi tamamlanmıştır. İlgili şerhin kaldırabilmesi için mal sahibinin dilekçe vermesi gerekmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 23 ada 1 parsel ve 62 ada 374 no.lu parselin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamakta olup taşınmazlardan 62 ada 369, 370 ve 372 no.lu parsellerin takyidat kayıtlarında 31/B maddesi şerhi konulduğu için başkasına satışı veya devri yasaktır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle ayırık nizamlı konut alanları ve okul alanları, park ve kültürel tesis alanları bulunmaktadır.

Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 04.02.2012

23 ada 1 parsel;

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 2,00
- Yençok: 24,50’dir.
- Çekme mesafeleri; Yollardan 10’ar m ve komşu parsellerden 5’er m’dir.



62 ada 372 parsel;

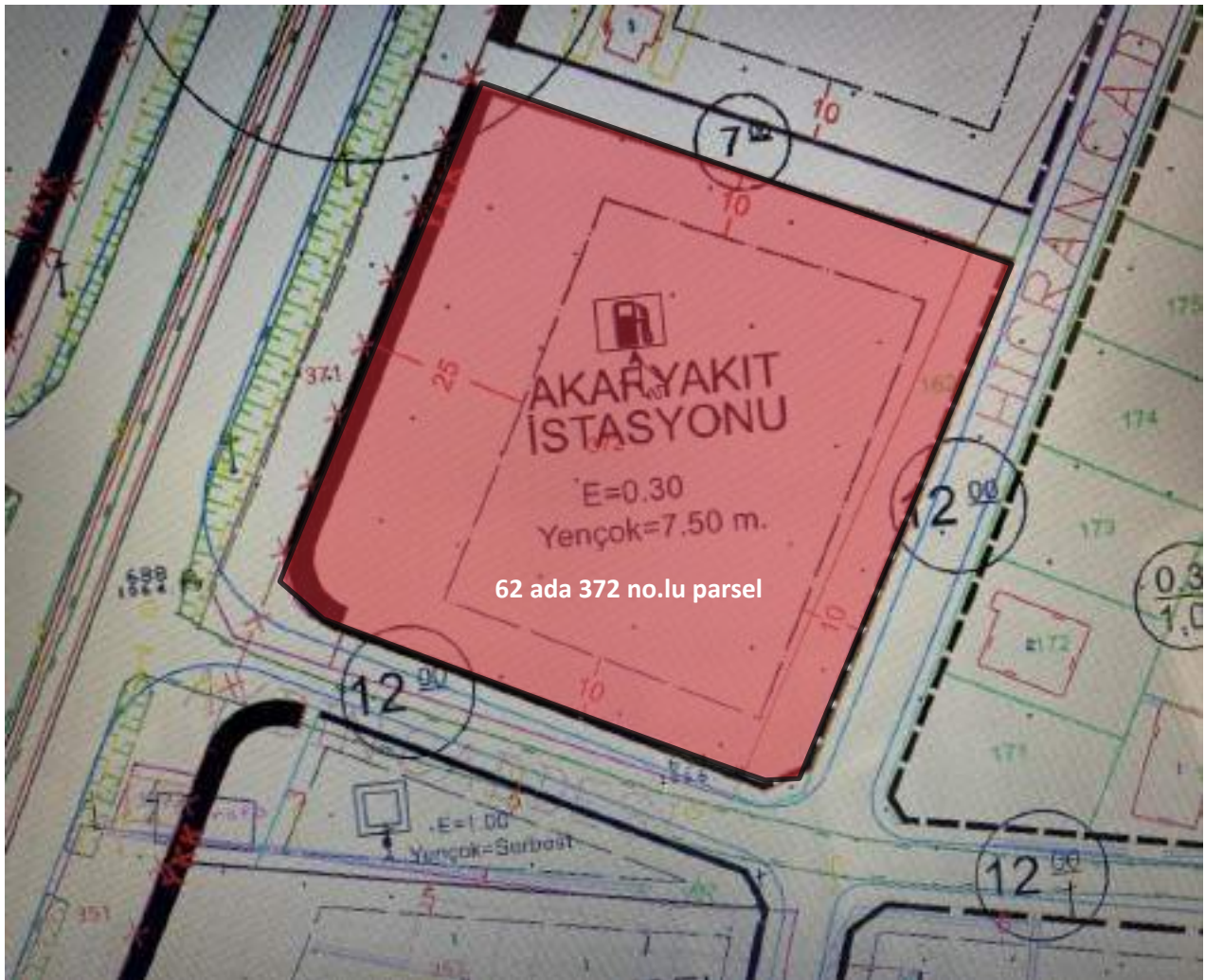
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 04.02.2012

Lejandı: Akaryakıt İstasyonu Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,30,
- Yençok: 7,50 m,
- Çekme mesafeleri; Ön cepheden 25 m ve diğer cephelerden 10 m’dir.



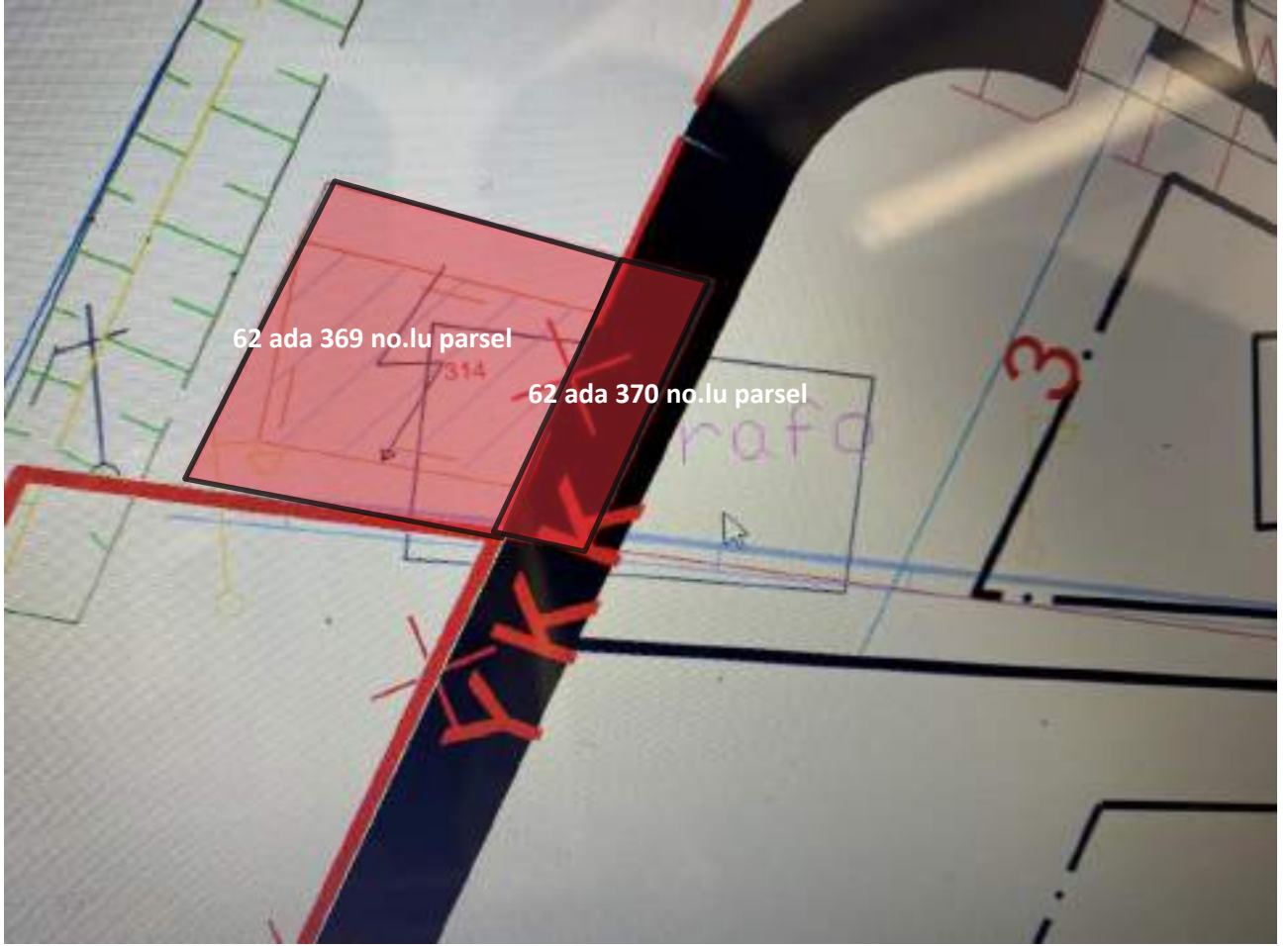
62 ada 369 ve 370 parseller;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 04.02.2012

Lejandi: Trafo Alanı

Yapılaşma koşulları; -



62 ada, 374 parsel;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 04.02.2012

Lejandı: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,60,
- Yencok: 7,50 m,
- Çekme mesafeleri; Ön cepheden 25 m ve diğer cephelerden 10 m’dir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

İlgili Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Boğazlıyan Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parselin üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 23 ada 1 no.lu parsel “Havuzlu Bahçeli Kargir Pancar” vasfında olup taşınmaz üzerinde trafo binası, idari bina, lojman binaları ve depolar; konu taşınmazlardan 62 ada 369 ve 370 no.lu parseller “Trafo yeri” vasfında olup taşınmaz üzerlerinde trafo binası; 62 ada 372 no.lu parsel “Tek katlı bina ve arsa” vasfında olup üzerinde müstemilat binası; 62 ada 374 no.lu parsel “Arsa” vasfında olup üzerinde 2 adet depo binası bulunmaktadır. Bu yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup ruhsat alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Çarşı Mahallesi Kışla Caddesi Mevki 23 ada 1 parsel; Kangallık Mevki 62 ada 369 370 372 ve 374 parseller Boğazlıyan / Yozgat

Değerleme konusu taşınmazlar Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Çarşı Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Boğazlıyan ilçesi Yozgat ili'nin 90 km güneyinde yer almakta olup ilçe Kayseri il merkezine daha yakın konumda yer almaktadır. İlçe doğudan Çandır, kuzeyinden Sarıkaya ve Yozgat, batıdan Yenifakılı, Kozaklı (Nevşehir) güneyinden ise, Kayseri Felahiye ilçesi bulunmaktadır. Bir ova üzerine kurulan ilçe Kayseri-Yozgat Yolu üzerinde kalmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu Çarşı Mahallesi Boğazlıyan ilçesinin merkez mahallerinden biri olup bölgede konut alanları, konut+ticaret alanları bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parsel ilçenin tam merkezinde konumlanırken diğer parseller bölge için önemli bir yol olan Atatürk Bulvarı (Yozgat-Kayseri Yolu) üzerinde konumlandır.

Konu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parselin yakın çevresinde konut alanları, ticari alanlar, Boğazlıyan Belediyesi ve Boğazlıyan Adliyesi; diğer parsellerin çevresinde trafo merkezi, depolama alanları ve konut alanları bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Yozgat-Kayseri Yolu	500 m
Yozgat İl merkezi	80 km

*** Konu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parsel dikkate alınmıştır.**



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Çarşı Mahallesi, Kışla Caddesi Mevki, 23 ada 1 parsel; Kangallık Mevki 62 ada 369 370 372 ve 374 parsellerde konumludur.

23 ada 1 parsel;

Söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut durumda 2 adet lojman binası, 2 adet depo, idari bina ve trafo binası bulunmaktadır. Söz konusu yapılar kadastro paftasına işli olup herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmazların içerisine girilmemiştir. Konu parselin Rasim Öztürk Caddesi'ne yaklaşık 95 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu parsel geometrik olarak dörtgen, topoğrafik olarak düzdür.

Lojman Binası-1: Konu taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 240 m² kapalı alana sahip olup zemin ve 1 normal katlı olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

Lojman Binası-2: Konu taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 360 m² kapalı alana sahip olup zemin ve 1 normal katlı olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

Depo-1: Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 330 m² kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

Depo-2: Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 550 m² kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

İdari Bina: Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 180 m² kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

Trafo: Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 80 m² kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

Parsel üzerinde yer alan 625 m² saha betonu ve 150 m² alanlı beton duvar mevcut durumda harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye dahil edilmiştir.



62 ada 369 ve 370 no.lu parsel;

Söz konusu taşınmazlar üzerinde 55 m² kapalı alanlı zemin kattan oluşan trafo binası bulunmaktadır. Söz konusu yapı kadastro paftasına işli olup herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmazın içerisine girilmemiştir. Konu parsellerden 62 ada 369 no.lu parsel Atatürk Bulvarı'na yaklaşık 10 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu parseller geometrik olarak dörtgen, topoğrafik olarak düzdür.



62 ada 372 parsel;

Söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut durumda 1 adet müştemilat binası bulunmaktadır. Söz konusu yapının herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmazın içerisine girilmemiştir. Konu parselin Aydın Caddesi'ne yaklaşık 75 m, Akbayram Sokak'a 90 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu parsel geometrik olarak dörtgen, topoğrafik olarak düzdür.

Müştemilat binası: Konu taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 35 m² kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapının içerisine girilmemiştir.

Parsel üzerinde yer alan 700 m² saha betonu ve 50 m² alanlı beton duvar mevcut durumda harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye dahil edilmiştir.



62 ada 374 parsel;

Söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut durumda 2 adet depolama binası bulunmaktadır. Söz konusu yapıların herhangi bir yasal evrakı bulunmamaktadır. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmazın içerisine girilmemiştir. Konu parselin Atatürk Bulvarı'na yaklaşık 140 m, Akbayram Sokak'a 140 m cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu parsel geometrik olarak dörtgen, topoğrafik olarak hafif eğimlidir.

2 adet depo binası: Konu taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapılar mevcut duruma göre 600 ve 900 m² kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmazlara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Söz konusu yapıların içerisine girilmemiştir.



BİNA ALANLARI

Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Mevcut Alan (m²)
23 ada 1 parsel	Lojman Binası 1	Zemin Kat	120,00
		1. Kat	120,00
		TOPLAM	240,00
	Lojman Binası 2	Zemin Kat	180,00
		1. Kat	180,00
		TOPLAM	360,00
	Depo 1	Zemin Kat	330,00
		TOPLAM	330,00
		Depo 2	Zemin Kat	550,00
	TOPLAM		550,00
	İdari bina		Zemin Kat	180,00
		TOPLAM	180,00
		Trafo	Zemin Kat	80,00
	TOPLAM		80,00
	TOPLAM ALAN		1.740,00
62 ada 369 parsel	Trafo	Zemin Kat	55,00
		TOPLAM	55,00
62 ada 372 parsel	Müştemilat binası	Zemin Kat	35,00
		TOPLAM	35,00
62 ada 374 parsel	Depo binası 1	Zemin Kat	600,00
		TOPLAM	600,00
	Depo binası 2	Zemin Kat	900,00
		TOPLAM	900,00
	TOPLAM ALAN		1.500,00
GENEL TOPLAM ALAN			3.330,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 katlı (Zemin kat) (Depolar, idari bina, müştemilat ve trafo binası) (Mevcut durum) 2 katlı (Zemin kat) (Lojman binaları) (Mevcut durum)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.740 m ² (Lojman binaları, depolar, idari bina ve trafo) (Mevcut durum) (23 ada 1 parsel) 55 m ² (Trafo Binası) (Mevcut durum) (62 ada 369 parsel) 35 m ² (Müştemilat Binası) (Mevcut durum) (62 ada 372 parsel) 55 m ² (Depo Binası 1 ve 2) (Mevcut durum) (62 ada 374 parsel)
Yaşı	-
Dış Cephe	Boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Soba
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların mevcut durumda üzerinde yer alan yapıların içerisine girilememiş olup taşınmazların iç mekan özellikleri belirlenememiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerden 23 ada 1 no.lu parsel “Havuzlu Bahçeli Kargir Pancar” vasfında olup taşınmaz üzerinde trafo binası, idari bina, lojman binaları ve depolar; konu taşınmazlardan 62 ada 369 ve 370 no.lu parseller “Trafo yeri” vasfında olup taşınmaz üzerlerinde trafo binası; 62 ada 372 no.lu parsel “Tek katlı bina ve arsa” vasfında olup üzerinde müştemilat binası; 62 ada 374 no.lu parsel “Arsa” vasfında olup üzerinde 2 adet depo binası bulunmaktadır. Konu yapılar kadastro paftasına işli olup yasal belgeleri bulunmamaktadır. Taşınmazlar için ruhsat alınması gerekmektedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde bulunan yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parsel Boğazlıyan ilçe merkezinde konumludur.
- Konu taşınmazlardan 62 ada, 369, 370, 371, 372, 373 ve 374 no'lu parseller Atatürk Bulvarı üzerinde konumludur.
- Konu taşınmazlara kolaylıkla erişim sağlanabilmektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 62 ada 369, 370 ve 372 no'lu parseller üzerinde 31/B şerhi bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- -

✖ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda 23 ada 1 no.lu parselin imar durumu ile uyumlu olarak üzerinde konut fonksiyonu, geliştirilerek **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Konu taşınmazlardan 62 ada 369, 370 ve 372 no.lu parsellerin kiralamaya konu olmaması ve 62 ada 374 no.lu parselin konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı olup bölgede ofis sektörünün bulunmaması sebebiyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Bölge Halkı -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	700	300.000	429	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Daha dezavantajlı imar durumuna sahiptir.
2	Boğazlıyan Belediyesi	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Çarşı Mahallesi sınırları içerisinde 704 ada 1 no.lu parselde konumludur.	Konut	E: 1,80 (6 Kat İzinli)	Satılmış (2021 Mart ayı)	993	496.500	500	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Daha dezavantajlı imar durumuna sahiptir.
3	Sahibinden 0532 715 27 52	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Çarşı Mahallesi 256 ada 185 parselde konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	548,34	480.000	875	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Cadde cephelidir. * Daha dezavantajlı imar durumuna sahiptir. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
4	Özgür Emlak 0850 399 19 24	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Çarşı Mahallesi 730 ada 1 no.lu parselde konumludur.	Konut	E: 1,60	Satılık (1 aydır)	6.337	5.500.000	867	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Daha dezavantajlı imar durumuna sahiptir. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Özgür Emlak 0850 399 19 24	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Çarşı Mahallesi 731 ada 1 no.lu parselde konumludur.	Konut	E: 1,60	Satılık (1 aydır)	4.386	4.500.000	1.026	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Daha dezavantajlı imar durumuna sahiptir. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı oranı yüksektir.

* Konu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parsel dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalarda taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parselin şehir merkezinde konumlu olduğu ve emsal hakkı, konumu, yüz ölçümü gibi özellikleri düşünüldüğünde değerinin oldukça artabileceği öğrenilmiştir. Konu taşınmazlardan 62 ada 369, 370, 372 ve 374 no.lu parsellerin ise şehrin dış çeperinde konumlu olması ayrıca Atatürk Bulvarı'na cepheli olmasının değerine olumlu etki sağlayabileceği öğrenilmiştir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede akaryakıt, konut dışı kentsel çalışma alanı ve trafo alanı imarlı arsaların bulunmadığı tespit edilmiş bölgede konut imarlı arsaların emsal tespit yapılmıştır. Bu görüşler sonucunda parsellerin yüz ölçümü, konumu, hisse durumu ve imar durumu gibi özellikleri dikkate alındığında konu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parselin 1.000-1.100 TL/m², 62 ada 369 ve 370 no.lu parsellerin 400-450 TL /m², 62 ada 372 no.lu parselin 800-850 TL m² ve 62 ada 374 no.lu parsellerin ise 525-575 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Aksa İnşaat 0536 688 11 10	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Mahallesi Lalezar sitesinde konumludur.	Konut	Satılık (1 aydır)	190	775.000	4.218	* Daha dezavantajlı konumdadır. * 3,5+1 dairedir. * 1. katta konumludur. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Sahibinden 0542 625 50 09	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Mahallesi Aydın Caddesi'nde konumludur.	Konut	Satılık (2 haftadır)	175	888.000	5.074	* 3+1 dairedir. * 7. katta konumludur. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden 0533 712 69 24	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Çarşı Mahallesi Hürriyet Caddesi'nde konumludur.	Konut	Satılık (1 aydır)	170	825.000	4.853	* Daha dezavantajlı konumdadır. * 3+1 dairedir. * 2. katta konumludur. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Yarol Emlak 0544 214 14 16	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Mahallesi Çağlayan Sokak'ta konumludur.	Konut	Satılık (1 haftadır)	180	800.000	4.444	* Daha dezavantajlı konumdadır. * 3+1 dairedir. * 1. katta konumludur. * Yeni binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede konumlu olacak konutlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgedeki konut satışlarında bulunduğu binanın durumu ve yaşı, kullanım alanı, konumu gibi etkenler etkilidir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu cadde veya sokağın durumu, kapalı alanı, konumu ve cephesi vb. özellikleri dikkate alındığında yeni konut yapılması durumunda değerleme tarihi itibarıyla konut m² birim fiyatlarının 4.500-5.000 TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi / Arsa



Emsal Krokisi / Konut



Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	429	500	875	868	1.026
	Pazarlık Payı	0%	0%	-15%	-10%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	20%	-10%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	40%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	20%	15%	20%	20%
	Yapılaşma Hakkı	90%	11%	90%	25%	25%
	Yüz Ölçümü	-10%	-7%	-12%	10%	5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.201	1.042	1.292	1.211	1.231

Konut;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	4.218	5.074	4.853	4.444
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	15%	10%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	5%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		4.366	5.252	5.023	4.600

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
23 ada 1 parsel	3.572,22	1.100	3.930.000
62 ada 369 parsel	100,04	400	40.000
62 ada 370 parsel	30,74	450	15.000
62 ada 372 parsel	6.859,69	850	5.830.000
62 ada 374 parsel	12.672,50	575	7.285.000
TOPLAM DEĞERİ			17.100.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değerinin yanı sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERLERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
23 ada 1 parsel	3.572,22	1.100	3.930.000
62 ada 369 parsel	100,04	400	40.000
62 ada 370 parsel	30,74	450	15.000
62 ada 372 parsel	6.859,69	850	5.830.000
62 ada 374 parsel	12.672,50	575	7.285.000
TOPLAM DEĞERİ			17.100.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
23 ada 1 parsel	Lojman binası 1	240,00	3.750	25%	675.000
	Lojman binası 2	360,00	3.750	25%	1.012.500
	Depo 1	330,00	3.000	25%	742.500
	Depo 2	550,00	3.000	25%	1.237.500
	İdari bina	180,00	3.750	25%	506.250
	Trafo	80,00	1.000	25%	60.000
	TOPLAM DEĞER				4.233.750
62 ada 369 ve 370 no.lu parseller	Trafo	55,00	1.000	25%	41.250
	TOPLAM DEĞER				41.250
62 ada 372 parsel	Müştemilat binası	35,00	2.500	25%	65.625
	TOPLAM DEĞER				65.625
62 ada 374 parsel	Depo binası 1	600,00	3.000	25%	1.350.000
	Depo binası 2	900,00	3.000	25%	2.025.000
	TOPLAM DEĞER				3.375.000
TOPLAM DEĞERİ					7.715.625

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada/Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Toplam Değeri (TL)
23 ada 1 parsel	Saha betonu	625,00	250	156.250
	Beton duvar	150,00	350	52.500
	TOPLAM DEĞER			156.250
62 ada 372 parsel	Saha betonu	700,00	250	175.000
	Beton duvar	50,00	350	17.500
	TOPLAM DEĞER			192.500
TOPLAM DEĞERİ			348.750	

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	17.100.000 TL
Bina Değeri	7.715.625 TL
Harici müteferrik işler	156.250 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	24.971.875 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	25.165.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki söz konusu yapılara yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz için satış emsal araştırması verileri ile gelir indirgeme yaklaşım yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parsel üzerinde konut projeksiyonu geliştirilmiştir. Aşağıda yer alan varsayımların herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,

- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %16,39

Risk primi: %3,61

İndirgeme oranı: %20,00 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

-10.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılattan arsa sahibi %10 pay alacak şekilde olabileceği düşünülmektedir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

- Söz konusu proje alanında 9.287,77 m² kapalı alanlı konut alanı inşa edileceği öngörülmüştür.
- Sektörel piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dâhil edilmemiştir.
- İnşaatin 2023 yılında tamamlanacağı, inşaatın başlamasıyla satışların başlayacağı öngörülmüştür.
- Konut alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 5.000 TL/m² olarak öngörülmüştür.
- 2 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %16,39 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %20,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Yapı maliyetinin %5'i altyapı maliyeti, %1,5'u çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri ve bu maliyetler de dahil olmak üzere toplam inşaat maliyetinin %5'i proje genel giderleri olarak alınmıştır.
- Pazarlama gideri toplam gelirlerin %1'i olarak alınmıştır.
- Artış oranları için TCMB tarafından yayımlanan Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınmış olup oranlar aşağıda yer almaktadır.

Artış Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	28,50%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	17,75%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	14,75%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	12,00%

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa sahibine, gelirler üzerinden %10'luk bir pay verileceği öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	23 ada 1 parsel
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	3.572,22
TAKS	
Emsal / KAKS	2,00
Toplam Taban Alanı (m ²)	0,00
Emsale Dahil Alanı (m ²)	7.144,44
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	9.287,77
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	9.287,77
Konut Alanı (m ²)	9.287,77

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	9.287,77	3.250	30.185.259
Ortak Alan	160,00	1.000	160.000
Otopark Alanı	700,00	1.000	700.000
Toplam	10.147,77		31.045.259

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
31.045.259,00	5%	1.552.263	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
31.045.259,00	1,5%	465.679	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	31.045.259,00
Altyapı Maliyeti	1.552.262,95
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	465.678,89
Toplam (TL)	33.063.200,84

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
33.063.200,84	5%	1.653.160	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	31.045.259
Altyapı Maliyeti	1.552.263
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	465.679
Proje Genel Giderleri	1.653.160
Toplam (TL)	34.716.361

Maliyetin Yıllara Dağılımı	
----------------------------	--

Yıllar	27/05/2022	27/05/2023
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	15.943.777

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	5.000,00

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	27.05.2022	27.05.2023	27.05.2024
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	9.287,77	9.287,77	9.287,77
Satış Oranı (%)	0,00%	40,00%	60,00%
Satılan Alan (m ²)	-	3.715,11	5.572,66
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		5.000,00	6.425,00
Toplam Konut Gelirleri	0	18.575.544	35.804.361
Proje Toplam Gelirleri	0	18.575.544	35.804.361
İnşaat Maliyeti	0	34.716.361	0
Pazarlama Gideri	0	185.755	358.044
Net Nakit Akışları	0	-16.326.572	35.446.317

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	16,39%	16,39%	16,39%
Risk Primi	3,11%	3,61%	4,11%
İndirgeme Oranı	19,50%	20,00%	20,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	11.147.401	10.997.729	10.850.153
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	11.150.000	11.000.000	10.850.000

Arsa Sahibi	10%
Müteahhit	90%

Arsa Değeri (TL)	3.990.000
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	1.117
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	1.115

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde proje geliştirilen 23 ada 1 parselin boş arsa değeri 3.930.000 TL, projenin bugünkü değeri ise 11.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 23 ada 1 parsel için “Konut Alanı”, 62 ada 369 ve 370 no.lu parseller için “Trafo Alanı”, 62 ada 372 parsel için “Akaryakıt Tesis Alanı”, 62 ada 374 parsel için “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 23 ada 1 no.lu parsel “Havuzlu Bahçeli Kargir Pancar” vasfında olup taşınmaz üzerinde trafo binası, idari bina, lojman binaları ve depolar; konu taşınmazlardan 62 ada 369 ve 370 no.lu parseller “Trafo yeri” vasfında olup taşınmaz üzerlerinde trafo binası; 62 ada 372 no.lu parsel “Tek katlı bina ve arsa” vasfında olup üzerinde müstemilat binası; 62 ada 374 no.lu parsel “Arsa” vasfında olup üzerinde 2 adet depo binası bulunmaktadır. Bu yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup ruhsat alınması gerekmektedir.

8.4 Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 23 ada 1 parsel ve 62 ada 374 no.lu parselin devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamakta olup taşınmazlardan 62 ada 369, 370 ve 372 no.lu parsellerin takyidat kayıtlarında 31/B maddesi şerhi konulduğu için başkasına satışı veya devri yasaktır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 23 ada 1 no.lu parselin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamakta olup taşınmazlardan 62 ada 369, 370 ve 372 no.lu parsellerin takyidat kayıtlarında 31/B maddesi şerhi konulduğu için başkasına satışı veya devri yasaktır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 23 ada 1 no.lu parsel “Havuzlu Bahçeli Kargir Pancar” vasfında olup alımından itibaren üzerinde trafo binası, idari bina, lojman binaları ve depolar; taşınmazlardan 62 ada 369 ve 370 no.lu parseller “Trafo yeri” vasfında olup alımından itibaren üzerlerinde trafo binası; 62 ada 372 no.lu parsel “Tek katlı bina ve arsa” vasfında olup alımından itibaren üzerinde müstemilat binası; 62 ada 374 no.lu parsel “Arsa” vasfında olup alımından itibaren üzerinde 2 adet depo binası inşa edilmiştir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	17.100.000
Gelir Yaklaşımı (23 ada 1 parsel)	3.990.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda 23 ada 1 no.lu parselin imar durumu ile uyumlu olarak üzerinde konut fonksiyonu, geliştirilerek “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazlardan 62 ada 369, 370 ve 372 no.lu parsellerin kiralamaya konu olmaması ve 62 ada 374 no.lu parselin konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı olup bölgede ofis sektörünün bulunmaması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Taşınmazların üzerinde bulunan yapılara ilişkin herhangi bir yasal belge bulunmaması sebebiyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu parseller üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	17.100.000.-TL	Onyedimilyonyüzbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.468.000.-TL	Onsekizmilyondörtüüzaltmışsekizbin.-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazların mevcut durum değeri 25.165.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumları
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:54



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	23/1
Taşınmaz Kimlik No:	40384710	AT Yüzölçümü(m2):	3572.22
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KIŞLA CADDESİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/444	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	HAVUZLU BAHÇELİ KARGIR PANCAR

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	E Birliği No	Hisse Payı Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
109548593	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3572.22	3572.22	Tesis Kadastro 10-07-1972 0	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TTq8hBU9Hqb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:54



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	62/369
Taşınmaz Kimlik No:	95375546	AT Yüzölçümü(m2):	100.04
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KANGALLIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	67/6644	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Trafo Yeri

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150079772	Boğazlıyan - 14-10-2016 16:23 - 4573	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
372852790	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	100.04	100.04	İfraz İşlemi (TSM) 17-02-2017 735	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEK LEHİNE ŞERH 5942 SAYILI 31/B	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN			

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oKr7PiotD0IZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR. BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:54

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	62/370
Taşınmaz Kimlik No:	95375547	AT Yüzölçümü(m2):	30.74
İl/ilçe:	YOĞGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KANGALLIK	Blok/Kat/Giriş/BBNNo:	
Cilt/Sayfa No:	67/6645	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Trafo Yeri

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
372852791	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	30.74	30.74	İfraz İşlemi (TSM) 17-02-2017 735	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Tekin-
-------	----------	---------------	--------------	--------------------	--------

1 / 2

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEK LEHİNE ŞERH 5942 SAYILI 31/B	KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ VKN			

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) uSMCC6ag_Tc kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:54

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	62/372
Tasınmaz Kimlik No:	95377138	AT Yüzölçümü(m2):	6859.69
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KANGALLIK	Blok/Kat/Ging/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	67/6647	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tek Katlı Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TEK LEHİNE 31/B ŞERHİ(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b Maddesine göre şerh (İRTİFAK).)		Boğazlıyan - 20-10-1992 00:00 - 1119	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
372883617	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	6859.69	6859.69	İfraz İşlemi (TSM) 17-02-2017 741	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **p7cY9YiOqpN** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:54

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	62/374
Taşınmaz Kimlik No:	95266136	A1 Yüzölçümü(m2):	12672.50
İl/İlçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇARŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KANGALLIK	Blok/Kat/Çiğir/BBNö:	
Çilt/Sayfa No:	67/6643	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
371721247	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	12672.50	12672.50	İfraz İşlemi (TSM) 08-02-2017 552	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **zvJnN18uuyw** kodunu Online İşlemler

1 / 2

Ek 3: İmar Durumları





Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Büşra GÜNEŞ		
Doğum Yeri, Tarihi	Şanlıurfa, 30.08.1995		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018		
İş Tecrübesi	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Spk Lisansı: 920973		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği' uyarınca

BÜŞRA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutamaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Çelik Silo ve Depolar

Kemaliye / Yozgat

2022REVB169 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi,

Osman Kavuncu Caddesi 7. Km Kocasinan / Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Kemaliye’de konumlu olan “**Çelik Silo ve Depolar**”ın pazar değerine yönelik **2022REVB164** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 51.478,11 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 8.791 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	83.845.000.-TL	Seksenüçmilyonsekiyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	98.937.100.-TL	Doksansekizmilyondokuzyüzotuzyedibinyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
---	--	---

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	35
Ekler	38

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Kemaliye Mahallesi Sarıkaya Yolu Caddesi No: 1 Boğazlıyan / Yozgat	
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Kemaliye Mahallesi, Bozyer Mevki, 142 ada 198 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	51.478,11 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Konut dışı kentsel çalışma alanı	E: 0,50 Yençok: 28,50
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut dışı kentsel çalışma alanı	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bina sayısı: 9	Yapım yılı: 2019
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1, 2	Yol kotu altı kat sayısı: -
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark	Asansör Kapasitesi: Mevcut değil
MEVCUT FONKSİYONLAR	Çelik silolar, kantar binası, idari bina, malzeme deposu, çiftçi binası, yangın suyu pompa binası, kamyon kaldırma binası, makine kulesi ve bekçi binası	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	8.791 m² (Yasal ve mevcut alan)
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERİ	425 TL/m²	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	27.05.2022	
DEĞER TARİHİ	30.04.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	82.925.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	97.851.500.-TL	

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB169 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Kemaliye Mahallesi, Bozyer Mevki, 142 ada, 198 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Kemaliye Mahallesi, Bozyer Mevki, 142 ada, 198 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Caddesi, Ankara Yolu 7. km, Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

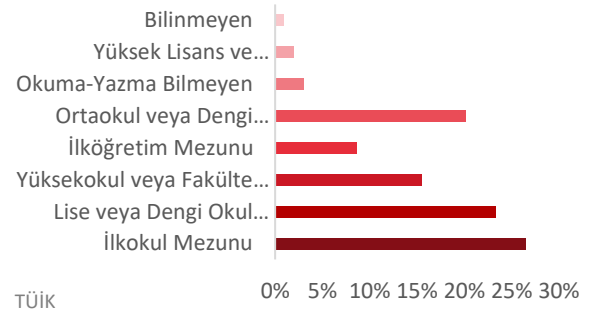
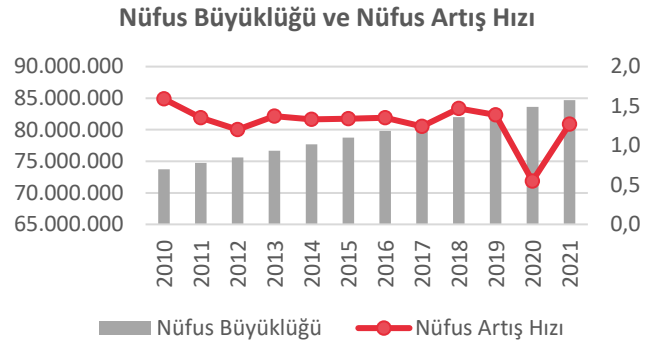
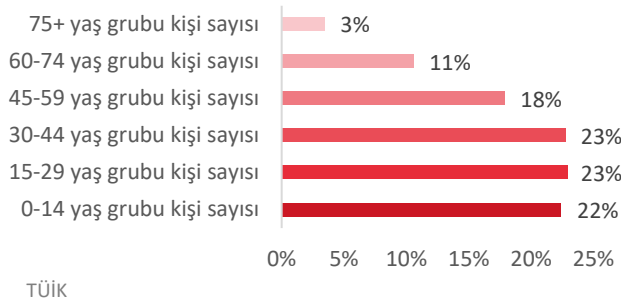
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

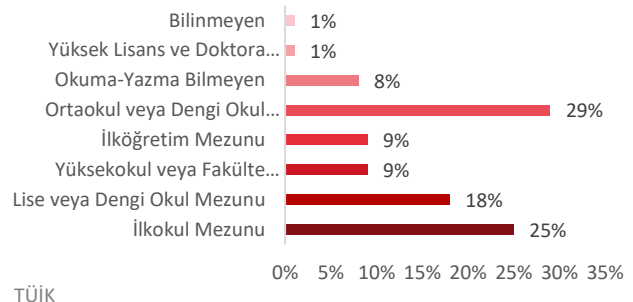
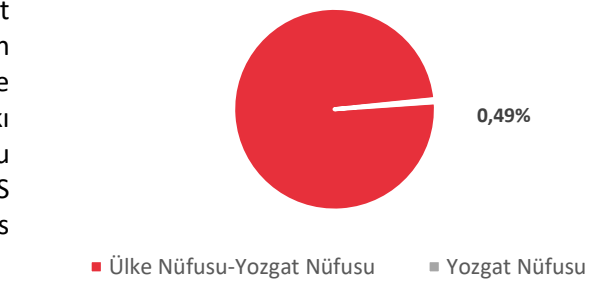
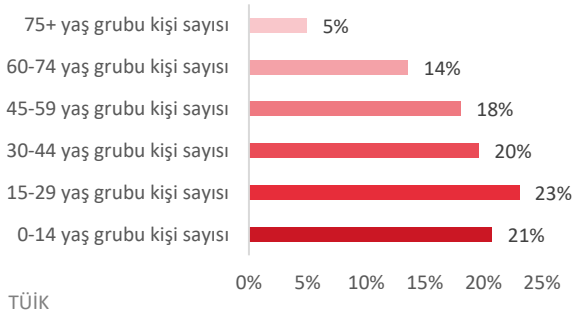
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



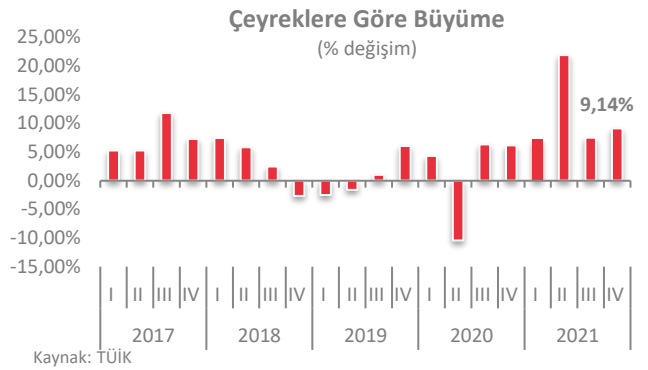
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

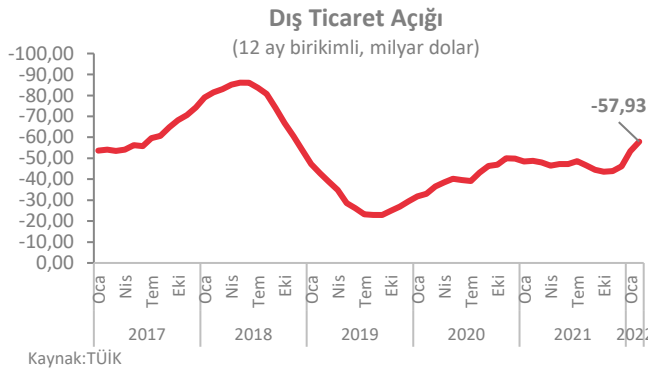


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat
İlçesi	Boğazlıyan
Mahallesi	Kemaliye
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Bozyer
Ada No	142
Parsel No	198
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Çelik Silo ve Çelik Betonarme 1 Katlı Çiftçi Evi, Çelik 1 Katlı Bekçi Binası, Çelik 1 Katlı İdari Bina, Çelik 1 Katlı Kantar Binası, Çelik 1 Katlı Kamyon Kaldırma Binası, Çelik 1 Katlı Kontrol Binası, Çelik 1 Katlı Malzeme Deposu, Çelik 1 Katlı Yağmur Suyu Pompa Binası, Çelik 1 Katlı Makine Kulesi ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	51.478,11 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.55 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, 20.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (09.06.2016 tarih ve 2640 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında ipotek kaydı bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.55 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaza ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ağırlıklı tarım alanları, meralar bulunmakta olup ayrıca depo alanları yer almaktadır.

Boğazlıyan Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Boğazlıyan Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 04.02.2012

Lejandi: Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,50,
- Yençok: 28,50 m,
- Çekme mesafeleri: 50 m'lik yoldan 25,00 m, yan cepheden 10,00 m'dir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı Boğazlıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilisinden öğrenilmiştir.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Boğazlıyan Belediyesi'nde 10.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	-	Yeni Yapı	Çelik silo kontrol binası
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	24	Yeni Yapı	Kantar binası
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	-	Yeni Yapı	Isıtma soğutma tesisi
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	353,06	Yeni Yapı	İdari bina
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	194,26	Yeni Yapı	Malzeme deposu
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	116,62	Yeni Yapı	Çiftçi binası
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	30	Yeni Yapı	Yangın suyu pompa binası
Onaylı Mimari Proje	12.10.2015	-	22	Yeni Yapı	Bekçi binası
Yapı Ruhsatı	13.10.2015	2015/45	8.791	Yeni Yapı	Silolar ve tüm yapılar
Yapı Kullanma İzni	04.01.2019	2019/01	8.791	Yeni Yapı	Silolar ve tüm yapılar*

* Değerleme konusu taşınmazın 7.145,74 m² alanı çelik silo için alınmıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Bahçelievler Mahallesi Atatürk Bulvarı Okur Apt sitesi No: 12G Sorgun/Yozgat adresinde faaliyet gösteren Erginer Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ait 12.10.2015 tarihli "Mimari Projeler" ve 13.10.2015 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz "Çelik silo ve çelik betonarme 1 katlı çiftçi evi, çelik 1 katlı bekçi binası, çelik 1 katlı idari bina, çelik 1 katlı kantar binası, çelik 1 katlı kamyon kaldırma binası, çelik 1 katlı kontrol binası, çelik 1 katlı malzeme deposu, çelik 1 katlı yağmur suyu pompa binası, çelik 1 katlı makine kulesi ve arsası" vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkul İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kemaliye Mahallesi Sarıkaya Yolu Caddesi No: 1 Boğazlıyan / Yozgat

Değerleme konusu taşınmaz Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Yenipazar-Karşıyaka Mahallesi'nde konumludur. Boğazlıyan ilçesi Yozgat ili'nin 90 km güneyinde yer almakta olup ilçe Kayseri il merkezine daha yakın konumda yer almaktadır. İlçe doğudan Çandır, kuzeyinden Sarıkaya ve Yozgat, batıdan Yenifakılı, Kozaklı (Nevşehir) güneyinden ise, Kayseri Felahiye ilçesi bulunmaktadır. Bir ova üzerine kurulan ilçe Kayseri-Yozgat Yolu üzerinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kemaliye Mahallesi ise Boğazlıyan ilçe merkezinin yaklaşık 2 km kuzeyinde yer almaktadır. Konu taşınmaz Yozgat-Boğazlıyan Yolu ve Kayseri-Yozgat Yolu'nun kesişiminde konumludur. Bölgede bulunan sanayi ve ticari faaliyetler incelendiğinde genel olarak ticari faaliyetlerin Boğazlıyan ilçe merkezinde görüldüğü gözlemlenmiştir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgenin yakın çevresinde Boğazlıyan Hayvan Pazarı, Artisan Metal Sanayi A.Ş., Halıcılar Tarım ve petrol istasyonları yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Boğazlıyan İlçe Merkezi	2 km
Yozgat İl Merkezi	75 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Yozgat ili, Boğazlıyan ilçesi, Kemaliye Mahallesi, Bozyer Mevki, 142 ada 198 parsel no.lu gayrimenkulde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaz 51.478,11 m² yüz ölçümüne sahip olup “Çelik Silo ve Çelik Betonarme 1 Katlı Çiftçi Evi, Çelik 1 Katlı Bekçi Binası, Çelik 1 Katlı İdari Bina, Çelik 1 Katlı Kantar Binası, Çelik 1 Katlı Kamyon Kaldırma Binası, Çelik 1 Katlı Kontrol Binası, Çelik 1 Katlı Malzeme Deposu, Çelik 1 Katlı Yağmur Suyu Pompa Binası, Çelik 1 Katlı Makine Kulesi ve Arsası” vasıflıdır. Taşınmazın üzerinde çelik silolar, kantar binası, idari bina, malzeme deposu, çiftçi binası, yangın suyu pompa binası, kamyon kaldırma binası, makine kulesi ve bekçi binası bulunmaktadır. Konu taşınmaz topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak amorfittir. Taşınmazın Yozgat-Boğazlıyan Yolu’na yaklaşık olarak 300 m, Kayseri-Yozgat Yolu’na yaklaşık olarak 165 m cephesi bulunmaktadır.

İdari bina: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin ve 1. normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Yapı 353,06 m² kapalı alanlıdır. Yapının zemin katında giyinme odaları, duş alanları, sistem odası, kantar odası, muhasebe odaları ve yönetici odaları; 1. normal katında ise laboratuvar alanları, toplantı odaları ve bekleme odaları bulunmaktadır.

Malzeme deposu: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 194,26 m² kapalı alanlıdır.

Makine kulesi: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre 437,46 m² kapalı alanlıdır. Kulenin yüksekliği yaklaşık olarak 22,21 m’dir.

Kamyon kaldırma binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 397,86 m² kapalı alanlıdır.

Kantar binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 24 m² kapalı alanlıdır.

Çiftçi evi: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 116,62 m² kapalı alanlıdır. Zemin katında dinlenme salonu, mutfak bölümü ve WC alanları yer almaktadır.

Kontrol binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 70 m² kapalı alanlıdır.

Yangın suyu pompa binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 30 m² kapalı alanlıdır.

Bekçi binası: Yapı yasal ve mevcut durumuna göre zemin kattan oluşmakta olup 22 m² kapalı alanlıdır.

Parsel üzerinde yer alan 11.500 m² alanlı saha betonu, 700 m² beton duvar, 550 m² demir çit ve harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye tabi tutulmuştur.

BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Alan (m²)
142 ada 198 parsel	İdari bina	Zemin Kat	176,53
		1. normal kat	176,53
		TOPLAM		353,06
	Malzeme deposu	Zemin Kat	194,26
		TOPLAM		194,26
	Kamyon kaldırma binası	Zemin Kat	397,86
		TOPLAM		397,86
	Makine kulesi	Zemin Kat	437,46
		TOPLAM		437,46
	Kantar binası	Zemin Kat	24,00
		TOPLAM		24,00
	Çiftçi evi	Zemin Kat	116,62
		TOPLAM		116,62
	Kontrol binası	Zemin Kat	70,00
		TOPLAM		70,00
	Yangın suyu pompa binası	Zemin Kat	30,00
		TOPLAM		30,00
	Bekçi binası	Zemin Kat	22,00
		TOPLAM		22,00
	Silo (20 Adet)	-	7.145,74
		TOPLAM		7.145,74
TOPLAM ALAN			8.791,00



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	Zemin kat (Malzeme deposu, kamyon kaldırma binası, makine kulesi, kantar binası, çiftçi evi, kontrol binası, yangın suyu pompa binası ve bekçi binası) Zemin ve 1 normal kat (İdari bina)
Bina Toplam İnşaat Alanı	8.791 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~3
Dış Cephe	Siva üzeri dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Klima
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	İdari bina, malzeme deposu, kamyon kaldırma binası, makine kulesi, kantar binası, çiftçi evi, kontrol binası, yangın suyu pompa binası, bekçi binası (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	8.791 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmaz Yozgat-Boğazlıyan Yolu ve Kayseri-Yozgat Yolu'nun kesişiminde konumludur.
- Taşınmazın Yozgat-Boğazlıyan Yolu'na yaklaşık olarak 300 m, Kayseri-Yozgat Yolu'na yaklaşık olarak 165 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrak bulunmaktadır.
- Konu taşınmaz cins tashihini tamamlamıştır.
- Konu taşınmaz tam hisseli mülkiyetine sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa alım satım süresi oldukça uzun sürmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle tarım alanları bulunmakta olup ticari faaliyette herhangi bir gelişim bulunmamaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza benzer imar durumlu arsalar oldukça az sayıdadır.

✓ FIRSATLAR

- -

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmayı beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, parselin cins tashihli tapuya sahip olması sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Taşınmazın yer aldığı pazarda **“idari bina, malzeme deposu, kamyon kaldırma binası, makine kulesi”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazın kiralamaya konu olmaması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olmaması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle **“Pazar Yaklaşımı”**na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımının arsa değerinde kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkulün arsasına emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Bölge Halkı -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	700	300.000	429	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.
2	Bölge Halkı -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahalle'de konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	225	225.000	463	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Bahçeler Mahallesi 94 ada 335, 336, 337, 338, 339, 340 parsellerde konumludur.	Konut	E: 0,70 (2 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	3.021	900.000	265	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Altıparmak Emlak 0352 666 01 59	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yukarı Mahallesi Yenifakılı Caddesi'nde konumludur.	Konut	E: 1,05 (3 Kat İzinli)	Satılık (1 aydır)	2.247	1.000.000	445	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Boğazlıyan ilçe merkezine yakındır. * Cadde cepheidir. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede mülk sahipleri, muhtarlar ve bölge halkı ile yapılan görüşmelerde bölgede konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı arsaların bulunmadığı genellikle tarla ve konut imarlı arsaların yer aldığı öğrenilmiştir. Yapılan araştırmalarda konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsaların belediye tarafından satışının gerçekleştirildiğini konut imarlı arsalarla talep olduğu bilgisi alınmıştır. Bu görüşler sonucunda konu taşınmazın Yozgat-Boğazlıyan ve Kayseri-Yozgat Yolu'na cepheli olması, yüz ölçümü, hisse durumu gibi etkenleri göz önüne alınarak metrekaresine birim değerinin 400-425 TL/m² olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	429	464	297	445	
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	-5%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%	
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	25%	25%	20%
Yapılaşma Hakkı		-10%	-10%	60%	-10%	
Yüz Ölçümü		-20%	-25%	-15%	-15%	
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%	
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Değer		480	397	454	402	

* Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ticari-konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı arsaların konut imarlı arsalarla oranla yaklaşık iki katı bedelle satışa konu olduğu bilgisi edinilmiştir. Karşılaştırma tablosunda yapılaşma hakları, imar durumu dikkate alınarak kriter belirlenmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmaza ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazın arsası için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
142 ada 198 parsel	51.478,11	425	21.880.000
TOPLAM DEĞERİ			21.880.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün arsa değeri ile birlikte bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet	Düzeltilmiş Birim Maliyet*
1	Yüklenici Firma	Ankara	Depo	2021	3.500 m ²	2.250 TL/m ²	4.175 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Balıkesir	Depo	2021	7.000 m ²	2.000 TL/m ²	3.800 TL/m ²
3	Yüklenici Firma	Tuzla Deri OSB	Fabrika	2021	4.000 m ²	1.850 TL/m ²	3.000 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerleme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
142 ada 198 parsel	51.478,11	425	21.880.000
TOPLAM DEĞERİ			21.880.000

BİNA DEĞERİ					
Ada-Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
142 ada 198 parsel	İdari bina	353,06	3.750	4%	1.271.016
	Malzeme deposu	194,26	3.500	4%	652.714
	Kamyon kaldırma binası	397,86	3.000	4%	1.145.837
	Makine kulesi	437,46	3.500	4%	1.469.866
	Kantar binası	24,00	2.500	4%	57.600
	Çiftçi evi	116,62	3.500	4%	391.843
	Kontrol binası	70,00	2.500	4%	168.000
	Yangın suyu pompa binası	30,00	2.500	4%	72.000
	Bekçi binası	22,00	2.500	4%	52.800
	Silo (20 Adet)	7.145,74	7.800	4%	53.507.301
TOPLAM					58.788.976

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
142 ada 198 parsel	Saha Betonu	11.500,00	250	2.875.000
	Beton Duvar	700,00	350	245.000
	Tel Çit	550,00	100	55.000
TOPLAM DEĞERİ				3.175.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	21.880.000 TL
Bina Değeri	58.788.976 TL
Harici Müteferrik İşler	3.175.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	83.843.976 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	83.845.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu parsel için ise %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ait 12.10.2015 tarihli “Mimari Projeler” ve 13.10.2015 tarihli “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz “Çelik silo ve çelik betonarme 1 katlı çiftçi evi, çelik 1 katlı bekçi binası, çelik 1 katlı idari bina, çelik 1 katlı kantar binası, çelik 1 katlı kamyon kaldırma binası, çelik 1 katlı kontrol binası, çelik 1 katlı malzeme deposu, çelik 1 katlı yağmur suyu pompa binası, çelik 1 katlı makine kulesi ve arsası” vasıflı olup cins tashihi yapılmıştır. Taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin mevcut takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Çelik silo ve çelik betonarme 1 katlı çiftçi evi, çelik 1 katlı bekçi binası, çelik 1 katlı idari bina, çelik 1 katlı kantar binası, çelik 1 katlı kamyon kaldırma binası, çelik 1 katlı kontrol binası, çelik 1 katlı malzeme deposu, çelik 1 katlı yağmur suyu pompa binası, çelik 1 katlı makine kulesi ve arsası” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde idari bina, çelik silolar, malzeme deposu, kamyon kaldırma binası, makine kulesi, kantar binası, çiftçi evi, kontrol binası, yangın suyu pompa binası ve bekçi binası inşa edilmiştir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında konu taşınmaz için maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	83.845.000

Maliyet yaklaşımında değerlemesi yapılan parselin üzerinde konumlu olduğu arsa, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır. Tarla üzerindeki yapılar ise her biri için belirlenen birim maliyet değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Yapılardaki yıpranmalar da dikkate alınarak yapılar için değer takdiri yapılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede parsel üzerindeki yapılara ait benzer nitelikteki gayrimenkullerin kira piyasasının oluşmaması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, arsa ve bina maliyetlerinin daha somut verilere dayanıyor olmasından dolayı maliyet yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	83.845.000.-TL	Seksenüçmilyonsekizyüzkırkbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	98.937.100.-TL	Doksansekizmilyondokuzyüzotuzyedibinyüz.-TL

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:55



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz:	Ada/Parsel:	142/198
Tasınmaz Kimlik No:	95890469	AT Yüzölçümü(m2):	51478,11
İl/ilçe:	YOZGAT/BOĞAZLIYAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Boğazlıyan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEMALİYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BOZYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2B/2766	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Çelik Silo ve Çelik Betonarme 1 Katlı Çiftçi Evi, Çelik 1 Katlı Bekçi Binası, Çelik 1 Katlı İdari Bina, Çelik 1 Katlı Kantar Binası, Çelik 1 Katlı Kamyon Kaldırma Binası, Çelik 1 Katlı Kontrol Binası, Çelik 1 Katlı Malzeme Deposu, Çelik 1 Katlı Yağmur Suyu Pompa Binası, Çelik 1 Katlı Makine Kulesi ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

380019578	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51478,11	51478,11	İfraz İşlemi (TSM) 24-04-2017 1708	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	--	---

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:0790017566	Hayır	20000000.00 TL		1/1		Boğazlıyan - 09-06-2016 16:49 - 2640
İpoteklin Konulduğu Hissin Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Boğazlıyan - KEMALİYE Mah. - (Aktif) - 142 Ada - 198 Parsel	1/1	(SN:7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Boğazlıyan - 09-06-2016 16:49 - 2640		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wny0WfBfgqM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: İmar durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



[illegible]

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Büşra GÜNEŞ		
Doğum Yeri, Tarihi	Şanlıurfa, 30.08.1995		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018		
İş Tecrübesi	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Spk Lisansı: 920973		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

BÜŞRA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutamaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Arsa

Boğazlıyan / Yozgat

2022REVB170 / 27.05.2022

Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş.

Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri

Sayın Seda DOĞANLI,

Talebiniz doğrultusunda Yenifakılı'da konumlu olan "Arsa"nın pazar değerine yönelik **2022REVB170** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz 6.345,34 m² yüz ölçümüne sahip arsadan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	240.000.-TL	İkiyüzkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	259.200.-TL	İkiyüzellidokuzbinikiyüz.-TL

* Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 4.030.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.04.2022 tarih, 1009 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 401772
---	--	--

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	33
Ekler	36

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULLE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Yazlak Mahallesi Yazlak Mevki Turgut Özal Bulvarı 140 ada 33 parsel Yenifakılı / Yozgat
TAPU KAYDI	Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Yazlak Mahallesi, Yazlak Mevki 140 ada 33 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	6.345,34 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Resmi Kurum Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Resmi Kurum Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	38 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	30.04.2022
DEĞER TARİHİ	27.05.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	240.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	259.200.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.05.2022 tarihinde, 2022REVB170 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Yazlak Mahallesi, Yazlak Mevki 140 ada 33 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahalinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.05.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.05.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1009 no.lu ve 22.04.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Yazlak Mahallesi, Yazlak Mevki 140 ada 33 parsel no.lu gayrimenkulün 30.04.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın mevcut durum değeri bilgi amaçlı olarak takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osman Kavuncu Cad. 7. Km Kocasinan/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

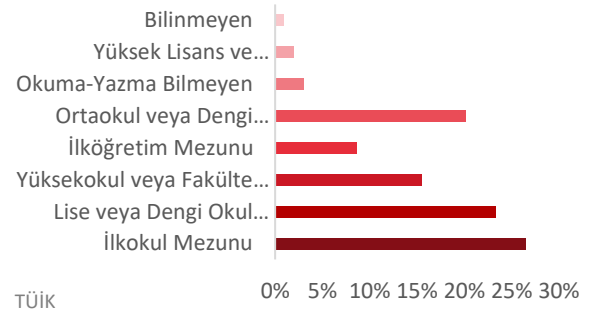
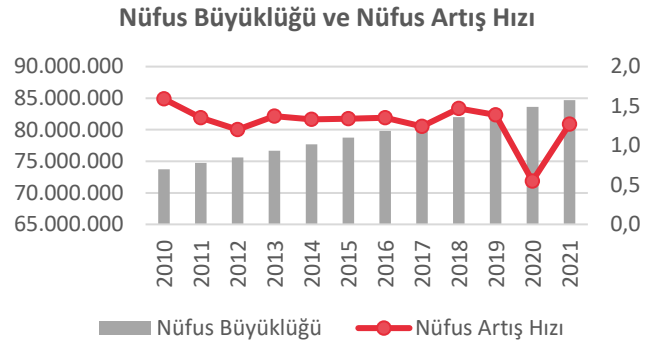
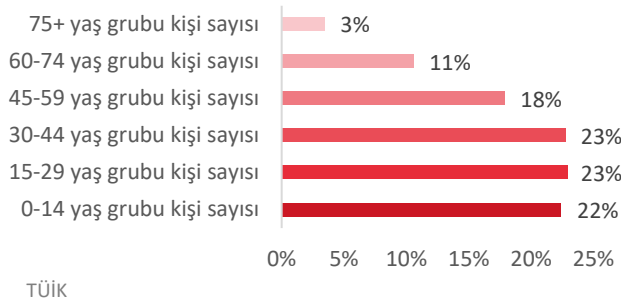
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

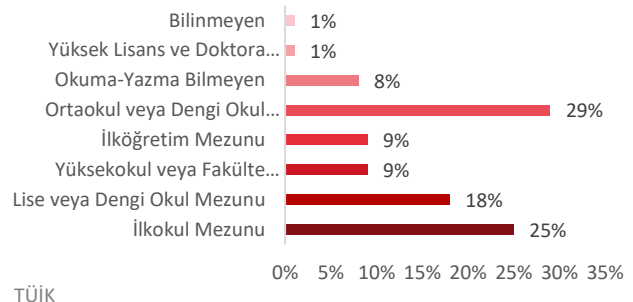
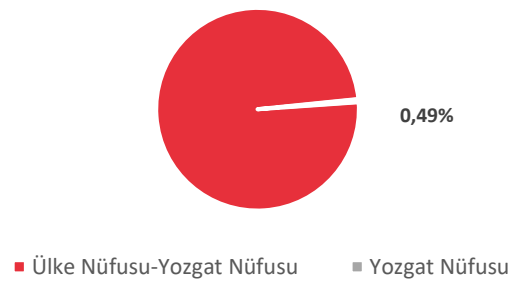
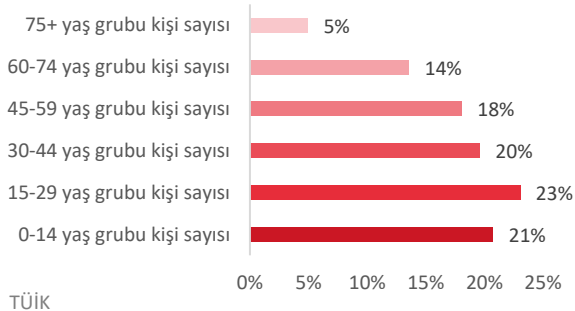
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



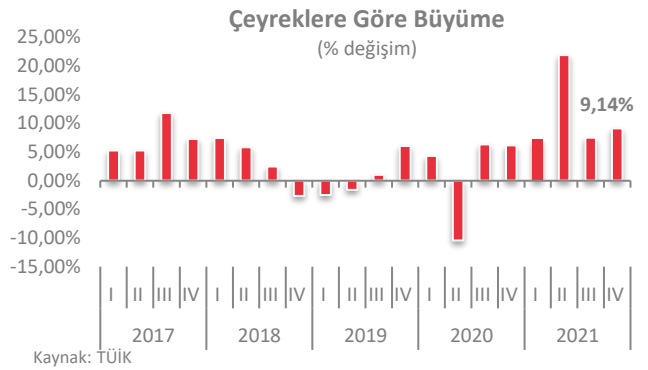
Yozgat

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %0,49’unun ikamet ettiği Yozgat, 418.500 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 47. il olmuştur. Yozgat nüfusu, 2021 yılında yüzde 0,14 oranında düşüş göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,09 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Yozgat ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

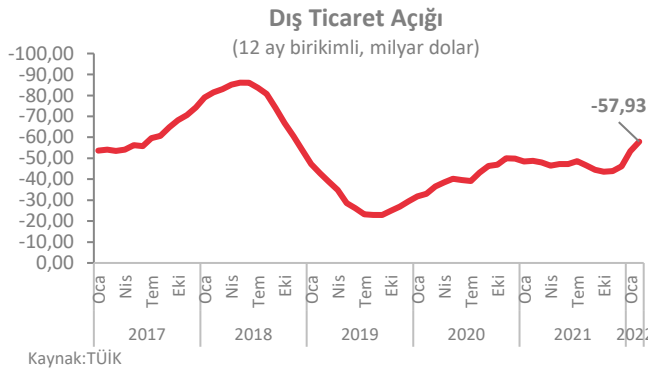


2.2 Ekonomik Veriler¹

2021 yılı dördüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %1,5 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %8,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise hem takvim etkisinden arındırılmış hem de arındırılmamış verilerde %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselmiştir.



Mart ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %5,5 artarken yıllık enflasyon şubat ayındaki %54,4'ten serinin yeni rekor seviyesi olan %61,1'e yükselmiştir. Aylık bazda %13,3 artan ulaştırma grubu genel enflasyona 2,2 yüzde puan ile en yüksek katkısı yapan ana grup olmuştur. Şubat ayında yurtiçi üretici fiyatları endeksi (ÜFE) ise bir önceki aya göre %9,2 artarken genel ÜFE yıllık enflasyonu şubat ayındaki %105'ten %115'e yükselmiş ve böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark 50,6 yüzde puandan 53,8 yüzde puana genişlemiştir.



Şubat ayında ihracat yıllık bazda %25,4 artışla 20,0 milyar dolar, ithalat %44,5 artışla 27,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda ihracat %4,2 artarken ithalat %3,0 gerilemiştir. Şubat 2021'de %82,7 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2022'nin aynı ayında %71,7'ye gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise geçen yılın aynı ayındaki 3,3 milyar dolardan 7,9 milyar dolara yükselmiştir. İhracattaki hızlanma Şubat'ta gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilerin her ikisinde de gözlenirken, üç aylık ortalamalarda yavaşlama devam etmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Yozgat
İlçesi	Yenifakılı
Mahallesi	Yazlak
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Yazlak
Ada No	140
Parsel No	33
Ana Gayrimenkulün Niteliği	2 katlı 1 adet bölge binası ve lojmanı, 2 adet depo ve arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	6.345,34 m ²
Malik / Hisse	Kayseri Şeker Fabrikası A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.58 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 27.04.2022 tarih, saat 11.56 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ağırlıklı olarak konut alanları, resmi kurumlar ve ticari alanlar bulunmaktadır.

Yenifakılı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgisi aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1000 ölçekli “Yenifakılı Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 07.03.2016

Lejandi: Resmi Kurum Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Çekme mesafeleri: Turgut Özal Bulvarı, Şehit Halim Bulut Caddesi ve Yamaçlı Caddesi'nden 10,00'ar m'dir.

** Konu parselin yaklaşık 940,00 m² yola bedelsiz terki bulunmaktadır.*



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

İlgili belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Yenifakılı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden 11.05.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir. Parsel üzerine yeni yapı yapılması durumunda tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul "2 katlı 1 adet bölge binası ve lojmanı, 2 adet depo ve arsası" vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan lojman binası ve satış ofisi, depo binaları, idari bina, kazan dairesi ve atölye binası için herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

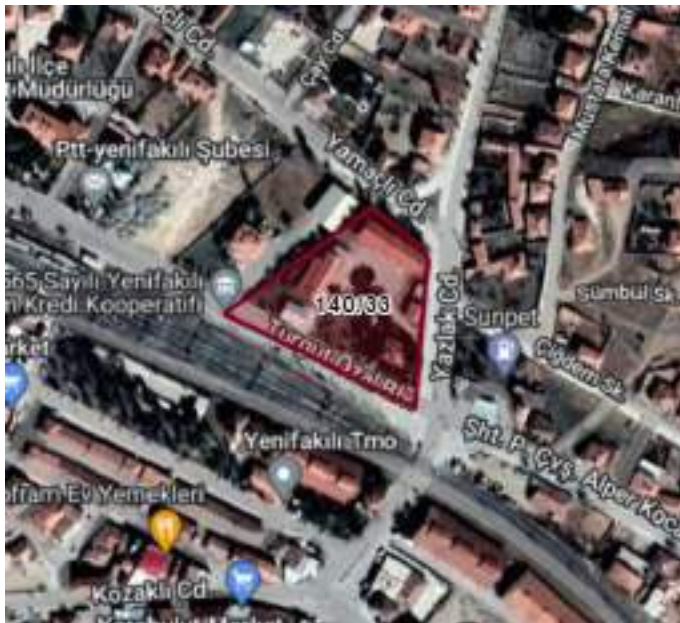
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Yazlak Mahallesi Yazlak Mevki Turgut Özal Bulvarı 140 ada 33 parsel Yenifakılı / Yozgat

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Yenifakılı ilçesi Yozgat ili'nin güneyinde yer almakta olup aynı zamanda Nevşehir'e sınırı bulunan bir ilçedir. İlçenin merkezinde taşınmazında konumlu olduğu Yazlak Mahallesi yer almaktadır. Yazlak Mahallesi'nde yoğunlukla konut alanları, az sayıda ticari faaliyetler ve birkaç resmi kurum bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Turgut Özal Bulvarı, Yamaçlı Caddesi ve Yazlak Caddesi'nin kesişiminde konumludur.

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yenifakılı İlçe Emniyet Müdürlüğü, Yenifakılı Belediyesi, Yenifakılı İlçe Halk Kütüphanesi ve konut alanları bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Yozgat-Kayseri Yolu	20 km
Boğazlıyan İlçe Merkezi	21 km
Yozgat İl Merkezi	70 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Yozgat ili, Yenifakılı ilçesi, Yazlak Mahallesi, Yazlak Mevki 140 ada 33 no.lu parselde konumludur. Konu taşınmaz üzerinde mevcut durumda lojman binası ve satış ofisi, depo binaları, idari bina, kazan dairesi ve atölye binası yer almaktadır. Parselin çevresi beton duvar ve tel çit ile çevrilmiştir. Konu taşınmazın Turgut Özal Bulvarı'na yaklaşık olarak 115 m, Yazlak Caddesi'ne 80 m ve Yamaçlı Caddesi'ne 40 m cephesi bulunmaktadır. Parsel geometrik olarak çokgen, topoğrafik olarak hafif eğimlidir.

Lojman Binası ve satış ofisi: Konu taşınmaz betonarme tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 375 m² kapalı alana sahip olup zemin ve 1 normal kattan oluşmaktadır. Yapının zemin katı satış ofisi; 1. normal katı ise lojman olarak kullanılmaktadır. Zemin ve 1. normal katların girişi ayrı ayrıdır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

Depo: Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 433 m² kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Depo 2 adet holden oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

İdari Bina: Konu taşınmaz prefabrik tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 103 m² kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. İdari bina yönetim ofislerinden oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

Depo Binası: Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 295 m² kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Satış ofisi ve depo binası yönetim ofislerinden ve depodan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

Kazan Dairesi: Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 60 m² kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

Atölye: Konu taşınmaz yığma tarzda inşa edilmiştir. Söz konusu yapı mevcut duruma göre 120 m² kapalı alana sahip olup zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

BİNA ALANLARI			
Ada/Parsel	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Mevcut Alan (m²)
140 ada 33 parsel	Lojman binası ve satış ofisi	Zemin Kat	187,50
		1. normal kat	187,50
		TOPLAM	375,00
	Depo binası 1	Zemin Kat	433,00
		TOPLAM	433,00
	İdari bina	Zemin Kat	103,00
		TOPLAM	103,00
	Depo binası 2	Zemin Kat	295,00
		TOPLAM	295,00
	Kazan dairesi	Zemin Kat	60,00
		TOPLAM	60,00
	Atölye	Zemin Kat	120,00
		TOPLAM	120,00
TOPLAM ALAN			1.386,00



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 katlı (Zemin ve 1. normal kat) (Lojman binası ve satış ofisi) (Mevcut durum) 1 katlı (Zemin kat) (Depo binası 1, İdari bina, Depo binası 2, Kazan dairesi ve Atölye) (Mevcut durum)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.386 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	35
Dış Cephe	Tuğla ve sıva üstü dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Soba
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Lojman binası ve satış ofisi, depolar, idari bina, atölye ve kazan dairesi
Alanı	1.386 m ² (Lojman binası ve satış ofisi, depo binası 1, idari bina, depo binası 2, kazan dairesi ve atölye) (Mevcut durum)
Zemin	Seramik, laminant parke ve şap
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans ve brüt beton
Tavan	Sıva üstü boya ve ahşap

Aydınlatma	Floresan
------------	----------

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz “2 katlı 1 adet bölge binası ve lojmanı, 2 adet depo ve arsası” vasfında olup parsel üzerinde ruhsat gerektiren lojman ve satış ofisi binası, depolar, idari bina, atölye ve kazan dairesi bulunmaktadır. Konu yapılar kadastro paftasına işli olup herhangi bir yasal belgesi bulunmamaktadır. Taşınmaz için ruhsat alınması gerekmektedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde lojman ve satış ofisi binası, depolar, idari bina, atölye ve kazan dairesi bulunmakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Turgut Özal Bulvarı, Yamaçlı Caddesi ve Yazlak Caddesi'nin kesişiminde köşe parselde konumlandır.
- Değerleme konusu taşınmaz tam hisseli mülkiyete sahiptir.
- Konu taşınmazın Turgut Özal Bulvarı'na yaklaşık olarak 115 m, Yazlak Caddesi'ne 80 m ve Yamaçlı Caddesi'ne 40 m cephesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların herhangi bir yasal evrağı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu parselin yaklaşık 940 m² yola terki bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa satışları uzun sürmekte olup uzun zamandır satış yapılmamıştır.

✓ FIRSATLAR

- -

✖ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalara göre benzer nitelikteki taşınmazın kiralamaya konu olmaması ve genellikle mülk sahipleri tarafından kullanılması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Yenifakılı Belediyesi 0354 612 12 08	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Boğazlıyan ilçesi Yazlak Mahallesi'nde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (Yaklaşık 1 hafta önce)	400	45.000	112,5	* Daha avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Net parseldir. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir. * Piyasa değerinin üzerinde satışının gerçekleştiği düşünülmektedir.
2	Bölge Halkı	Değerleme konusu taşınmaz Yamaçlı-Yeni Mahallesi'nde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılmış (1 ay önce)	1.000	100.000	100	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Yola cephelidir. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.
3	Sahibinden 0546 484 38 66	Değerleme konusu taşınmaz Yamaçlı-Yeni Mahallesi'nde 181 ada 78 no.lu parselde konumludur.	Konut	E: 0,50	Satılık (2 haftadır)	4.600	600.000	130,4	* Yüz ölçümü daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Yola cephelidir. * İmar durumu açısından daha avantajlıdır. * Henüz teklif görmemiştir. * Pazarlık payı oranı yüksektir. * Daha avantajlı imar durumuna sahiptir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgede son zamanlarda alım satımın gerçekleşmediği bilgisine ulaşılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza benzer resmi kurum alanı imarlı arsalar yer almamakta olup bölgede ve yakın çevresinde konut imarlı arsaların araştırması yapılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede resmi kurum alanlı imarlı arsaların konut alanı imarlı arsalarla %40-50 oranla daha düşük olabileceğini brüt parsel olduğunda ise değerinin daha çok düşebileceği bilgisi alınmıştır. Bu görüşmeler sonucunda taşınmazın çevre bölgeleri araştırılarak arsaların yüz ölçümü, konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi olup olmaması vb. özellikler dikkate alınarak 35-38 TL/m² birim fiyat üzerinden satışa konu olabileceği bilgisi edinilmiştir.
- İlgili belediyeden alınan bilgiler doğrultusunda arsanın 2022 rayiç bedeli 5,22 TL/m²'dir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	113	100	130
	Pazarlık Payı	0%	0%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	-15%	0%	-10%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	10%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-20%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	-30%	-30%	-30%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	-14%	-14%	-14%
Düzeltilmiş Değer		39	40	36

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmaza ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
140 ada 33 parsel	6.345,34	38	240.000
TOPLAM DEĞERİ			240.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin arsa değerinin yanı sıra bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada /Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
140 ada 33 parsel	6.345,34	38	240.000
TOPLAM DEĞERİ			240.000

BİNA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)					
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
140 ada 33 parsel	Lojman binası ve satış ofisi	375,00	3.750	25%	1.054.688
	TOPLAM DEĞER				1.054.688
	Depo binası 1	433,00	3.000	25%	974.250
	TOPLAM DEĞER				974.250
	İdari bina	103,00	3.750	25%	289.688
	TOPLAM DEĞER				289.688
	Depo binası 2	295,00	3.000	25%	663.750
	TOPLAM DEĞER				663.750
	Kazan dairesi	60,00	2.000	25%	90.000
	TOPLAM DEĞER				90.000
	Atölye	120,00	2.500	25%	225.000
	TOPLAM DEĞER				225.000
TOPLAM DEĞERİ				3.297.375	

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
Ada-Parsel	Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
140 ada 33 parsel	Saha Betonu	1.350,00	250	337.500
	Beton Duvar	350,00	350	122.500
	Demir Çit	350,00	100	35.000
TOPLAM DEĞERİ				495.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Arsa Değeri	240.000 TL
Bina Değeri	3.297.375 TL
Harici Müteferrik İşler	495.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	4.032.375 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	4.030.000 TL

*Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki söz konusu yapılara yönelik mevcut durum değeri bilgi amaçlı takdir edilmiştir.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Resmi Kurum Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul “2 katlı 1 adet bölge binası ve lojmanı, 2 adet depo ve arsası” vasfında olup mevcut durum itibarıyla üzerinde bulunan lojman binası ve satış ofisi, depo binaları, idari bina, kazan dairesi ve atölye binası için herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu yapılar için ruhsat alınması gerekmektedir.

Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “2 katlı 1 adet bölge binası ve lojmanı, 2 adet depo ve arsası” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde bulunan lojman binası ve satış ofisi, depo binaları, idari bina, kazan dairesi ve atölye binası inşa edilmiştir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	240.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yerel halk, emlak ofisleri ve bölgeye hakim kişilerle yapılan görüşmelerde “Kiralık Tarla” piyasasının oluşmadığı, bölgedeki tarlaların genellikle mülk sahipleri tarafından kullanıldığı bilgisi edinilmiş olup gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların yasal evrakının bulunmamasından dolayı söz konusu yapılara yönelik yalnızca mevcut durum değerinin bilgi amaçlı takdir edilmesi amacıyla “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.04.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	240.000.-TL	İkiyüzkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	259.200.-TL	İkiyüzellidokuzbinikiyüz.-TL

*Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza bilgi amaçlı olarak mevcut durum değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın mevcut durum değeri 4.030.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-4-2022-11:58



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	140/33
Taşınmaz Kimlik No:	83711003	AT Yüzölçümü(m2)	6345.34
İl/İlçe:	YOZGAT/YENİFAKILI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı	Yenifakılı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı	YAZLAK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Yazlak	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1469	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Katlı 1 Adet Bölge Binası Ve Lojmanı , 2 Adet Depo Ve Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
259511907	(SN 7760233) KAYSERİ ŞEKER FABRİKASI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	6345.34	6345.34	3402 S.Y'nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 17-01-2014 44	

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4IHRuR.JmQW9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Büşra GÜNEŞ		
Doğum Yeri, Tarihi	Şanlıurfa, 30.08.1995		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018		
İş Tecrübesi	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Spk Lisansı: 920973		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Müdür, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / İşletme (2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008- 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006- 2008	Kent Yapı Planlama	Şehir Plancısı
Sertifikalar	SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

BÜŞRA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272620 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan